

**TRIBUNALE CIVILE DI BARI**



**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**



**Esecuzione Immobiliare: R.G.Es. n. 551/2018**

Promossa da:

**Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. con sede in Siena (C.F. 00884060526)**

Nei confronti di:

%%%%%%%%% nato a (CF: %%%%%%%%%%)

%%%%%%%%% nata a CF: %%%%%%%%%%)

%%%%%%%%% con sede in (CF: %%%%%%%%%%)



**RAPPORTO DI STIMA DEGLI IMMOBILI**

**1<sup>A</sup> PARTE - IMMOBILI PIGNORATI IN BARI, QUARTIERE CARBONARA, VIA GENOVA CIVICI 31 – 33 – 35 – 37, ED IN MODUGNO (BA), VIALE DELL'ARTIGIANATO**

**ESPERTO INCARICATO: DR. ING. MATTEO QUAGLIARIELLO**



## Sommario

Sommario .....	1
PREMESSA E NOTA ALL'ATTENZIONE DEL G.E.....	7
STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE CONIUGALE DEGLI ESECUTATI.....	11
AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE AL DEPOSITO DEL RAPPORTO DI STIMA FRAZIONATO IN DUE TEMPI.....	11
DIVISIONE IN LOTTI RELATIVI ALLA PRIMA PARTE DEL RAPPORTO DI STIMA .....	12
LOTTO 1.....	14
1.1 DESCRIZIONE .....	14
1.2 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE.....	16
1.3 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE - DEBITI CONDOMINIALI – A.P.E..	16
1.4 TITOLI DI PROPRIETA' E PROVENIENZA .....	17
1.5 VERIFICA DI CONFORMITA' EDILIZIA.....	20
1.6 FORMALITÀ GRAVANTI SULL' IMMOBILE.....	20
1.7 VALUTAZIONE .....	21
LOTTO 2.....	27
2.1 DESCRIZIONE .....	27
2.2 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE.....	28
2.3 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE - DEBITI CONDOMINIALI – A.P.E..	29
2.4 TITOLI DI PROPRIETA' E PROVENIENZA .....	29
2.5 VERIFICA DI CONFORMITA' EDILIZIA.....	32
2.6 FORMALITÀ GRAVANTI SULL' IMMOBILE.....	33
2.7 VALUTAZIONE .....	33
LOTTO 3.....	39

<b>3.1 DESCRIZIONE .....</b>	<b>39</b>
<b>3.2 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE.....</b>	<b>40</b>
<b>3.3 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE - DEBITI CONDOMINIALI – A.P.E. .41</b>	
<b>3.4 TITOLI DI PROPRIETA' E PROVENIENZA .....</b>	<b>41</b>
<b>3.5 VERIFICA DI CONFORMITA' EDILIZIA.....</b>	<b>44</b>
<b>3.6 FORMALITÀ GRAVANTI SULL' IMMOBILE.....</b>	<b>45</b>
<b>3.7 VALUTAZIONE .....</b>	<b>45</b>
<b>LOTTO 4.....</b>	<b>51</b>
<b>4.1 DESCRIZIONE .....</b>	<b>51</b>
<b>4.2 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE.....</b>	<b>52</b>
<b>4.3 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE - DEBITI CONDOMINIALI.....</b>	<b>52</b>
<b>4.4 TITOLI DI PROPRIETA' E PROVENIENZA .....</b>	<b>52</b>
<b>4.5 VERIFICA DI CONFORMITA' EDILIZIA.....</b>	<b>55</b>
<b>4.6 FORMALITÀ GRAVANTI SULL' IMMOBILE.....</b>	<b>55</b>
<b>4.7 VALUTAZIONE .....</b>	<b>56</b>
<b>LOTTO 5.....</b>	<b>58</b>
<b>5.1 DESCRIZIONE .....</b>	<b>58</b>
<b>5.2 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE.....</b>	<b>59</b>
<b>5.3 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE - DEBITI CONDOMINIALI.....</b>	<b>60</b>
<b>5.4 TITOLI DI PROPRIETA' E PROVENIENZA .....</b>	<b>60</b>
<b>5.5 VERIFICA DI CONFORMITA' EDILIZIA.....</b>	<b>62</b>
<b>5.6 FORMALITÀ GRAVANTI SULL' IMMOBILE.....</b>	<b>63</b>
<b>5.7 VALUTAZIONE .....</b>	<b>64</b>
<b>LOTTO 6.....</b>	<b>65</b>
<b>6.1 DESCRIZIONE .....</b>	<b>65</b>

<b>6.2 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE.....</b>	<b>66</b>
<b>6.3 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE - DEBITI CONDOMINIALI.....</b>	<b>66</b>
<b>6.4 TITOLI DI PROPRIETA' E PROVENIENZA .....</b>	<b>67</b>
<b>6.5 VERIFICA DI CONFORMITA' EDILIZIA.....</b>	<b>69</b>
<b>6.6 FORMALITÀ GRAVANTI SULL' IMMOBILE.....</b>	<b>70</b>
<b>6.7 VALUTAZIONE .....</b>	<b>70</b>
<b>LOTTO 7.....</b>	<b>72</b>
<b>7.1 DESCRIZIONE .....</b>	<b>72</b>
<b>7.2 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE.....</b>	<b>73</b>
<b>7.3 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE - DEBITI CONDOMINIALI.....</b>	<b>73</b>
<b>7.4 TITOLI DI PROPRIETA' E PROVENIENZA .....</b>	<b>74</b>
<b>7.5 VERIFICA DI CONFORMITA' EDILIZIA.....</b>	<b>76</b>
<b>7.6 FORMALITÀ GRAVANTI SULL' IMMOBILE.....</b>	<b>77</b>
<b>7.7 VALUTAZIONE .....</b>	<b>77</b>
<b>LOTTO 8.....</b>	<b>79</b>
<b>8.1 DESCRIZIONE .....</b>	<b>79</b>
<b>8.2 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE.....</b>	<b>80</b>
<b>8.3 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE - DEBITI CONDOMINIALI.....</b>	<b>80</b>
<b>8.4 TITOLI DI PROPRIETA' E PROVENIENZA .....</b>	<b>81</b>
<b>8.5 VERIFICA DI CONFORMITA' EDILIZIA.....</b>	<b>83</b>
<b>8.6 FORMALITÀ GRAVANTI SULL' IMMOBILE.....</b>	<b>84</b>
<b>8.7 VALUTAZIONE .....</b>	<b>84</b>
<b>LOTTO 9.....</b>	<b>86</b>
<b>9.1 DESCRIZIONE .....</b>	<b>86</b>
<b>9.2 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE.....</b>	<b>87</b>

<b>9.3 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE - DEBITI CONDOMINIALI.....</b>	<b>87</b>
<b>9.4 TITOLI DI PROPRIETA' E PROVENIENZA .....</b>	<b>87</b>
<b>9.5 VERIFICA DI CONFORMITA' EDILIZIA.....</b>	<b>90</b>
<b>9.6 FORMALITÀ GRAVANTI SULL' IMMOBILE.....</b>	<b>90</b>
<b>9.7 VALUTAZIONE .....</b>	<b>91</b>
<b>LOTTO 10.....</b>	<b>97</b>
<b>10.1 DESCRIZIONE .....</b>	<b>97</b>
<b>10.2 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE.....</b>	<b>98</b>
<b>10.3 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE - DEBITI CONDOMINIALI .....</b>	<b>98</b>
<b>10.4 TITOLI DI PROPRIETA' E PROVENIENZA .....</b>	<b>98</b>
<b>10.5 VERIFICA DI CONFORMITA' EDILIZIA.....</b>	<b>101</b>
<b>10.6 FORMALITÀ GRAVANTI SULL' IMMOBILE.....</b>	<b>101</b>
<b>10.7 VALUTAZIONE .....</b>	<b>102</b>
<b>LOTTO 11.....</b>	<b>108</b>
<b>11.1 DESCRIZIONE .....</b>	<b>108</b>
<b>11.2 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE.....</b>	<b>109</b>
<b>11.3 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE - DEBITI CONDOMINIALI .....</b>	<b>109</b>
<b>11.4 TITOLI DI PROPRIETA' E PROVENIENZA .....</b>	<b>109</b>
<b>11.5 VERIFICA DI CONFORMITA' EDILIZIA.....</b>	<b>112</b>
<b>11.6 FORMALITÀ GRAVANTI SULL' IMMOBILE.....</b>	<b>112</b>
<b>11.7 VALUTAZIONE .....</b>	<b>113</b>
<b>LOTTO 12.....</b>	<b>119</b>
<b>12.1 DESCRIZIONE .....</b>	<b>119</b>
<b>12.2 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE.....</b>	<b>120</b>
<b>12.3 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE - DEBITI CONDOMINIALI.....</b>	<b>120</b>

12.4 TITOLI DI PROPRIETA' E PROVENIENZA .....	121
12.5 VERIFICA DI CONFORMITA' EDILIZIA.....	123
12.6 FORMALITÀ GRAVANTI SULL' IMMOBILE .....	124
12.7 VALUTAZIONE .....	124
LOTTO 13.....	130
13.1 DESCRIZIONE .....	130
13.2 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE.....	131
13.3 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE - DEBITI CONDOMINIALI .....	131
13.4 TITOLI DI PROPRIETA' E PROVENIENZA .....	131
13.5 VERIFICA DI CONFORMITA' EDILIZIA.....	134
13.6 FORMALITÀ GRAVANTI SULL' IMMOBILE .....	134
13.7 VALUTAZIONE .....	135
LOTTO 14.....	141
14.1 DESCRIZIONE .....	141
14.2 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE.....	142
14.3 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE - DEBITI CONDOMINIALI .....	142
14.4 TITOLI DI PROPRIETA' E PROVENIENZA .....	143
14.5 VERIFICA DI CONFORMITA' EDILIZIA.....	145
14.6 FORMALITÀ GRAVANTI SULL' IMMOBILE .....	146
14.7 VALUTAZIONE .....	146
LOTTO 15.....	150
15.1 DESCRIZIONE .....	150
15.2 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE.....	151
15.3 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE - DEBITI CONDOMINIALI .....	151
15.4 TITOLI DI PROPRIETA' E PROVENIENZA .....	152

<b>15.5 VERIFICA DI CONFORMITA' EDILIZIA.....</b>	<b>154</b>
<b>15.6 FORMALITÀ GRAVANTI SULL' IMMOBILE.....</b>	<b>155</b>
<b>15.7 VALUTAZIONE .....</b>	<b>155</b>
<b>LOTTO 16.....</b>	<b>159</b>
<b>16.1 DESCRIZIONE .....</b>	<b>159</b>
<b>16.2 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE.....</b>	<b>160</b>
<b>16.3 DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE - DEBITI CONDOMINIALI .....</b>	<b>160</b>
<b>16.4 TITOLI DI PROPRIETÀ E PROVENIENZA .....</b>	<b>161</b>
<b>16.5 VERIFICA DI CONFORMITA' EDILIZIA.....</b>	<b>163</b>
<b>16.6 FORMALITÀ GRAVANTI SULL' IMMOBILE.....</b>	<b>164</b>
<b>16.7 VALUTAZIONE .....</b>	<b>164</b>
<b>LOTTO 17.....</b>	<b>168</b>
<b>17.1 DESCRIZIONE .....</b>	<b>169</b>
<b>17.2 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE.....</b>	<b>172</b>
<b>17.3 DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>173</b>
<b>17.4 TITOLI DI PROPRIETÀ E PROVENIENZA .....</b>	<b>173</b>
<b>17.5 VERIFICA DI CONFORMITA' EDILIZIA.....</b>	<b>174</b>
<b>17.6 FORMALITÀ GRAVANTI SULL' IMMOBILE.....</b>	<b>175</b>
<b>17.7 VALUTAZIONE .....</b>	<b>175</b>
<b>ELENCO APPENDICI E ALLEGATI .....</b>	<b>177</b>

## **PREMESSA E NOTA ALL'ATTENZIONE DEL G.E.**



La presente procedura esecutiva trae origine dal pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Bari, in data 02 agosto 2018, ai n.ri 36343/26250, avente ad oggetto gli immobili di seguito indicati.

**NOTA ALL'ATTENZIONE DEL G.E.:** Si evidenzia che per gli immobili appartenenti alle unità negoziali 2 – 3 – 4 (per quest'ultima limitatamente a quelli ubicati nel Comune di Bari), in sede di nota di trascrizione del pignoramento, la Sezione Urbana di appartenenza viene omessa nella “SEZIONE B – Immobili”; essa viene precisata nella “SEZIONE D – Ulteriori informazioni”, dove, tuttavia, viene erroneamente indicato, per gli immobili dell'unità negoziale 4 (dal n.1 al n.17), il Foglio di appartenenza, che in realtà è il n.7 e non il n.14 come riportato in tale precisazione.

Unità negoziale 1) - Immobili di proprietà di %%%%%%%%%% %%%%%%%%%% per la quota di 1/1:

- 1) Unità Immobiliare identificata nel Catasto Fabbricati di Bari, sezione urbana CA, al Foglio 14, Particella 377, Sub 1, cat. A7, consistenza 8,5 vani, indirizzo Contrada Piantatella, piano T1;
- 2) Unità immobiliare identificata nel Catasto Fabbricati di Bari, sezione urbana CA, al Foglio 14, Particella 377, Sub 2 (soppresso, che ha originato i Sub 3 e Sub 4), cat. C2, consistenza 185 mq, indirizzo Contrada Piantatella, piano S1.

Unità negoziale 2) - Immobili di proprietà di %%%%%%%%%% %%%%%%%%%% e La Torre Cesaria per la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno:

- 1) Unità immobiliare identificata nel Catasto Fabbricati di Bari, sezione urbana CA, al Foglio 14, Particella 438, Sub 1, cat. Area Urbana, consistenza 420 mq, indirizzo

Unità negoziale 3) - Immobili di proprietà di per la quota di 1/1:



- 1) Unità immobiliare identificata nel Catasto Fabbricati di Bari, sezione urbana CE, al Foglio 19, Particella 814, Sub 4, cat. A3, consistenza 5,5 vani, indirizzo via Giuseppe Massari n.5, piano S1-T;
- 2) Unità immobiliare identificata nel Catasto Fabbricati di Bari, sezione urbana CE, al Foglio 19, Particella 814, Sub 2, cat. A3, consistenza 4,5 vani, indirizzo via Giuseppe Massari n.5, piano T;
- 3) Unità immobiliare identificata nel Catasto Fabbricati di Bari, sezione urbana CE, al Foglio 19, Particella 814, Sub 1, cat. A10, consistenza 3,5 vani, indirizzo via Giuseppe Massari n.5, piano T-1-2;
- 4) Unità immobiliare identificata nel Catasto Fabbricati di Bari, sezione urbana CE, al Foglio 19, Particella 823, Sub 33, cat. C6, consistenza 24 mq, indirizzo via Francesco Rubini, piano S1;
- 5) Unità immobiliare identificata nel Catasto Fabbricati di Bari, sezione urbana CE, al Foglio 19, Particella 761, Sub 30, cat. C2, consistenza 19 mq, indirizzo via Vittorio Alfieri, piano S1;
- 6) Unità immobiliare identificata nel Catasto Fabbricati di Bari, sezione urbana CE, al Foglio 19, Particella 761, Sub 31, cat. C6, consistenza 27 mq, indirizzo via Vittorio Alfieri, piano S1.

Unità negoziale 4) - Immobili di proprietà della %%%%% per la quota di 1/1:

- 1) Unità immobiliare identificata nel Catasto Fabbricati di Bari, sezione urbana CA, al Foglio 7, Particella 1024, Sub 8, cat. A3, consistenza 5,5, indirizzo via Genova n.31, piano T-S1;
- 2) Unità immobiliare identificata nel Catasto Fabbricati di Bari, sezione urbana CA, al Foglio 7, Particella 1024, Sub 3, cat. A3, consistenza 5 vani, indirizzo via Genova n.33, piano 1-S1;

- 3) Unità immobiliare identificata nel Catasto Fabbricati di Bari, sezione urbana CA, al Foglio 7, Particella 1024, Sub 5, cat. A3, consistenza 5 vani, indirizzo via Genova n.33, piano 2-S1;
- 4) Unità immobiliare identificata nel Catasto Fabbricati di Bari, sezione urbana CA, al Foglio 7, Particella 1024, Sub 25, cat. C2, consistenza 17 mq, indirizzo via Genova n.35, piano S1;
- 5) Unità immobiliare identificata nel Catasto Fabbricati di Bari, sezione urbana CA, al Foglio 7, Particella 1024, Sub 26, cat. C2, consistenza 20 mq, indirizzo via Genova n.35, piano S1;
- 6) Unità immobiliare identificata nel Catasto Fabbricati di Bari, sezione urbana CA, al Foglio 7, Particella 1024, Sub 27, cat. C2, consistenza 6 mq, indirizzo via Genova n.35, piano S1<sup>2</sup>;
- 7) Unità immobiliare identificata nel Catasto Fabbricati di Bari, sezione urbana CA, al Foglio 7, Particella 1024, Sub 10, cat. C2, consistenza 3 mq, indirizzo via Genova n.35, piano T;
- 8) Unità immobiliare identificata nel Catasto Fabbricati di Bari, sezione urbana CA, al Foglio 7, Particella 1024, Sub 11, cat. C6, consistenza 11 mq, indirizzo via Genova n.35, piano T;
- 9) Unità immobiliare identificata nel Catasto Fabbricati di Bari, sezione urbana CA, al Foglio 7, Particella 1024, Sub 12, cat. C6, consistenza 11 mq, indirizzo via Genova n.35, piano T;
- 10) Unità immobiliare identificata nel Catasto Fabbricati di Bari, sezione urbana CA, al Foglio 7, Particella 1024, Sub 15, cat. C6, consistenza 28 mq, indirizzo via Genova n.35, piano T;

11) Unità immobiliare identificata nel Catasto Fabbricati di Bari, sezione urbana CA, al

- Foglio 7, Particella 1024, Sub 16, cat. C6, consistenza 38 mq, indirizzo via Genova n.35, piano T;
- 12) Unità immobiliare identificata nel Catasto Fabbricati di Bari, sezione urbana CA, al Foglio 7, Particella 1024, Sub 17, cat. C6, consistenza 14 mq, indirizzo via Genova n.35, piano T;
- 13) Unità immobiliare identificata nel Catasto Fabbricati di Bari, sezione urbana CA, al Foglio 7, Particella 1024, Sub 20, cat. C6, consistenza 15 mq, indirizzo via Genova n.37, piano S1;
- 14) Unità immobiliare identificata nel Catasto Fabbricati di Bari, sezione urbana CA, al Foglio 7, Particella 1024, Sub 23, cat. C6, consistenza 26 mq, indirizzo via Genova n.37, piano S1;
- 15) Unità immobiliare identificata nel Catasto Fabbricati di Bari, sezione urbana CA, al Foglio 7, Particella 1024, Sub 24, cat. C6, consistenza 36 mq, indirizzo via Genova n.37, piano S1;
- 16) Unità immobiliare identificata nel Catasto Fabbricati di Bari, sezione urbana CA, al Foglio 7, Particella 1024, Sub 6, cat. lastrico solare, consistenza 151 mq, indirizzo via Genova n.33, piano 3;
- 17) Unità immobiliare identificata nel Catasto Fabbricati di Bari, sezione urbana CA, al Foglio 7, Particella 1024, Sub 7, cat. lastrico solare, consistenza 113 mq, indirizzo via Genova n.33, piano 3;
- 18) Capannone identificato nel Catasto Fabbricati di Modugno, al Foglio 21, Particella 145, Sub 1<sup>1</sup>, cat. D7, indirizzo Viale dell'Artigianato n.14, piano T;
- 19) Capannone identificato nel Catasto Fabbricati di Modugno, al Foglio 21, Particella 145, Sub 2, cat. D7, S.P. Bari – Modugno, piano T;

<sup>1</sup> Il subalterno risulta soppresso; dalla soppressione sono scaturiti i subalterni 5 - 6.

20) Capannone identificato nel Catasto Fabbricati di Modugno, al Foglio 21, Particella 145, Sub 3, cat. D7, S.P. Bari – Modugno, piano T.

\*\*\*\*\*

## **STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE CONIUGALE DEGLI ESECUTATI**

Gli esecutati %%%%%%%%%% %%%%%%%%%%, nato a , e

nata a , hanno contratto matrimonio in Bari in

data successivamente, con atto rogato dal notaio Memeo Silvio del distretto

notarile di Palo del Colle (Comune di Bari) del 24/07/2003, annotato a margine dell'atto di

matrimonio in data 30.09.2003, hanno scelto il regime della separazione dei beni (cfr. Estratti

per riassunto dell'atto di matrimonio in All. II).

\*\*\*\*\*

## **AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE AL DEPOSITO DEL RAPPORTO DI STIMA FRAZIONATO IN DUE TEMPI**

In fase di espletamento delle operazioni e delle indagini peritali, allorquando lo scrivente Esperto aveva già effettuato i sopralluoghi, redatto i rilievi planimetrici ed acquisito molteplice documentazione tecnico, amministrativa ed urbanistica relativa a tutti gli immobili pignorati oggetto della procedura (con l'eccezione delle unità immobiliari in Bari, quartiere Carbonara, identificate catastalmente al foglio 14 particelle 377, sede dell'abitazione principale dell'esecutato, %%%%%%%%%% %%%%%%%%%%, con l'attigua particella 438), il difensore dei debitori avanzava istanza datata 07.03.2021 al Giudice dell'Esecuzione per l'autorizzazione al deposito frazionato del presente rapporto di stima in due tempi, dando la priorità all'indagine sugli immobili intestati alla società %%%%%%%%%%, “di recente costruzione e più agevole accertamento”, rispetto alle unità immobiliari intestate

ai debitori nelle persone fisiche di %%%%%%% %%%%%%% e A  
seguito della disponibilità in merito espressa, con nota congiunta, dallo scrivente Esperto e  
dal Custode giudiziario, dr. Ignazio Pellecchia, il Giudice dell'Esecuzione, con  
provvedimento del 06.05.2021, autorizzava l'istanza dei debitori nei termini innanzi indicati.

\*\*\*\*\*

## **DIVISIONE IN LOTTI RELATIVI ALLA PRIMA PARTE DEL RAPPORTO DI STIMA**

La massa immobiliare pignorata, relativa alla prima parte del rapporto di stima inerente i soli  
immobili di proprietà della %%%%%%% (ubicati in Bari, quartiere Carbonara, alla via  
Genova, nonché in Modugno, in viale dell'Artigianato, presso l'area industriale Bari-  
Modugno), viene all'uopo suddivisa in lotti di vendita, secondo il seguente quadro sinottico.

IDENTIFICAZIONE LOTTI	TIPOLOGIA	IDENTIFICAZIONE CATASTALE
1	Abitazione al piano terra in via Genova, Bari-Carbonara	foglio 7, particella 1024, sub 8
2	Abitazione al piano primo in via Genova, Bari-Carbonara	foglio 7, particella 1024, sub 3
3	Abitazione al piano secondo in via Genova, Bari-Carbonara	foglio 7, particella 1024, sub 5
4	Lastrici solari in via Genova, Bari-Carbonara	foglio 7, particella 1024, sub 6-7
5	Deposito al piano interrato in via Genova, Bari-Carbonara	foglio 7, particella 1024, sub 25
6	Deposito al piano interrato in via Genova, Bari-Carbonara	foglio 7, particella 1024, sub 26
7	Deposito al piano interrato in via Genova, Bari-Carbonara	foglio 7, particella 1024, sub 27
8	Deposito al piano terra in via Genova, Bari-Carbonara	foglio 7, particella 1024, sub 10
9	Posto auto al piano terra in via Genova, Bari-Carbonara	foglio 7, particella 1024, sub 11
10	Posto auto al piano terra in via Genova, Bari-Carbonara	foglio 7, particella 1024, sub 12
11	Posto auto al piano terra in via Genova, Bari-Carbonara	foglio 7, particella 1024, sub 15

<b>12</b>	Posto auto al piano terra in via Genova, Bari-Carbonara	foglio 7, particella 1024, sub 16
<b>13</b>	Posto auto al piano terra in via Genova, Bari-Carbonara	foglio 7, particella 1024, sub 17
<b>14</b>	Box auto al piano interrato in via Genova, Bari-Carbonara	foglio 7, particella 1024, sub 20
<b>15</b>	Box auto al piano interrato in via Genova, Bari-Carbonara	foglio 7, particella 1024, sub 23
<b>16</b>	Box auto al piano interrato in via Genova, Bari-Carbonara	foglio 7, particella 1024, sub 24
<b>17</b>	Opificio composto da 3 capannoni ed antistante area pertinenziale in Modugno (BA), Viale dell'Artigianato civ. 14	foglio 21, particella 145, sub 2,3,4,5,6

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## LOTTO 1

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Piena proprietà dell'abitazione ubicata nel Comune di Bari, quartiere Carbonara, alla via Genova n. 31, piano terra ed interrato, con pertinenziale cantinola al piano interrato, riportata nel Catasto Fabbricati di Bari – Sezione Carbonara – al Foglio 7, particella 1024, subalterno 8, consistenza 5,5 vani

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### 1.1 DESCRIZIONE

**A) Proprietà:** l'immobile risulta di proprietà della %%% (CF: %%%) per la quota di 1/1;

**B) Dati Catastali:** l'immobile è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Bari, Sezione Carbonara, al foglio 7, particella 1024, sub 8, zona cens. 3, categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 96 mq (totale escluse aree scoperte 96 mq), Rendita Euro 795,34;

intestato a: %%% S.R.L. con sede in Bari CF: %%% per la quota di 1/1 (cfr. All.ti A - 1.3 - 1.4);

**C) Descrizione Lotto:** l'immobile consiste in un appartamento ubicato al piano terra di un fabbricato condominiale di tre piani fuori terra, con deposito al piano interrato, collegato direttamente all'alloggio principale, e con cantinola separata al piano interrato;

**D) Confinanti:** l'appartamento confina a nord con fabbricato di altra proprietà, ad est con via Genova e ad ovest con cortile scoperto; la cantinola al piano interrato confina con altre cantinole di altra proprietà e con corridoio comune;

**E) Consistenza:** l'appartamento è composto da un porticato esclusivo prospiciente via Genova, cucina, bagno, disimpegno, due camere da letto, soggiorno-ingresso e terrazza coperta esclusiva, chiusa abusivamente tramite infissi in alluminio e vetro, prospiciente il cortile scoperto pertinenziale; da tale terrazza diparte una rampa di scale di collegamento

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

al deposito al piano interrato costituito da due vani e un bagno;

La cantinola al piano interrato è composta da unico vano, accessibile tramite un corridoio comune.

Le superfici lorde riportate nella tabella che segue, sono state calcolate come somma della superficie calpestabile, delle superfici occupate dai muri divisorii interni, dai muri perimetrali non confinanti con altre proprietà e della metà delle superfici occupate dai muri in comune con altre proprietà.

Destinazione	Superficie lorda [mq]	Coefficiente	Superficie commerc. [mq]
Abitazione	61,70	1	61,70
Porticato	40,70	0,35	14,25
Terrazza coperta	35,00	0,30	10,50
Area pertinenziale del cortile	17,90	0,18	3,22
Deposito p. interrato	66,30	0,50	33,15
Cantinola p. interrato	4,50	0,25	1,12
<b>TOTALE</b>			<b>123,94</b>

**F) NOTE:** l'immobile presenta buone caratteristiche d'esposizione e di luminosità e versa in buono stato di manutenzione, salvo taluni quadri e fenomeni di umidità, per lo più di risalita, presenti in qualche zona basale delle murature del deposito al piano interrato (cfr. foto in All. 1.1).

**Superficie commerciale lotto di vendita: 124 mq**

%%%%%%%%%

## 1.2 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE



**Epoca di costruzione:** l'edificazione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare (u.i.)

è stata ultimata in data 20.01.2014;

**Strutture portanti verticali:** in cemento armato;

**Solai:** piani in latero-cemento;

**Copertura del fabbricato:** piana;

**Pareti esterne:** in muratura intonacate e tinteggiate;

**Pareti interne:** in muratura rifinite ad intonaco civile; rivestimento in piastrelle di ceramica nel bagno;

**Pavimentazione interna:** in piastrelle di ceramica;

**Infissi esterni:** in alluminio a taglio termico con vetrocamera;

**Infissi interni:** porta d'ingresso blindata; porte interne in legno tamburato;

**Impianto elettrico:** sotto traccia;

**Impianto idrico:** sotto traccia;

**Impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria:** impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in ghisa e caldaia murale a metano;

**Impianto video-citofono:** presente.

%%%%%%%%%

## 1.3 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE - DEBITI CONDOMINIALI - A.P.E.

Disponibilità dell'Immobile

L'immobile è attualmente locato, unitamente all'immobile indicato al Foglio 7, particella 2014, sub 16 (costituente il Lotto 12), a nato a (C.F.

) in forza di contratto di locazione (cfr. All. 1.5) avente decorrenza

dal 06.04.2018 e termine 05.04.2022, rinnovabile per ulteriori quattro anni, registrato presso



l'Agenzia delle entrate di Bari il 02.05.2018 al n. 8379; il canone complessivo ivi fissato ammonta ad € 7.200,00 (euro settemiladuecento/00) annui.

-----

Con comunicazione pec del 13.05.2021 (c.f.r. All. 1.6) il conduttore ha comunicato la volontà di recedere dal contratto di fitto indicando quale data di riconsegna dell'immobile, il giorno 31.07.2021.

//////////

#### Debiti condominiali

Non risultano debiti condominiali (cfr. All. M).

//////////

#### A.P.E. (Attestazione di Prestazione Energetica)

La società debitrice ha consegnato allo scrivente l'APE dell'Unità in stima, datata 15.01.2014, riportata in All. 1.7, che fu redatta e sottoscritta dall'Ing. Rosa Tedeschi.

### **1.4 TITOLI DI PROPRIETA' E PROVENIENZA**

L'immobile oggetto del pignoramento appartiene alla società denominata %%%%%%% s.r.l. con sede in Bari (C.F. %%%%%%%) per la piena proprietà, come riportato nella certificazione notarile ipocatastale depositata in atti. Esso fa parte dell'edificio avente la seguente storia e provenienza:

*(...) complesso immobiliare edificato sull'area distinta con le particelle 961 e 962 del foglio 7 derivanti dalla demolizione di due preesistenti fabbricati. Infatti la particella 961 deriva dalla demolizione dell'immobile distinto con la particella 752 sub 2 mentre la particella 962 deriva dalla demolizione dell'immobile distinto in catasto particella 962 sub 1 derivante dalla soppressione dell'unità immobiliare distinta con il foglio 7 particella 533 sub 1 ex 533 originata a sua volta dall'immobile distinto con il foglio 7 particelle graffate 533-656-657.*

*La provenienza alla società dei predetti immobili è articolata nel seguente modo:*

*a. L'immobile distinto nella sezione urbana CA, foglio 7, particella 752, sub 2 era*

*pervenuta per averlo acquistato con l'atto di compravendita del 15.02.2008 ai rogiti del Notaio Giuliani Annalinda, repertorio n° 4428 raccolta 1494 (cfr. All. B, n.d.r.), atto trascritto il 21.02.2008 ai nn° 8130/5272 da potere dei signori:*

1. nata a \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_  
per la quota di 9/27 indivisi;

2.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

*Per la quota complessiva di 16/27 ovvero 2/27 ciascuno in piena proprietà*

3. nata a \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_

nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_  
Per la quota di 1/27 ciascuno in piena proprietà.  
La provenienza ai predetti danti causa è articolata nel seguente modo:

- *In data 30.12.1992 si apriva la successione ereditaria legittima in morte del signor \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_ Sdenuncia n° 92 volume n° 1217, trascritta il 10.08.1994 ai nn° 27864/21178, l'eredità veniva devoluta ai signori nata a \_\_\_\_\_*

*che ricevono la quota di 2/27 ciascuno in piena proprietà.*

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

- *Successivamente, in data 13.08.1995 si apriva la successione ereditaria legittima in \_\_\_\_\_*

morte del signor nato a codice  
fiscale denuncia n° 81 volume n° 1427/97, trascritta  
l'11.02.2010 ai nn° 6810/4660, l'eredità veniva devoluta ai signori  
per la quota di 2/54 ciascuno  
ovvero 1/27 ciascuno della piena proprietà.

b. L'unità immobiliare distinta con il foglio 7 particella 533 sub 1 ex particelle graffate  
533-656-657 era pervenuta alla società %%% s.r.l. con sede in Bari codice  
fiscale %%% per l'intera proprietà per averla acquistata con l'atto di  
compravendita del 15.02.2008 ai rogiti del Notaio Giuliani Annalinda, repertorio n°  
4428 raccolta n° 1494, atto trascritto il 21.02.2008 ai nn° 8129/5271 da potere dei  
signori nato a codice fiscale

per la quota di 2/16 ciascuno in  
piena proprietà e  
per la quota di 1/16 ciascuno in  
piena proprietà.

La provenienza ai predetti danti causa è articolata nel seguente modo:

- In data 22.01.1957 si apriva la successione ereditaria legittima in morte della  
signora denuncia n° 4 volume n° 283, l'eredità veniva devoluta ai  
signori nato a codice fiscale  
per la quota di  
2/16 ciascuno in piena proprietà.

- In seguito, in data 13.08.1995 si apriva la successione ereditaria in morte del signor  
S nato a codice fiscale  
, denuncia n° 74 volume n° 1422/97, trascritta il 24.11.2009 ai  
nn° 52287/34205, l'eredità devoluta ai signori  
codice fiscale

per la quota di 1/16 ciascuno in piena proprietà.

%%%%%%%%%



## 1.5 VERIFICA DI CONFORMITA' EDILIZIA

L'unità pignorata risulta edificata in virtù dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

- ✓ Permessso di Costruire n.406/2007 rilasciato dal comune di Bari il 22.07.2009 (cfr. All. C);
- ✓ Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 320/2012 del 20.09.2012 (cfr. All. D);
- ✓ Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) n. 188/2013 del 28.02.2013 (cfr. All. E);
- ✓ Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) n. 1086/2013 del 12.12.2013 (cfr. All. F);

Per il fabbricato è stata presentata Segnalazione Certificata per l'Agibilità, ricevuta dal Comune in data 25.03.2019, n. prot. 6.11 – F 1554/2019 (cfr. All. G).

Rispetto ai grafici allegati all'ultima S.C.I.A. (cfr. All. F) lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme allo stato legittimato, con l'eccezione della terrazza adiacente al cortile interno del fabbricato, chiusa abusivamente con infissi in alluminio e vetro.

La planimetria catastale risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi con l'eccezione della ridetta terrazza chiusa abusivamente.

%%%%%%%%%

## 1.6 FORMALITÀ GRAVANTI SULL' IMMOBILE

Dalla certificazione notarile prodotta in atti risulta la seguente formalità gravante sulla proprietà dell'immobile in stima:

### 1) Trascrizione del 02.08.2018 ai nn°36343/26250

A favore: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena (CF:

00884060526).

Contro: %%%%%%%%% %%%%%%%%% nato a (CF:  
%%%%%%%%%),

nata a ,

%%%%%%%% S.R.L. con sede in Ceglie del Campo (CF:  
%%%%%%%%).

Descrizione: Pignoramento da cui trae origine la presente procedura.

%%%%%%%%

## 1.7 VALUTAZIONE

L'unità immobiliare in stima è situata nel quartiere Carbonara di Bari, a distanza di circa 500 metri in direzione ovest dal centro del medesimo quartiere, in prossimità dell'Ospedale "Di Venere".

Il cespite versa in buono stato manutentivo ed è dotato di buone caratteristiche di esposizione ed illuminazione (cfr. foto in All. 1.1).

La determinazione del più probabile valore venale del lotto in stima viene di seguito effettuata mediante l'uso del massimo numero di metodologie applicabili nel caso in specie e precisamente:

- I) metodologia sintetica con raffronto da atti di compravendita afferenti compendi immobiliari omogenei;
- II) metodologia sintetica da valutazioni di uffici pubblici e da dati documentali di mercato

Il valore ricercato risulta così dalla media statistica dei valori risultanti dalle diverse metodologie utilizzate.

\*\*\*\*\*

I. Metodologia sintetica per raffronto da atti di compravendita afferenti compendi immobiliari omogenei

Lo scrivente CTU ha reperito i seguenti atti di compravendita utilizzabili ai fini comparativi, in quanto afferenti ad unità immobiliari appartenenti al medesimo edificio in oggetto.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

-----

1) Atto del 23 giugno 2014 stipulato dalla dottoressa Annalinda Giuliani, Notaio in Bari-Carbonara di Bari (cfr. All. I), rep. n. 8359, in virtù del quale venivano vendute le seguenti unità immobiliari:

*(...) la piena proprietà di porzioni del fabbricato di nuova costruzione sito in Bari-Carbonara alla via Genova civici 33 (ingresso pedonale), 31, 35 e 37 (ingressi carrabili), costituito da:*

- piano interrato composto da boxes auto, cantinole, locali deposito e centrale idrica;
- piano terra composto da un locale deposito, posti auto e un appartamento con sottostanti vani deposito;
- primo e secondo piano, ciascuno con due appartamenti;
- terzo piano con due porzioni di lastrico solare,

*e precisamente vende*

*a) appartamento ad uso civile abitazione al secondo piano, avente ingresso dalla porta a destra di chi esce dall'ascensore, composto da tre vani ed accessori, (...)*

*con pertinenziale cantinola al piano interrato, la prima a destra di chi si immette nel corridoio delle cantinole, (...)*

*il tutto riportato in catasto urbano del Comune censuario di Bari – Sezione Carbonara, ditta della società venditrice, foglio 7, particella 1024, subalterno 4, via Genova n.33 piano: 2-S1, z.c. 3, categoria A/3, classe 5, vani 6, rendita catastale Euro 867,65;*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

b) pertinenziale posto auto al piano terra, il terzo a sinistra di chi si immette nella corsia di manovra entrando dal civico 35 di via Genova, (...)

riportato in catasto urbano del Comune censuario di Bari – Sezione Carbonara, ditta della società venditrice, foglio 7, particella 1024, subalterno 13, via Genova n.35 piano:

T, z.c. 3, categoria C/6, classe 5, mq. 15, rendita catastale Euro 36,41;

c) pertinenziale box auto al piano interrato, l'ultimo a sinistra di chi scende dalla rampa carrabile che si apre al civico 37 di via Genova, (...)

riportato in catasto urbano del Comune censuario di Bari – Sezione Carbonara, ditta della società venditrice, foglio 7, particella 1024, subalterno 22, via Genova n.37 piano:

SI, z.c. 3, categoria C/6, classe 3, mq.14, rendita catastale Euro 24,58.

Il prezzo di vendita complessivo veniva convenuto in € 230.000,00, di cui € 215.000,00 per l'appartamento con cantinola e il posto auto ed € 15.000,00 per il box auto.

Detto box presenta una superficie commerciale pari a 16,55 mq con un conseguente valore unitario ammontante a  $(€ 15.000,00/16,55 \text{ mq}) \cong €/\text{mq } 906,00$ .

Dallo studio e dalla elaborazione della planimetria catastale dell'appartamento con cantinola e posto auto, tenuto conto dei dovuti coefficienti di ponderazione, si è evinta una superficie totale commerciale omogeneizzata pari a 124 mq; il conseguente valore unitario ammonta a  $(€ 215.000,00/124 \text{ mq}) \cong €/\text{mq } 1.730,00^2$ .

- 2) Atto del 20 marzo 2014 stipulato dalla dottoressa Annalinda Giuliani, Notaio in Bari-Carbonara di Bari (cfr. All. J), rep. n. 8223, in virtù del quale venivano vendute le seguenti unità immobiliari:

---

<sup>2</sup> Il valore unitario del posto auto, avendo utilizzato il coefficiente di ponderazione del 50%, risulta pari a €/mq 865,00.

(...) la piena proprietà di porzioni del fabbricato di nuova costruzione sito in Bari-Carbonara alla via Genova civici 33 (ingresso pedonale), 31, 35 e 37 (ingressi carrabili), costituito da:

- piano interrato composto da boxes auto, cantinole, locali deposito e centrale idrica;
- piano terra composto da un locale deposito, posti auto e un appartamento con sottostanti vani deposito;
- primo e secondo piano, ciascuno con due appartamenti,
- terzo piano con due porzioni di lastrico solare,

e precisamente vende

a) appartamento ad uso civile abitazione al primo piano, avente ingresso dalla porta a destra di chi esce dall'ascensore, composto da tre vani ed accessori, (...)

con pertinenziale cantinola al piano interrato, la seconda a destra di chi si immette nel corridoio delle cantinole, (...)

il tutto riportato in catasto urbano del Comune censuario di Bari – Sezione Carbonara, ditta della società venditrice, foglio 7, particella 1024, subalterno 2, via Genova n.33 piano: 1-S1, z.c. 3, categoria A/3, classe 5, vani 6, rendita catastale Euro 867,65;

b) pertinenziale posto auto al piano terra, l'ultimo a sinistra di chi si immette nella corsia di manovra entrando dal civico 35 di via Genova, (...)

riportato in catasto urbano del Comune censuario di Bari – Sezione Carbonara, ditta della società venditrice, foglio 7, particella 1024, subalterno 14, via Genova n.35 piano: T, z.c. 3, categoria C/6, classe 5, mq.13, rendita catastale Euro 31,56;

c) pertinenziale box auto al piano interrato, il terzo a sinistra di chi scende dalla rampa carrabile che si apre al civico 37 di via Genova, (...)

riportato in catasto urbano del Comune censuario di Bari – Sezione Carbonara, ditta della società venditrice, foglio 7, particella 1024, subalterno 21, via Genova n.37 piano: S1, z.c. 3, categoria C/6, classe 3, mq.13, rendita catastale Euro 22,83.

Il prezzo di vendita veniva convenuto in € 210.000,00.

Sulla base del precedente atto, per il box auto, di superficie commerciale pari a 15 mq, può considerarsi un valore unitario pari a €/mq 906,00, dal quale si evince un valore totale pari a  $\cong$  € 13.600,00.

Ne consegue, per differenza, che il valore dell'appartamento con cantinola e posto auto è pari a (€ 210.000,00-€ 13.600,00)  $\cong$  € 196.400,00.

Dallo studio e dalla elaborazione della planimetria catastale dell'appartamento con cantinola e posto auto, tenuto conto dei dovuti coefficienti di ponderazione, si è evinta una superficie totale commerciale omogeneizzata pari a 123 mq; il conseguente valore unitario ammonta a (€ 196.400,00/123 mq)  $\cong$  €/mq 1.600,00<sup>3</sup>.

-----

Il valore unitario, medio tra le due fonti sopra assunte come riferimento, risulta pari a: (€/mq 1.730,00 + €/mq 1.600,00)/2  $\cong$  €/mq 1.665,00.

II. Metodologia sintetica da valutazioni di uffici pubblici e da dati documentali di mercato

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Bari (le cui fonti di rilevazione sono costituite dagli atti di compravendita registrati, dalle stime dirette dell'Agenzia del Territorio, dalle aste, dalle valutazioni dei Tribunali e dalle agenzie immobiliari di zona – cfr. All. L), con riferimento alla Zona in questione (codice di zona E4), fornisce valori unitari per le abitazioni civili in normale stato conservativo variabili tra un min. di €/mq 1.450,00 ed un max di €/mq 1.850,00; per il caso di specie si assume un valore pari a €/mq 1.700,00 tenuto conto dello stato seminuovo del compendio.

---

<sup>3</sup> Il valore unitario del posto auto, avendo utilizzato il coefficiente di ponderazione del 50%, risulta pari a €/mq 800,00.

\*\*\*\*\*



Il valore unitario di mercato tecnicamente più significativo, medio tra le risultanze delle metodologie sopra utilizzate, risulta pari a  $(\text{€/mq } 1.665,00 + \text{€/mq } 1.700,00)/2 \cong \text{€/mq } 1.682,50^4$ .

**Ne consegue che il più probabile valore di mercato del Lotto 1 in stima ammonta ad  $(\text{€/mq } \text{€ } 1.682,50 \times \text{mq } 124,00) \cong \text{€ } 208.630,00$  (duecentottomilaseicentotrenta/00).**

\*\*\*\*\*

Tenendo conto dell'”*abbattimento forfettario*” del 15 % “*per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto*”, come indicato in sede di mandato peritale, il suddetto valore diviene pari a:

**€ 208.630,00 – 15%  $\cong$  € 177.300,00 (centosettantasettemilatrecento/00).**

\*\*\*\*\*

La vendita non è soggetta ad IVA salvo possibile diversa opzione da rimettere al Delegato alla vendita.



---

<sup>4</sup> Tale valore, per il caso di specie, andrebbe decurtato mediante il coefficiente 0,85 per tener conto dell'attuale stato locativo del cespite indicato al par. 1.3; tuttavia, avendo il conduttore inviato comunicazione con pec del 13.05.2021 (cfr. All. 1.6) di rescissione del contratto, con rilascio previsto dell'immobile entro il 31.07.2021, la ridetta decurtazione non verrà operata.

## LOTTO 2

*Piena proprietà dell'abitazione al 1° piano, con pertinenziale cantinola al piano interrato, del fabbricato in Bari, quartiere Carbonara, alla via Genova civici 33 (accesso pedonale), 35 (accesso carrabile al piano terra), 37 (accesso carrabile al piano interrato), riportata nel Catasto Fabbricati di Bari – Sezione Carbonara – al Foglio 7, particella 1024, subalterno 3, consistenza 5 vani*

### 2.1 DESCRIZIONE

- A) Proprietà:** l'immobile risulta di proprietà della %%% (CF: %%%) per la quota di 1/1;
- B) Dati Catastali:** l'immobile è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Bari, Sezione Carbonara, al foglio 7, particella 1024, sub 3, zona cens. 3, categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, superficie catastale 86 mq (totale escluse aree scoperte 75 mq), Rendita Euro 723,04;  
intestato a: %%% S.R.L. con sede in Bari CF: %%% per la quota di 1/1 (cfr. All.ti A - 2.3 - 2.4);
- C) Descrizione Lotto:** l'immobile consiste in un appartamento ubicato al piano primo di un fabbricato condominiale di tre piani fuori terra, con cantinola separata al piano interrato;
- D) Confinanti:** l'appartamento confina a nord con fabbricato di altra proprietà, ad est con via Genova e ad ovest con cortile scoperto; la cantinola al piano interrato confina con altre cantinole di altra proprietà e con corridoio comune;
- E) Consistenza:** l'appartamento è composto da ingresso-soggiorno, cucina, bagno, disimpegno, due camere da letto, balcone prospiciente via Genova e balcone parzialmente chiuso tramite infissi in alluminio e vetro prospiciente il cortile interno;

La cantinola al piano interrato è composta da unico vano posto, accessibile tramite un corridoio comune.

Le superfici lorde riportate nella tabella che segue, sono state calcolate come somma della superficie calpestabile, delle superfici occupate dai muri divisorii interni, dai muri perimetrali non confinanti con altre proprietà e della metà delle superfici occupate dai muri in comune con altre proprietà.

Destinazione	Superficie lorda [mq]	Coefficiente	Superficie commerc. [mq]
Abitazione	71,60	1	71,60
Balcone e terrazza coperta	60,83	0,30	18,25
Cantinola p. interrato	7,10	0,25	1,77
<b>TOTALE</b>			<b>91,62</b>

F) NOTE: l'immobile presenta buone caratteristiche d'esposizione e di luminosità e versa in buono stato di manutenzione (cfr. foto in All. 2.1).

**Superficie commerciale lotto di vendita: 92 mq**

%%%%%%%%%

## 2.2 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

**Epoca di costruzione:** l'edificazione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare (u.i.) è stata ultimata in data 20.01.2014;

**Strutture portanti verticali:** in cemento armato;

**Solai:** piani in latero-cemento;

**Copertura del fabbricato:** piana;

**Pareti esterne:** in muratura intonacate e tinteggiate;

**Pareti interne:** in muratura rifinite ad intonaco civile; rivestimento in piastrelle di ceramica nel bagno;

**Pavimentazione interna:** in piastrelle di ceramica;

**Infissi esterni:** in alluminio a taglio termico con vetrocamera;

**Infissi interni:** porta d'ingresso blindata; porte interne in legno tamburato;

**Impianto elettrico:** sotto traccia;

**Impianto idrico:** sotto traccia;

**Impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria:** impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in ghisa e caldaia murale a metano;

**Impianto video-citofono:** presente.

%%%%%%%%%

## **2.3 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE - DEBITI CONDOMINIALI - A.P.E.**

Disponibilità dell'Immobile

L'immobile risulta attualmente libero



Debiti condominiali

Non risultano debiti condominiali (cfr. All. M).

//////////

A.P.E. (Attestazione di Prestazione Energetica)

La società debitrice ha consegnato allo scrivente l'APE dell'Unità in stima, datata 15.01.2014, riportata in All. 2.5, che fu redatta e sottoscritta dall'Ing. Rosa Tedeschi.



## **2.4 TITOLI DI PROPRIETA' E PROVENIENZA**

L'immobile oggetto del pignoramento appartiene alla società denominata %%%%%%%%%% s.r.l. con sede in Bari (C.F. %%%%%%%%%%) per la piena proprietà, come riportato nella



certificazione notarile ipocatastale depositata in atti. Esso fa parte dell'edificio avente la seguente storia e provenienza:

*(...) complesso immobiliare edificato sull'area distinta con le particelle 961 e 962 del foglio 7 derivanti dalla demolizione di due preesistenti fabbricati.*

*Infatti la particella 961 deriva dalla demolizione dell'immobile distinto con la particella 752 sub 2 mentre la particella 962 deriva dalla demolizione dell'immobile distinto in catasto particella 962 sub 1 derivante dalla soppressione dell'unità immobiliare distinta con il foglio 7 particella 533 sub 1 ex 533 originata a sua volta dall'immobile distinto con il foglio 7 particelle graffate 533-656-657.*

*La provenienza alla società dei predetti immobili è articolata nel seguente modo:*

*a. L'immobile distinto nella sezione urbana CA, foglio 7, particella 752, sub 2 era pervenuta per averlo acquistato con l'atto di compravendita del 15.02.2008 ai rogiti del Notaio Giuliani Annalinda, repertorio n° 4428 raccolta 1494 (cfr. All. B, n.d.r.), atto trascritto il 21.02.2008 ai nn° 8130/5272 da potere dei signori:*

*1. per la quota di 9/27 indivisi;*

*2.*

*Per la quota complessiva di 16/27 ovvero 2/27 ciascuno in piena proprietà*

*3.*

*Per la quota di 1/27 ciascuno in piena proprietà.*

*La provenienza ai predetti danti causa è articolata nel seguente modo:*

- In data 30.12.1992 si apriva la successione ereditaria legittima in morte del signor nato a codice fiscale denuncia n° 92 volume n° 1217, trascritta il 10.08.1994 ai nn° 27864/21178, l'eredità veniva devoluta ai signori nata a*

*che ricevono la quota di  
2/27 ciascuno in piena proprietà.*

- *Successivamente, in data 13.08.1995 si apriva la successione ereditaria legittima in morte del signor nato a codice fiscale denuncia n° 81 volume n° 1427/97, trascritta l'11.02.2010 ai nn° 6810/4660, l'eredità veniva devoluta ai signori nata a codice fiscale nato a il codice fiscale per la quota di 2/54 ciascuno ovvero 1/27 ciascuno della piena proprietà.*
- b. *L'unità immobiliare distinta con il foglio 7 particella 533 sub 1 ex particelle graffate 533-656-657 era pervenuta alla società %%%%% s.r.l. con sede in Bari codice fiscale %%%%% per l'intera proprietà per averla acquistata con l'atto di compravendita del 15.02.2008 ai rogiti del Notaio Giuliani Annalinda, repertorio n° 4428 raccolta n° 1494, atto trascritto il 21.02.2008 ai nn° 8129/5271 da potere dei signori nato a codice fiscale per la quota di 1/16 ciascuno in piena proprietà.  
La provenienza ai predetti danti causa è articolata nel seguente modo:*

- *In data 22.01.1957 si apriva la successione ereditaria legittima in morte della signora denuncia n° 4 volume n° 283, l'eredità veniva devoluta ai signori nato a codice fiscale*

*per la quota di  
2/16 ciascuno in piena proprietà.*

- *In seguito, in data 13.08.1995 si apriva la successione ereditaria in morte del signor denuncia n° 74 volume n° 1422/97, trascritta il 24.11.2009 ai nn° 52287/34205, l'eredità devoluta ai signori nata a per la quota di 1/16 ciascuno in piena proprietà.*

## **2.5 VERIFICA DI CONFORMITA' EDILIZIA**

L'unità pignorata risulta edificata in virtù dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

- ✓ Permesso di Costruire n.406/2007 rilasciato dal comune di Bari il 22.07.2009 (cfr. All. C);
- ✓ Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 320/2012 del 20.09.2012 (cfr. All. D);
- ✓ Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) n. 188/2013 del 28.02.2013 (cfr. All. E);
- ✓ Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) n. 1086/2013 del 12.12.2013 (cfr. All. F);

Per il fabbricato è stata presentata Segnalazione Certificata per l'Agibilità, ricevuta dal Comune in data 25.03.2019, n. prot. 6.11 – F 1554/2019 (cfr. All. G).

Rispetto ai grafici allegati all'ultima S.C.I.A. (cfr. All. F), lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme allo stato legittimato.

La planimetria catastale risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

## 2.6 FORMALITÀ GRAVANTI SULL' IMMOBILE



Dalla certificazione notarile prodotta in atti risulta la seguente formalità gravante sulla proprietà dell'immobile in stima:

### 1) Trascrizione del 02.08.2018 ai nn°36343/26250

A favore: BANCA MONTE DEI PASCHI DISIENA S.P.A. con sede in Siena (CF: 00884060526).

Contro: %%%%%%%%%% %%%%%%%%%% nato a (CF: %%%%%%%%%%),

nata a

%%%%%%%%%% %%%%%%%%%% S.R.L. con sede in Ceglie del Campo (CF: %%%%%%%%%%).

Descrizione: Pignoramento da cui trae origine la presente procedura.



## 2.7 VALUTAZIONE

L'unità immobiliare in stima è situata nel quartiere Carbonara di Bari, a distanza di circa 500 metri in direzione ovest dal centro del medesimo quartiere, in prossimità dell'Ospedale "Di Venere".

Il cespite versa in buono stato manutentivo ed è dotato di buone caratteristiche di esposizione ed illuminazione (cfr. foto in All. 2.1).

La determinazione del più probabile valore venale del lotto in stima viene di seguito effettuata mediante l'uso del massimo numero di metodologie applicabili nel caso in specie e precisamente:

I) metodologia sintetica con raffronto da atti di compravendita afferenti compendi immobiliari omogenei;

II) metodologia sintetica da valutazioni di uffici pubblici e da dati documentali di



mercato

Il valore ricercato risulta così dalla media statistica dei valori risultanti dalle diverse metodologie utilizzate.

\*\*\*\*\*

I. Metodologia sintetica per raffronto da atti di compravendita afferenti compendi immobiliari omogenei

Lo scrivente CTU ha reperito i seguenti atti di compravendita utilizzabili ai fini comparativi, in quanto afferenti ad unità immobiliari appartenenti al medesimo edificio in oggetto.

-----

1) Atto del 23 giugno 2014 stipulato dalla dottoressa Annalinda Giuliani, Notaio in Bari-Carbonara di Bari (cfr. All. I), rep. n. 8359, in virtù del quale venivano vendute le seguenti unità immobiliari:

*(...) la piena proprietà di porzioni del fabbricato di nuova costruzione sito in Bari-Carbonara alla via Genova civici 33 (ingresso pedonale), 31, 35 e 37 (ingressi carrabili), costituito da:*

- piano interrato composto da boxes auto, cantinole, locali deposito e centrale idrica;
- piano terra composto da un locale deposito, posti auto e un appartamento con sottostanti vani deposito;
- primo e secondo piano, ciascuno con due appartamenti;
- terzo piano con due porzioni di lastrico solare,

*e precisamente vende*

*a) appartamento ad uso civile abitazione al secondo piano, avente ingresso dalla porta a destra di chi esce dall'ascensore, composto da tre vani ed accessori, (...)*

*con pertinenziale cantinola al piano interrato, la prima a destra di chi si immette nel corridoio delle cantinole, (...)*

*il tutto riportato in catasto urbano del Comune censuario di Bari – Sezione Carbonara, ditta della società venditrice, foglio 7, particella 1024, subalterno 4, via Genova n.33 piano: 2-S1, z.c. 3, categoria A/3, classe 5, vani 6, rendita catastale Euro 867,65;*

*b) pertinenziale posto auto al piano terra, il terzo a sinistra di chi si immette nella corsia di manovra entrando dal civico 35 di via Genova, (...)*

*riportato in catasto urbano del Comune censuario di Bari – Sezione Carbonara, ditta della società venditrice, foglio 7, particella 1024, subalterno 13, via Genova n.35 piano: T, z.c. 3, categoria C/6, classe 5, mq. 15, rendita catastale Euro 36,41;*

*c) pertinenziale box auto al piano interrato, l'ultimo a sinistra di chi scende dalla rampa carrabile che si apre al civico 37 di via Genova, (...)*

*riportato in catasto urbano del Comune censuario di Bari – Sezione Carbonara, ditta della società venditrice, foglio 7, particella 1024, subalterno 22, via Genova n.37 piano: S1, z.c. 3, categoria C/6, classe 3, mq.14, rendita catastale Euro 24,58.*

Il prezzo di vendita complessivo veniva convenuto in € 230.000,00, di cui € 215.000,00 per l'appartamento con cantinola e il posto auto ed € 15.000,00 per il box auto.

Detto box presenta una superficie commerciale pari a 16,55 mq con un conseguente valore unitario ammontante a  $(€ 15.000,00/16,55 \text{ mq}) \cong €/\text{mq } 906,00$ .

Dallo studio e dalla elaborazione della planimetria catastale dell'appartamento con cantinola e posto auto, tenuto conto dei dovuti coefficienti di ponderazione, si è evinta una superficie totale commerciale omogeneizzata pari a 124 mq; il conseguente valore unitario ammonta a  $(€ 215.000,00/124 \text{ mq}) \cong €/\text{mq } 1.730,00^5$ .

---

<sup>5</sup> Il valore unitario del posto auto, avendo utilizzato il coefficiente di ponderazione del 50%, risulta pari a €/mq 865,00.

2) Atto del 20 marzo 2014 stipulato dalla dottoressa Annalinda Giuliani, Notaio in Bari-Carbonara di Bari (cfr. All. J), rep. n. 8223, in virtù del quale venivano vendute le seguenti unità immobiliari:

*(...) la piena proprietà di porzioni del fabbricato di nuova costruzione sito in Bari-Carbonara alla via Genova civici 33 (ingresso pedonale), 31, 35 e 37 (ingressi carrabili), costituito da:*

- *piano interrato composto da boxes auto, cantinole, locali deposito e centrale idrica;*
- *piano terra composto da un locale deposito, posti auto e un appartamento con sottostanti vani deposito;*
- *primo e secondo piano, ciascuno con due appartamenti,*
- *terzo piano con due porzioni di lastrico solare,*

*e precisamente vende*

*a) appartamento ad uso civile abitazione al primo piano, avente ingresso dalla porta a destra di chi esce dall'ascensore, composto da tre vani ed accessori, (...) con pertinenziale cantinola al piano interrato, la seconda a destra di chi si immette nel corridoio delle cantinole, (...)*

*il tutto riportato in catasto urbano del Comune censuario di Bari – Sezione Carbonara, ditta della società venditrice, foglio 7, particella 1024, subalterno 2, via Genova n.33 piano: 1-S1, z.c. 3, categoria A/3, classe 5, vani 6, rendita catastale Euro 867,65;*

*b) pertinenziale posto auto al piano terra, l'ultimo a sinistra di chi si immette nella corsia di manovra entrando dal civico 35 di via Genova, (...)*

*riportato in catasto urbano del Comune censuario di Bari – Sezione Carbonara, ditta della società venditrice, foglio 7, particella 1024, subalterno 14, via Genova n.35 piano: T, z.c. 3, categoria C/6, classe 5, mq.13, rendita catastale Euro 31,56;*

*c) pertinenziale box auto al piano interrato, il terzo a sinistra di chi scende dalla rampa carrabile che si apre al civico 37 di via Genova, (...)*

*riportato in catasto urbano del Comune censuario di Bari – Sezione Carbonara, ditta della società venditrice, foglio 7, particella 1024, subalterno 21, via Genova n.37 piano: S1, z.c. 3, categoria C/6, classe 3, mq.13, rendita catastale Euro 22,83.*

Il prezzo di vendita veniva convenuto in € 210.000,00.

Sulla base del precedente atto, per il box auto, di superficie commerciale pari a 15 mq, può considerarsi un valore unitario pari a €/mq 906,00, dal quale si evince un valore totale pari a  $\cong$  € 13.600,00.

Ne consegue, per differenza, che il valore dell'appartamento con cantinola e posto auto è pari a  $(\text{€ } 210.000,00 - \text{€ } 13.600,00) \cong \text{€ } 196.400,00$ .

Dallo studio e dalla elaborazione della planimetria catastale dell'appartamento con cantinola e posto auto, tenuto conto dei dovuti coefficienti di ponderazione, si è evinta una superficie totale commerciale omogeneizzata pari a 123 mq; il conseguente valore unitario ammonta a  $(\text{€ } 196.400,00 / 123 \text{ mq}) \cong \text{€}/\text{mq } 1.600,00^6$ .

Il valore unitario, medio tra le due fonti sopra assunte come riferimento, risulta pari a:  $(\text{€}/\text{mq } 1.730,00 + \text{€}/\text{mq } 1.600,00) / 2 \cong \text{€}/\text{mq } 1.665,00$ .

## II. Metodologia sintetica da valutazioni di uffici pubblici e da dati documentali di mercato

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Bari (le cui fonti di rilevazione sono costituite dagli atti di compravendita registrati, dalle stime dirette dell'Agenzia del Territorio, dalle aste, dalle valutazioni dei Tribunali e dalle agenzie immobiliari di zona – cfr. All. L), con riferimento alla Zona in questione (codice di zona E4), fornisce valori unitari per le abitazioni civili in normale stato conservativo variabili tra un min. di €/mq 1.450,00

---

<sup>6</sup> Il valore unitario del posto auto, avendo utilizzato il coefficiente di ponderazione del 50%, risulta pari a €/mq 800,00.

ed un max di €/mq 1.850,00; per il caso di specie si assume un valore pari a €/mq 1.700, tenuto conto dello stato seminuovo del compendio.

\*\*\*\*\*

Il valore unitario di mercato tecnicamente più significativo, medio tra le risultanze delle metodologie sopra utilizzate, risulta pari a  $(\text{€/mq } 1.665,00 + \text{€/mq } 1.700,00)/2 \cong \text{€/mq } 1.682,50$ .

**Ne consegue che il più probabile valore di mercato del Lotto 2 in stima ammonta ad  $(\text{€/mq } \text{€ } 1.682,50 \times \text{mq } 92,00) \cong \text{€ } 154.790,00$  (centocinquantaquattro settecentonovanta/00).**

\*\*\*\*\*

Tenendo conto dell'”*abbattimento forfettario*” del 15 % “*per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto*”, come indicato in sede di mandato peritale, il suddetto valore diviene pari a:

**€ 154.790,00 – 15%  $\cong$  € 131.600,00 (centotrentunomilaseicento/00).**

\*\*\*\*\*

La vendita non è soggetta ad IVA salvo possibile diversa opzione da rimettere al Delegato alla vendita.

## LOTTO 3

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Piena proprietà dell'abitazione al 2° piano, con pertinenziale cantinola al piano interrato, del fabbricato in Bari, quartiere Carbonara, alla via Genova civici 33 (accesso pedonale), 35 (accesso carrabile al piano terra), 37 (accesso carrabile al piano interrato), riportata nel Catasto Fabbricati di Bari – Sezione Carbonara – al Foglio 7, particella 1024, subalterno 5, consistenza 5 vani

### 3.1 DESCRIZIONE

- A) Proprietà:** l'immobile risulta di proprietà della %%% (CF: %%%) per la quota di 1/1;
- B) Dati Catastali:** l'immobile è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Bari, Sezione Carbonara, al foglio 7, particella 1024, sub 5, zona cens. 3, categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, superficie catastale 86 mq (totale escluse aree scoperte 75 mq), Rendita Euro 723,04;  
intestato a: %%% S.R.L. con sede in Bari CF: %%% per la quota di 1/1 (cfr. All.ti A - 3.3 - 3.4);
- C) Descrizione Lotto:** l'immobile consiste in un appartamento ubicato al secondo piano di un fabbricato condominiale di tre piani fuori terra, con cantinola separata al piano interrato;
- D) Confinanti:** l'appartamento confina a nord con fabbricato di altra proprietà, ad est con via Genova e ad ovest con cortile scoperto; la cantinola al piano interrato confina con altre cantinole di altra proprietà e con corridoio comune;
- E) Consistenza:** l'appartamento è composto da ingresso-soggiorno, cucina, bagno, disimpegno, due camere da letto, balcone prospiciente via Genova e balcone parzialmente chiuso tramite infissi in acciaio e vetro.

La cantinola al piano interrato è composta da un unico vano, accessibile tramite un

corridoio comune.

Le superfici lorde riportate nella tabella che segue, sono state calcolate come somma della superficie calpestabile, delle superfici occupate dai muri divisorii interni, dai muri perimetrali non confinanti con altre proprietà e della metà delle superfici occupate dai muri in comune con altre proprietà.



Destinazione	Superficie lorda [mq]	Coefficiente	Superficie commerc. [mq]
Abitazione	71,60	1	71,60
Balcone e terrazza coperta	61,75	0,3	18,52
Cantinola p.interrato	5,90	0,25	1,47
<b>TOTALE</b>			<b>91,59</b>

F) NOTE: l'immobile presenta buone caratteristiche d'esposizione e di luminosità e versa in buono stato di manutenzione (cfr. foto in All. 3.1).

**Superficie commerciale lotto di vendita: 92 mq**

%%%%%%%%%

### 3.2 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

**Epoca di costruzione:** l'edificazione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare (u.i.) è stata ultimata in data 20.01.2014;

**Strutture portanti verticali:** in cemento armato;

**Solai:** piani in latero-cemento;

**Copertura del fabbricato:** piana;

**Pareti esterne:** in muratura intonacate e tinteggiate;

**Pareti interne:** in muratura intonacate e tinteggiate; rivestimento in piastrelle di ceramica

nella cucina e nel bagno;

**Pavimentazione interna:** in piastrelle di ceramica;

**Infissi esterni:** in alluminio a taglio termico con vetrocamera;

**Infissi interni:** porta d'ingresso blindata; porte interne in legno tamburato;

**Impianto elettrico:** sotto traccia;

**Impianto idrico:** sotto traccia;

**Impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria:** impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in ghisa e caldaia murale a metano;

**Impianto video-citofono:** presente.

%%%%%%%%%

### 3.3 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE - DEBITI CONDOMINIALI – A.P.E.

Disponibilità dell'Immobile

L'immobile risulta attualmente libero.

//////////

Debiti condominiali

Non risultano debiti condominiali (cfr. All. M).

//////////

A.P.E. (Attestazione di Prestazione Energetica)

La società debitrice ha consegnato allo scrivente l'APE dell'Unità in stima, datata 15.01.2014, riportata in All. 3.5, che fu redatta e sottoscritta dall'Ing. Rosa Tedeschi.

### 3.4 TITOLI DI PROPRIETA' E PROVENIENZA

L'immobile oggetto del pignoramento appartiene alla società denominata %%%%%%%%%%

s.r.l. con sede in Bari (C.F. %%%%) per la piena proprietà, come riportato nella certificazione notarile ipocatastale depositata in atti. Esso fa parte dell'edificio avente la seguente storia e provenienza:

*(...) complesso immobiliare edificato sull'area distinta con le particelle 961 e 962 del foglio 7 derivanti dalla demolizione di due preesistenti fabbricati.*

*Infatti la particella 961 deriva dalla demolizione dell'immobile distinto con la particella 752 sub 2 mentre la particella 962 deriva dalla demolizione dell'immobile distinto in catasto particella 962 sub 1 derivante dalla soppressione dell'unità immobiliare distinta con il foglio 7 particella 533 sub 1 ex 533 originata a sua volta dall'immobile distinto con il foglio 7 particelle graffate 533-656-657.*

*La provenienza alla società dei predetti immobili è articolata nel seguente modo:*

*a. L'immobile distinto nella sezione urbana CA, foglio 7, particella 752, sub 2 era pervenuta per averlo acquistato con l'atto di compravendita del 15.02.2008 ai rogiti del Notaio Giuliani Annalinda, repertorio n° 4428 raccolta 1494 (cfr. All. B, n.d.r.), atto trascritto il 21.02.2008 ai nn° 8130/5272 da potere dei signori:*

*1. nata a  
per la quota di 9/27 indivisi;*

*2.*

*Per la quota complessiva di 16/27 ovvero 2/27 ciascuno in piena proprietà*

*3.*

*Per la quota di 1/27 ciascuno in piena proprietà.*

*La provenienza ai predetti danti causa è articolata nel seguente modo:*

*• In data 30.12.1992 si apriva la successione ereditaria legittima in morte del signor nato a codice fiscale*

, denuncia n° 92 volume n° 1217, trascritta il 10.08.1994 ai nn° 27864/21178, l'eredità veniva devoluta ai signori nata a che ricevono la quota di 2/27 ciascuno in piena proprietà.



- *Successivamente, in data 13.08.1995 si apriva la successione ereditaria legittima in morte del signor nato a denuncia n° 81 volume n° 1427/97, trascritta l'11.02.2010 ai nn° 6810/4660, l'eredità veniva devoluta ai signori per la quota di 2/54 ciascuno ovvero 1/27 ciascuno della piena proprietà.*
- b. *L'unità immobiliare distinta con il foglio 7 particella 533 sub 1 ex particelle graffate 533-656-657 era pervenuta alla società %%% s.r.l. con sede in Bari codice fiscale %%% per l'intera proprietà per averla acquistata con l'atto di compravendita del 15.02.2008 ai rogiti del Notaio Giuliani Annalinda, repertorio n° 4428 raccolta n° 1494, atto trascritto il 21.02.2008 ai nn° 8129/5271 da potere dei signori per la quota di 1/16 ciascuno in piena proprietà.  
La provenienza ai predetti danti causa è articolata nel seguente modo:*



- *In data 22.01.1957 si apriva la successione ereditaria legittima in morte della signora denuncia n° 4 volume n° 283, l'eredità veniva devoluta ai signori codice fiscale*



*per la quota di  
2/16 ciascuno in piena proprietà.*

- *In seguito, in data 13.08.1995 si apriva la successione ereditaria in morte del signor nato a codice fiscale denuncia n° 74 volume n° 1422/97, trascritta il 24.11.2009 ai nn° 52287/34205, l'eredità devoluta ai signori per la quota di 1/16 ciascuno in piena proprietà.*

### **3.5 VERIFICA DI CONFORMITA' EDILIZIA**

L'unità pignorata risulta edificata in virtù dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

- ✓ Permesso di Costruire n.406/2007 rilasciato dal comune di Bari il 22.07.2009 (cfr. All. C);
- ✓ Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 320/2012 del 20.09.2012 (cfr. All. D);
- ✓ Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) n. 188/2013 del 28.02.2013 (cfr. All. E);
- ✓ Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) n. 1086/2013 del 12.12.2013 (cfr. All. F);

Per il fabbricato è stata presentata Segnalazione Certificata per l'Agibilità, ricevuta dal Comune in data 25.03.2019, n. prot. 6.11 – F 1554/2019 (cfr. All. G).

Rispetto ai grafici allegati all'ultima S.C.I.A. (cfr. All. F), lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme allo stato legittimato.

La planimetria catastale risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

%%%%%%%%%

### 3.6 FORMALITÀ GRAVANTI SULL' IMMOBILE

Dalla certificazione notarile prodotta in atti risultano le seguenti formalità gravanti sulla proprietà dell'immobile in stima:

1) **Trascrizione del 02.08.2018 ai nn°36343/26250**

A favore: BANCA MONTE DEI PASCHI DISIENA S.P.A. con sede in Siena (CF: 00884060526).

Contro: %%%%%%%%%% %%%%%%%%%% nato a (CF: %%%%%%%%%%),

nata a

%%%%%%%%% S.R.L. con sede in Ceglie del Campo (CF: %%%%%%%%%%).

Descrizione: Pignoramento da cui trae origine la presente procedura.

2) **Iscrizione del 07.03.2018 ai nn°10082/1379**

A favore:

Contro: %%%%%%%%%% S.R.L. con sede in Ceglie del Campo (CF: %%%%%%%%%%).

Descrizione: ipoteca giudiziale.

%%%%%%%%%

### 3.7 VALUTAZIONE

L'unità immobiliare in stima è situata nel quartiere Carbonara di Bari, a distanza di circa 500 metri in direzione ovest dal centro del medesimo quartiere, in prossimità dell'Ospedale "Di Venere".

Il cespite versa in buono stato manutentivo ed è dotato di buone caratteristiche di esposizione

ed illuminazione (cfr. foto in All. 3.1).

La determinazione del più probabile valore venale del lotto in stima viene di seguito effettuata mediante l'uso del massimo numero di metodologie applicabili nel caso in specie e precisamente:

- I) metodologia sintetica con raffronto da atti di compravendita afferenti compendi immobiliari omogenei;
- II) metodologia sintetica da valutazioni di uffici pubblici e da dati documentali di mercato

Il valore ricercato risulta così dalla media statistica dei valori risultanti dalle diverse metodologie utilizzate.

\*\*\*\*\*

I. Metodologia sintetica per raffronto da atti di compravendita afferenti compendi immobiliari omogenei

Lo scrivente CTU ha reperito i seguenti atti di compravendita utilizzabili ai fini comparativi, in quanto afferenti ad unità immobiliari appartenenti al medesimo edificio in oggetto.

-----

- 1) Atto del 23 giugno 2014 stipulato dalla dottoressa Annalinda Giuliani, Notaio in Bari-Carbonara di Bari (cfr. All. I), rep. n. 8359, in virtù del quale venivano vendute le seguenti unità immobiliari:

*(...) la piena proprietà di porzioni del fabbricato di nuova costruzione sito in Bari-Carbonara alla via Genova civici 33 (ingresso pedonale), 31, 35 e 37 (ingressi carrabili), costituito da:*

- *piano interrato composto da boxes auto, cantinole, locali deposito e centrale idrica;*
- *piano terra composto da un locale deposito, posti auto e un appartamento con sottostanti vani deposito;*
- *primo e secondo piano, ciascuno con due appartamenti;*

- terzo piano con due porzioni di lastrico solare,

e precisamente vende

a) appartamento ad uso civile abitazione al secondo piano, avente ingresso dalla porta a destra di chi esce dall'ascensore, composto da tre vani ed accessori, (...)

con pertinenziale cantinola al piano interrato, la prima a destra di chi si immette nel corridoio delle cantinole, (...)

il tutto riportato in catasto urbano del Comune censuario di Bari – Sezione Carbonara, ditta della società venditrice, foglio 7, particella 1024, subalterno 4, via Genova n.33 piano: 2-S1, z.c. 3, categoria A/3, classe 5, vani 6, rendita catastale Euro 867,65;

b) pertinenziale posto auto al piano terra, il terzo a sinistra di chi si immette nella corsia di manovra entrando dal civico 35 di via Genova, (...)

riportato in catasto urbano del Comune censuario di Bari – Sezione Carbonara, ditta della società venditrice, foglio 7, particella 1024, subalterno 13, via Genova n.35 piano: T, z.c. 3, categoria C/6, classe 5, mq. 15, rendita catastale Euro 36,41;

c) pertinenziale box auto al piano interrato, l'ultimo a sinistra di chi scende dalla rampa carrabile che si apre al civico 37 di via Genova, (...)

riportato in catasto urbano del Comune censuario di Bari – Sezione Carbonara, ditta della società venditrice, foglio 7, particella 1024, subalterno 22, via Genova n.37 piano: S1, z.c. 3, categoria C/6, classe 3, mq.14, rendita catastale Euro 24,58.

Il prezzo di vendita complessivo veniva convenuto in € 230.000,00, di cui € 215.000,00 per l'appartamento con cantinola e il posto auto ed € 15.000,000 per il box auto.

Detto box presenta una superficie commerciale pari a 16,55 mq con un conseguente valore unitario ammontante a (€ 15.000,00/16,55 mq)≅ €/mq 906,00.

Dallo studio e dalla elaborazione della planimetria catastale dell'appartamento con cantinola e posto auto, tenuto conto dei dovuti coefficienti di ponderazione, si è evinta

una superficie totale commerciale omogeneizzata pari a 124 mq; il conseguente valore unitario ammonta a (€ 215.000,00/124 mq)  $\cong$  €/mq 1.730,00<sup>7</sup>.

2) Atto del 20 marzo 2014 stipulato dalla dottoressa Annalinda Giuliani, Notaio in Bari-Carbonara di Bari (cfr. All. J), rep. n. 8223, in virtù del quale venivano vendute le seguenti unità immobiliari:

*(...) la piena proprietà di porzioni del fabbricato di nuova costruzione sito in Bari-Carbonara alla via Genova civici 33 (ingresso pedonale), 31, 35 e 37 (ingressi carrabili), costituito da:*

- *piano interrato composto da boxes auto, cantinole, locali deposito e centrale idrica;*
- *piano terra composto da un locale deposito, posti auto e un appartamento con sottostanti vani deposito;*
- *primo e secondo piano, ciascuno con due appartamenti,*
- *terzo piano con due porzioni di lastrico solare,*

*e precisamente vende*

*a) appartamento ad uso civile abitazione al primo piano, avente ingresso dalla porta a destra di chi esce dall'ascensore, composto da tre vani ed accessori, (...) con pertinenziale cantinola al piano interrato, la seconda a destra di chi si immette nel corridoio delle cantinole, (...)*

*il tutto riportato in catasto urbano del Comune censuario di Bari – Sezione Carbonara, ditta della società venditrice, foglio 7, particella 1024, subalterno 2, via Genova n.33 piano: 1-S1, z.c. 3, categoria A/3, classe 5, vani 6, rendita catastale Euro 867,65;*

*b) pertinenziale posto auto al piano terra, l'ultimo a sinistra di chi si immette nella corsia di manovra entrando dal civico 35 di via Genova, (...)*

---

<sup>7</sup> Il valore unitario del posto auto, avendo utilizzato il coefficiente di ponderazione del 50%, risulta pari a €/mq 865,00.

riportato in catasto urbano del Comune censuario di Bari – Sezione Carbonara, ditta della società venditrice, foglio 7, particella 1024, subalterno 14, via Genova n.35 piano: T, z.c. 3, categoria C/6, classe 5, mq.13, rendita catastale Euro 31,56;

c) pertinenziale box auto al piano interrato, il terzo a sinistra di chi scende dalla rampa carrabile che si apre al civico 37 di via Genova, (...)

riportato in catasto urbano del Comune censuario di Bari – Sezione Carbonara, ditta della società venditrice, foglio 7, particella 1024, subalterno 21, via Genova n.37 piano: S1, z.c. 3, categoria C/6, classe 3, mq.13, rendita catastale Euro 22,83.

Il prezzo di vendita veniva convenuto in € 210.000,00.

Sulla base del precedente atto, per il box auto, di superficie commerciale pari a 15 mq, può considerarsi un valore unitario pari a €/mq 906,00, dal quale si evince un valore totale pari a € 13.600,00.

Ne consegue, per differenza, che il valore dell'appartamento con cantinola e posto auto è pari a (€ 210.000,00-€ 13.600,00) € 196.400,00.

Dallo studio e dalla elaborazione della planimetria catastale dell'appartamento con cantinola e posto auto, tenuto conto dei dovuti coefficienti di ponderazione, si è evinta una superficie totale commerciale omogeneizzata pari a 123 mq; il conseguente valore unitario ammonta a (€ 196.400,00/123 mq) € 1.600,00<sup>8</sup>.

-----

Il valore unitario, medio tra le due fonti sopra assunte come riferimento, risulta pari a: (€/mq 1.730,00 + €/mq 1.600,00)/2 € 1.665,00.

II. Metodologia sintetica da valutazioni di uffici pubblici e da dati documentali di mercato

---

<sup>8</sup> Il valore unitario del posto auto, avendo utilizzato il coefficiente di ponderazione del 50%, risulta pari a €/mq 800,00.

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Bari (le cui fonti di rilevazione sono costituite dagli atti di compravendita registrati, dalle stime dirette dell’Agenzia del Territorio, dalle aste, dalle valutazioni dei Tribunali e dalle agenzie immobiliari di zona – cfr. All. L), con riferimento alla Zona in questione (codice di zona E4), fornisce valori unitari per le abitazioni civili in normale stato conservativo variabili tra un min. di €/mq 1.450,00 ed un max di €/mq 1.850,00; per il caso di specie si assume un valore pari a €/mq 1.700, tenuto conto dello stato seminuovo del compendio.

\*\*\*\*\*

Il valore unitario di mercato tecnicamente più significativo, medio tra le risultanze delle metodologie sopra utilizzate, risulta pari a  $(€/mq\ 1.665,00 + €/mq\ 1.700,00)/2 \cong €/mq\ 1.682,50$ .

Ne consegue che il più probabile valore di mercato del Lotto 3 in stima ammonta ad  $(€/mq\ €\ 1.682,50 \times mq\ 92,00) \cong €\ 154.790,00$  (centrocinquantaquattro settecentonovanta/00).

\*\*\*\*\*

Tenendo conto dell'”*abbattimento forfettario*” del 15 % “*per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto*”, come indicato in sede di mandato peritale, il suddetto valore diviene pari a:

**€ 154.790,00 – 15%  $\cong$  € 131.600,00 (centotrentunomilaseicento/00).**

\*\*\*\*\*

La vendita non è soggetta ad IVA salvo possibile diversa opzione da rimettere al Delegato alla vendita.

## LOTTO 4

Piena proprietà dei lastrici solari di parziale copertura del fabbricato ubicato in Bari, quartiere Carbonara, alla via Genova civici 33 (accesso pedonale), 35 (accesso carrabile al piano terra), 37 (accesso carrabile al piano interrato), riportati nel Catasto Fabbricati di Bari – Sezione Carbonara – al Foglio 7, particella 1024, subalterno 6, consistenza 151 mq, e subalterno 7, consistenza 113 mq.

### 4.1 DESCRIZIONE

**A) Proprietà:** gli immobili risultano di proprietà della %%% (CF: %%%) per la quota di 1/1;

**B) Dati Catastali:** gli immobili sono riportati nel Catasto Fabbricati del Comune di Bari, Sezione Carbonara, al foglio 7, particella 1024;

– sub 6, categoria lastrico solare;

intestato a: %%% S.R.L. con sede in Bari CF: %%% per la quota di 1/1 (cfr. All.ti A - 4.3);

– sub 7, categoria lastrico solare;

intestato a: %%% S.R.L. con sede in Bari CF: %%% per la quota di 1/1 (cfr. All. 4.4).

Non sussistono le planimetrie catastali dei lastrici solari in oggetto.

**C) Descrizione Lotto:** l'immobile consiste in due lastrici solari di un fabbricato condominiale di tre piani fuori terra, tra di essi separati dal torrino scale e dall'area a quest'ultimo prospiciente e pertinenziale (sub. 1);

**D) Consistenza:**

Destinazione	Superficie lorda [mq]	Coefficiente	Superficie commerc. [mq]
Lastrico solare sub 6	126,40	1	156,90

Lastrico solare sub 7	112,74	1	112,74
<b>TOTALE</b>			<b>269,64</b>

F) **NOTE:** i lastrici solari versano in discreto stato di manutenzione (cfr. foto in All. 4.1).

**Superficie commerciale lotto di vendita:** 270 mq

## 4.2 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

**Epoca di costruzione:** l'edificazione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare (u.i.)

è stata ultimata in data 20.01.2014;

**Murature perimetrali:** sul confine con altri fabbricati in cemento armato faccia a vista;

sugli altri lati, ringhiere in acciaio su cordolo in cemento armato;

**Pavimentazione:** in piastrelle di ceramica.

%%%%%%%%%

## 4.3 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE - DEBITI CONDOMINIALI

Disponibilità dell'Immobile

L'immobile risulta attualmente libero.

////////

Debiti condominiali

Non risultano debiti condominiali (cfr. All. M).

%%%%%%%%%

## 4.4 TITOLI DI PROPRIETA' E PROVENIENZA

L'immobile oggetto del pignoramento appartiene alla società denominata %%%%%%%%%% s.r.l. con sede in Bari (C.F. %%%%%%%%%%) per la piena proprietà, come riportato nella certificazione notarile ipocatastale depositata in atti. Esso fa parte dell'edificio avente la

seguinte storia e provenienza:

*(...) complesso immobiliare edificato sull'area distinta con le particelle 961 e 962 del foglio 7 derivanti dalla demolizione di due preesistenti fabbricati.*

*Infatti la particella 961 deriva dalla demolizione dell'immobile distinto con la particella 752 sub 2 mentre la particella 962 deriva dalla demolizione dell'immobile distinto in catasto particella 962 sub 1 derivante dalla soppressione dell'unità immobiliare distinta con il foglio 7 particella 533 sub 1 ex 533 originata a sua volta dall'immobile distinto con il foglio 7 particelle graffate 533-656-657.*

*La provenienza alla società dei predetti immobili è articolata nel seguente modo:*

- a. L'immobile distinto nella sezione urbana CA, foglio 7, particella 752, sub 2 era pervenuta per averlo acquistato con l'atto di compravendita del 15.02.2008 ai rogiti del Notaio Giuliani Annalinda, repertorio n° 4428 raccolta 1494 (cfr. All. B, n.d.r.), atto trascritto il 21.02.2008 ai nn° 8130/5272 da potere dei signori:*

*1.  
per la quota di 9/27 indivisi;*

*2.*

*Per la quota complessiva di 16/27 ovvero 2/27 ciascuno in piena proprietà*

*3.*

*Per la quota di 1/27 ciascuno in piena proprietà.*

*La provenienza ai predetti danti causa è articolata nel seguente modo:*

- In data 30.12.1992 si apriva la successione ereditaria legittima in morte del signor nato a  
denuncia n° 92 volume n° 1217, trascritta il 10.08.1994 ai  
nn° 27864/21178, l'eredità veniva devoluta ai signori*

*fiscale  
che ricevono la quota di  
2/27 ciascuno in piena proprietà.*



- *Successivamente, in data 13.08.1995 si apriva la successione ereditaria legittima in morte del signor il 09.06.1937 codice fiscale denuncia n° 81 volume n° 1427/97, trascritta l'11.02.2010 ai nn° 6810/4660, l'eredità veniva devoluta ai signori nata a codice fiscale per la quota di 2/54 ciascuno ovvero 1/27 ciascuno della piena proprietà.*
- b. *L'unità immobiliare distinta con il foglio 7 particella 533 sub 1 ex particelle graffate 533-656-657 era pervenuta alla società %%%%% s.r.l. con sede in Bari codice fiscale %%%%% per l'intera proprietà per averla acquistata con l'atto di compravendita del 15.02.2008 ai rogiti del Notaio Giuliani Annalinda, repertorio n° 4428 raccolta n° 1494, atto trascritto il 21.02.2008 ai nn° 8129/5271 da potere dei signori per la quota di 1/16 ciascuno in piena proprietà.  
La provenienza ai predetti danti causa è articolata nel seguente modo:*

- *In data 22.01.1957 si apriva la successione ereditaria legittima in morte della signora denuncia n° 4 volume n° 283, l'eredità veniva devoluta ai signori*



*codice fiscale  
per la quota di  
2/16 ciascuno in piena proprietà.*



- *In seguito, in data 13.08.1995 si apriva la successione ereditaria in morte del signor denuncia n° 74 volume n° 1422/97, trascritta il 24.11.2009 ai nn° 52287/34205, l'eredità devoluta ai signori per la quota di 1/16 ciascuno in piena proprietà.*

#### **4.5 VERIFICA DI CONFORMITA' EDILIZIA**

L'unità pignorata risulta edificata in virtù dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

- ✓ Permesso di Costruire n.406/2007 rilasciato dal comune di Bari il 22.07.2009 (cfr. All. C);
- ✓ Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 320/2012 del 20.09.2012 (cfr. All. D);
- ✓ Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) n. 188/2013 del 28.02.2013 (cfr. All. E);
- ✓ Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) n. 1086/2013 del 12.12.2013 (cfr. All. F);

Per il fabbricato è stata presentata Segnalazione Certificata per l'Agibilità, ricevuta dal Comune in data 25.03.2019, n. prot. 6.11 – F 1554/2019 (cfr. All. G).

%%%%%%%%%

#### **4.6 FORMALITÀ GRAVANTI SULL' IMMOBILE**

Dalla certificazione notarile prodotta in atti risulta la seguente formalità gravante sulla proprietà dell'immobile in stima:

- 1) **Trascrizione del 02.08.2018 ai nn°36343/26250**

A favore: BANCA MONTE DEI PASCHI DISIENA S.P.A. con sede in Siena (CF: 00884060526).

Contro: %%%%%%%%%% %%%%%%%%%% nato a (CF: %%%%%%%%%%),

%%%%%%%%% S.R.L. con sede in Ceglie del Campo (CF: %%%%%%%%%%).

Descrizione: Pignoramento da cui trae origine la presente procedura.

%%%%%%%%%

#### 4.7 VALUTAZIONE

L'unità immobiliare in stima è situata nel quartiere Carbonara di Bari, a distanza di circa 500 metri in direzione ovest dal centro del medesimo quartiere, in prossimità dell'Ospedale "Di Venere".

I lastrici solari versano in discreto stato di manutenzione (cfr. foto in All. 4.1).

Dalle metodologie di stima utilizzate per le abitazioni, con i relativi accessori, oggetto dei Lotti 1-3, a cui si rimanda, è emerso come il più probabile valore unitario degli appartamenti dell'edificio in oggetto sia pari a €/mq 1.682,50; il valore unitario dei lastrici solari in esame può pertanto assumersi, secondo quanto riportato dalle più autorevoli pubblicazioni in materia estimativa, pari al 10% del ridetto valore, corrispondente quindi a €/mq 168,25.

**Ne consegue che il più probabile valore di mercato del Lotto 4 in stima ammonta ad (€/mq 168,25 x mq 270,00) ≅ € 45.427,00 (quarantacinquemila quattrocentoventisette/75).**

\*\*\*\*\*

Tenendo conto dell'”*abbattimento forfettario*” del 15 % “*per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto*”, come indicato in sede di mandato peritale, il suddetto valore diviene

pari a:



**€ 45.427,00 – 15%  $\cong$  € 38.600,00 (trentottomilaseicento/00).**

\*\*\*\*\*

La vendita non è soggetta ad IVA salvo possibile diversa opzione da rimettere al Delegato alla vendita.



## LOTTO 5

**Piena proprietà del deposito al piano interrato, facente parte del fabbricato ubicato nel Comune di Bari, quartiere Carbonara, alla via Genova civici 33 (accesso pedonale), 35 (accesso carrabile per il piano terra), 37 (accesso carrabile per il piano interrato), riportato nel Catasto Fabbricati di Bari - Sezione Carbonara - al Foglio 7, particella 1024, subalterno 25, consistenza 17 mq**

### 5.1 DESCRIZIONE

- A) Proprietà:** l'immobile risulta di proprietà della %%% (CF: %%%) per la quota di 1/1;
- B) Dati Catastali:** l'immobile è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Bari, Sezione Carbonara, al foglio 7, particella 1024, sub 25, zona cens. 3, categoria C/2, classe 4, consistenza 17 mq, superficie catastale 20 mq, Rendita Euro 26,34; intestato a: %%% S.R.L. con sede in Bari CF: %%% per la quota di 1/1 (cfr. All.ti A - 5.3 - 5.4);
- C) Descrizione Lotto:** l'immobile consiste in un deposito ubicato al piano interrato di un fabbricato condominiale di tre piani fuori terra, accessibile dal corpo scala/ascensore comune;
- D) Confinanti:** l'immobile confina a nord e a sud con altro deposito e ad ovest con corpo scala/ascensore comune del tipo "a due rampe";
- E) Consistenza:** il deposito è composto da un vano principale e da un bagno, con il quale comunica mediante un disimpegno.
- Le superfici lorde riportate nella tabella che segue, sono state calcolate come somma della superficie calpestabile, delle superfici occupate dai muri divisorii interni, dai muri perimetrali non confinanti con altre proprietà e della metà delle superfici occupate dai

muri in comune con altre proprietà.

Destinazione	Superficie lorda [mq]	Coefficiente	Superficie commerc. [mq]
Deposito	21,00	1	21,00
<b>TOTALE</b>			<b>21,00</b>

F) NOTE: l'immobile versa in buono stato di manutenzione (cfr. foto in All. 5.1).

**Superficie commerciale lotto di vendita: 21 mq**

%%%%%%%%%

## 5.2 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

**Epoca di costruzione:** l'edificazione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare (u.i.)

è stata ultimata in data 20.01.2014;

**Strutture portanti verticali:** in cemento armato;

**Solai:** piani in latero-cemento;

**Copertura del fabbricato:** piana;

**Pareti esterne:** in muratura intonacate e tinteggiate;

**Pareti interne:** in muratura intonacate e tinteggiate; rivestimento in piastrelle di ceramica nel bagno;

**Pavimentazione interna:** in piastrelle di ceramica;

**Infissi interni:** porta d'ingresso in ferro; porte del bagno in legno tamburato;

**Impianto elettrico:** sotto traccia;

**Impianto idrico:** sotto traccia.

%%%%%%%%%

### 5.3 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE - DEBITI CONDOMINIALI



#### Disponibilità dell'Immobile

L'immobile risulta attualmente libero.

//////////

#### Debiti condominiali

Non risultano debiti condominiali (cfr. All. M).

### 5.4 TITOLI DI PROPRIETA' E PROVENIENZA

L'immobile oggetto del pignoramento appartiene alla società denominata %%%%%%% s.r.l. con sede in Bari (C.F. %%%%%%%) per la piena proprietà, come riportato nella certificazione notarile ipocatastale depositata in atti. Esso fa parte dell'edificio avente la seguente storia e provenienza:

*(...) complesso immobiliare edificato sull'area distinta con le particelle 961 e 962 del foglio 7 derivanti dalla demolizione di due preesistenti fabbricati.*

*Infatti la particella 961 deriva dalla demolizione dell'immobile distinto con la particella 752 sub 2 mentre la particella 962 deriva dalla demolizione dell'immobile distinto in catasto particella 962 sub 1 derivante dalla soppressione dell'unità immobiliare distinta con il foglio 7 particella 533 sub 1 ex 533 originata a sua volta dall'immobile distinto con il foglio 7 particelle graffate 533-656-657.*

*La provenienza alla società dei predetti immobili è articolata nel seguente modo:*

- a. *L'immobile distinto nella sezione urbana CA, foglio 7, particella 752, sub 2 era pervenuta per averlo acquistato con l'atto di compravendita del 15.02.2008 ai rogiti del Notaio Giuliani Annalinda, repertorio n° 4428 raccolta 1494 (cfr. All. B, n.d.r.), atto trascritto il 21.02.2008 ai nn° 8130/5272 da potere dei signori:*

1. *per la quota di 9/27 indivisi;*
- 2.



*Per la quota complessiva di 16/27 ovvero 2/27 ciascuno in piena proprietà*

3.  
*Per la quota di 1/27 ciascuno in piena proprietà.  
La provenienza ai predetti danti causa è articolata nel seguente modo:*

- In data 30.12.1992 si apriva la successione ereditaria legittima in morte del signor denuncia n° 92 volume n° 1217, trascritta il 10.08.1994 ai nn° 27864/21178, l'eredità veniva devoluta ai signori*

*che ricevono la quota di  
2/27 ciascuno in piena proprietà.*

- Successivamente, in data 13.08.1995 si apriva la successione ereditaria legittima in morte del signor  
, denuncia n° 81 volume n° 1427/97, trascritta  
l'11.02.2010 ai nn° 6810/4660, l'eredità veniva devoluta ai signori  
per la quota di 2/54 ciascuno  
ovvero 1/27 ciascuno della piena proprietà.*

- b. L'unità immobiliare distinta con il foglio 7 particella 533 sub 1 ex particelle graffate 533-656-657 era pervenuta alla società %%% s.r.l. con sede in Bari codice fiscale %%% per l'intera proprietà per averla acquistata con l'atto di compravendita del 15.02.2008 ai rogiti del Notaio Giuliani Annalinda, repertorio n° 4428 raccolta n° 1494, atto trascritto il 21.02.2008 ai nn° 8129/5271 da potere dei signori*



*per la quota di 1/16 ciascuno in piena proprietà.*

*La provenienza ai predetti danti causa è articolata nel seguente modo:*

- *In data 22.01.1957 si apriva la successione ereditaria legittima in morte della signora denuncia n° 4 volume n° 283, l'eredità veniva devoluta ai signori per la quota di 2/16 ciascuno in piena proprietà.*



- *In seguito, in data 13.08.1995 si apriva la successione ereditaria in morte del signor*

*per la quota di 1/16 ciascuno in piena proprietà.*

## **5.5 VERIFICA DI CONFORMITA' EDILIZIA**

L'unità pignorata risulta edificata in virtù dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

- ✓ Permesso di Costruire n.406/2007 rilasciato dal comune di Bari il 22.07.2009 (cfr. All. C);



- ✓ Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 320/2012 del 20.09.2012 (cfr. All. D);

- ✓ Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) n. 188/2013 del 28.02.2013 (cfr. All. E);
- ✓ Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) n. 1086/2013 del 12.12.2013 (cfr. All. F);

Per il fabbricato è stata presentata Segnalazione Certificata per l'Agibilità, ricevuta dal Comune in data 25.03.2019, n. prot. 6.11 – F 1554/2019 (cfr. All. G).

Rispetto ai grafici allegati all'ultima S.C.I.A. (cfr. All. F), lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme allo stato legittimato.

La planimetria catastale risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

%%%%%%%%%

## 5.6 FORMALITÀ GRAVANTI SULL' IMMOBILE

Dalla certificazione notarile prodotta in atti risulta la seguente formalità gravante sulla proprietà dell'immobile in stima:

1) **Trascrizione del 02.08.2018 ai nn°36343/26250**

A favore: BANCA MONTE DEI PASCHI DISIENA S.P.A. con sede in Siena (CF: 00884060526).

Contro: %%%%%%%%%% %%%%%%%%%% nato a (CF: %%%%%%%%%%),

%%%%%%%%% %%%%%%%%%% S.R.L. con sede in Ceglie del Campo (CF: %%%%%%%%%%).

Descrizione: Pignoramento da cui trae origine la presente procedura.

%%%%%%%%%

## 5.7 VALUTAZIONE



L'unità immobiliare in stima è situata nel quartiere Carbonara di Bari, a distanza di circa 500 metri in direzione ovest dal centro del medesimo quartiere, in prossimità dell'Ospedale "Di Venere".

Il cespite versa in buono stato manutentivo (cfr. foto in All. 5.1).

Dalle metodologie di stima utilizzate per le abitazioni, con i relativi accessori, oggetto dei Lotti 1-3, a cui si rimanda, è emerso come il più probabile valore unitario degli appartamenti dell'edificio in oggetto sia pari a €/mq 1.682,50; il valore unitario del deposito senza permanenza di persone (s.p.p.) in esame a piano interrato può pertanto assumersi, secondo quanto riportato dalle più autorevoli pubblicazioni in materia estimativa, pari al 35% del ridotto valore, corrispondente quindi a €/mq 588,87.

**Ne consegue che il più probabile valore di mercato del Lotto 5 in stima ammonta ad (€/mq 588,87 x mq 21,00)  $\cong$  € 12.366,27 (dodicimilatrecentosessantasei/27).**



\*\*\*\*\*

Tenendo conto dell'"*abbattimento forfettario*" del 15 % "*per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto*", come indicato in sede di mandato peritale, il suddetto valore diviene pari a:

**€ 12.366,27 – 15%  $\cong$  € 10.500,00 (diecimilacinquecento/00).**

\*\*\*\*\*

La vendita non è soggetta ad IVA salvo possibile diversa opzione da rimettere al Delegato alla vendita.



## LOTTO 6

Piena proprietà del deposito al piano interrato, facente parte del fabbricato ubicato nel Comune di Bari, quartiere Carbonara, alla via Genova civici 33 (accesso pedonale), 35 (accesso carrabile per il piano terra), 37 (accesso carrabile per il piano interrato), riportato nel Catasto Fabbricati di Bari - Sezione Carbonara - al Foglio 7, particella 1024, subalterno 26, consistenza 20 mq

### 6.1 DESCRIZIONE

- A) Proprietà:** l'immobile risulta di proprietà della %%% (CF: %%%) per la quota di 1/1;
- B) Dati Catastali:** l'immobile è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Bari, Sezione Carbonara, al foglio 7, particella 1024, sub 26, zona cens. 3, categoria C/2, classe 4, consistenza 20 mq, superficie catastale 23 mq, Rendita Euro 30,99;  
intestato a: %%% S.R.L. con sede in Bari CF: %%% per la quota di 1/1 (cfr. All.ti A - 6.3 - 6.4);
- C) Descrizione Lotto:** l'immobile consiste in un deposito ubicato al piano interrato di un fabbricato condominiale di tre piani fuori terra;
- D) Confinanti:** l'immobile confina a nord con box auto, ad ovest con corpo scala/ascensore comune del tipo "a due rampe" e a sud con altro deposito;
- E) Consistenza:** il deposito, accessibile dal corpo scala/ascensore comune, è composto da un vano principale e da un bagno, con il quale comunica mediante un disimpegno.  
Le superfici lorde riportate nella tabella che segue, sono state calcolate come somma della superficie calpestabile, delle superfici occupate dai muri divisorii interni, dai muri perimetrali non confinanti con altre proprietà e della metà delle superfici occupate dai muri in comune con altre proprietà.

Destinazione	Superficie lorda [mq]	Coefficiente	Superficie commerc. [mq]
Deposito	21,00	1	22,60
<b>TOTALE</b>			<b>22,60</b>

**F) NOTE:** l'immobile versa in buono stato di manutenzione (cfr. foto in All. 6.1).

**Superficie commerciale lotto di vendita: 23 mq**

%%%%%%%%%

## 6.2 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

**Epoca di costruzione:** l'edificazione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare (u.i.)

è stata ultimata in data 20.01.2014;

**Strutture portanti verticali:** in cemento armato;

**Solai:** piani in latero-cemento;

**Copertura del fabbricato:** piana;

**Pareti esterne:** in muratura intonacate e tinteggiate;

**Pareti interne:** in muratura intonacate e tinteggiate; rivestimento in piastrelle di ceramica nel bagno;

**Pavimentazione interna:** in piastrelle di ceramica;

**Infissi interni:** porta d'ingresso in ferro; porte del bagno in legno tamburato;

**Impianto elettrico:** sotto traccia;

**Impianto idrico:** sotto traccia.

%%%%%%%%%

## 6.3 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE - DEBITI CONDOMINIALI

**Disponibilità dell'Immobile**

L'immobile risulta attualmente libero.

//////////

### Debiti condominiali

Non risultano debiti condominiali (cfr. All. M).

## **6.4 TITOLI DI PROPRIETA' E PROVENIENZA**

L'immobile oggetto del pignoramento appartiene alla società denominata %%%%%%%%%% s.r.l. con sede in Bari (C.F. %%%%%%%%%%) per la piena proprietà, come riportato nella certificazione notarile ipocatastale depositata in atti. Esso fa parte dell'edificio avente la seguente storia e provenienza:

*(...) complesso immobiliare edificato sull'area distinta con le particelle 961 e 962 del foglio 7 derivanti dalla demolizione di due preesistenti fabbricati.*

*Infatti la particella 961 deriva dalla demolizione dell'immobile distinto con la particella 752 sub 2 mentre la particella 962 deriva dalla demolizione dell'immobile distinto in catasto particella 962 sub 1 derivante dalla soppressione dell'unità immobiliare distinta con il foglio 7 particella 533 sub 1 ex 533 originata a sua volta dall'immobile distinto con il foglio 7 particelle graffate 533-656-657.*

*La provenienza alla società dei predetti immobili è articolata nel seguente modo:*

*a. L'immobile distinto nella sezione urbana CA, foglio 7, particella 752, sub 2 era pervenuta per averlo acquistato con l'atto di compravendita del 15.02.2008 ai rogiti del Notaio Giuliani Annalinda, repertorio n° 4428 raccolta 1494 (cfr. All. B, n.d.r.), atto trascritto il 21.02.2008 ai nn° 8130/5272 da potere dei signori:*

- 1. per la quota di 9/27 indivisi;*
- 2.*

*Per la quota complessiva di 16/27 ovvero 2/27 ciascuno in piena proprietà*



3.

*Per la quota di 1/27 ciascuno in piena proprietà.*

*La provenienza ai predetti danti causa è articolata nel seguente modo:*



- In data 30.12.1992 si apriva la successione ereditaria legittima in morte del signor , denuncia n° 92 volume n° 1217, trascritta il 10.08.1994 ai nn° 27864/21178, l'eredità veniva devoluta ai signori che ricevono la quota di 2/27 ciascuno in piena proprietà.*



- Successivamente, in data 13.08.1995 si apriva la successione ereditaria legittima in morte del signor denuncia n° 81 volume n° 1427/97, trascritta l'11.02.2010 ai nn° 6810/4660, l'eredità veniva devoluta ai signori per la quota di 2/54 ciascuno ovvero 1/27 ciascuno della piena proprietà.*
- b. L'unità immobiliare distinta con il foglio 7 particella 533 sub 1 ex particelle graffate 533-656-657 era pervenuta alla società %%% s.r.l. con sede in Bari codice fiscale %%% per l'intera proprietà per averla acquistata con l'atto di compravendita del 15.02.2008 ai rogiti del Notaio Giuliani Annalinda, repertorio n° 4428 raccolta n° 1494, atto trascritto il 21.02.2008 ai nn° 8129/5271 da potere dei signori*



*per la quota di 1/16 ciascuno in piena proprietà.*

*La provenienza ai predetti danti causa è articolata nel seguente modo:*

- *In data 22.01.1957 si apriva la successione ereditaria legittima in morte della signora denunzia n° 4 volume n° 283, l'eredità veniva devoluta ai signori nato a per la quota di 2/16 ciascuno in piena proprietà.*

- *In seguito, in data 13.08.1995 si apriva la successione ereditaria in morte del signor nato a enunzia n° 74 volume n° 1422/97, trascritta il 24.11.2009 ai nn° 52287/34205, l'eredità devoluta ai signori codice fiscale per la quota di 1/16 ciascuno in piena proprietà.*

## **6.5 VERIFICA DI CONFORMITA' EDILIZIA**

L'unità pignorata risulta edificata in virtù dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

- ✓ Permesso di Costruire n.406/2007 rilasciato dal comune di Bari il 22.07.2009 (cfr. All. C);
- ✓ Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 320/2012 del 20.09.2012 (cfr. All. D);
- ✓ Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) n. 188/2013 del 28.02.2013 (cfr. All. E);
- ✓ Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) n. 1086/2013 del 12.12.2013 (cfr. All. F);

Per il fabbricato è stata presentata Segnalazione Certificata per l'Agibilità, ricevuta dal Comune in data 25.03.2019, n. prot. 6.11 – F 1554/2019 (cfr. All. G).

Rispetto ai grafici allegati all'ultima S.C.I.A. (cfr. All. F), lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme allo stato legittimato.

La planimetria catastale risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

%%%%%%%%%

## 6.6 FORMALITÀ GRAVANTI SULL' IMMOBILE

Dalla certificazione notarile prodotta in atti risulta la seguente formalità gravante sulla proprietà dell'immobile in stima:

1) **Trascrizione del 02.08.2018 ai nn°36343/26250**

A favore: BANCA MONTE DEI PASCHI DISIENA S.P.A. con sede in Siena (CF: 00884060526).

Contro: %%%%%%%%%% nato a (CF: %%%%%%%%%%),

%%%%%%%%% S.R.L. con sede in Ceglie del Campo (CF: %%%%%%%%%%).

Descrizione: Pignoramento da cui trae origine la presente procedura.

%%%%%%%%%

## 6.7 VALUTAZIONE

L'unità immobiliare in stima è situata nel quartiere Carbonara di Bari, a distanza di circa 500 metri in direzione ovest dal centro del medesimo quartiere, in prossimità dell'Ospedale "Di Venere".

Il cespite versa in buono stato manutentivo (cfr. foto in All. 6.1).

Dalle metodologie di stima utilizzate per le abitazioni, con i relativi accessori, oggetto dei Lotti 1-3, a cui si rimanda, è emerso come il più probabile valore unitario degli appartamenti dell'edificio in oggetto sia pari a €/mq 1.682,50; il valore unitario del deposito senza permanenza di persone (s.p.p.). in esame a piano interrato può pertanto assumersi, secondo quanto riportato dalle più autorevoli pubblicazioni in materia estimativa, pari al 35% del ridotto valore, corrispondente quindi a €/mq 588,87.

**Ne consegue che il più probabile valore di mercato del Lotto 6 in stima ammonta ad (€/mq 588,87 x mq 23,00)  $\cong$  € 13.544,00 (tredicimilacinquecentoquarantaquattro/00).**

\*\*\*\*\*

Tenendo conto dell'”*abbattimento forfettario*” del 15 % “*per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto*”, come indicato in sede di mandato peritale, il suddetto valore diviene pari a:

**€ 13.544,00 – 15%  $\cong$  € 11.500,00 (undicimilacinquecento/00).**

\*\*\*\*\*

La vendita non è soggetta ad IVA salvo possibile diversa opzione da rimettere al Delegato alla vendita.

## LOTTO 7

Piena proprietà del deposito - sottoscala al piano interrato, facente parte del fabbricato ubicato nel Comune di Bari, quartiere Carbonara, alla via Genova civici 33 (accesso pedonale), 35 (accesso carrabile per il piano terra), 37 (accesso carrabile per il piano interrato), riportato nel Catasto Fabbricati di Bari - Sezione Carbonara - al Foglio 7, particella 1024, subalterno 27, consistenza 6 mq

### 7.1 DESCRIZIONE

**A) Proprietà:** l'immobile risulta di proprietà della %%% (CF: %%%) per la quota di 1/1;

**B) Dati Catastali:** l'immobile è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Bari, Sezione Carbonara, al foglio 7, particella 1024, sub 27, zona cens. 3, categoria C/2, classe 4, consistenza 6 mq, superficie catastale 8 mq, Rendita Euro 9,30;  
intestato a: %%% S.R.L. con sede in Bari CF: %%% per la quota di 1/1 (cfr. All.ti A - 7.3 - 7.4);

**C) Descrizione Lotto:** l'immobile consiste in un deposito - sottoscala ubicato al piano interrato di un fabbricato condominiale di tre piani fuori terra;

**D) Confinanti:** l'immobile confina a nord con box auto, ad ovest con la corsia di manovra del piano interrato, a sud con corpo scala/ascensore comune del tipo "a due rampe" e ad est con altro deposito;

**E) Consistenza:** il deposito, accessibile dal corpo scala/ascensore comune, è composto da un vano - sottoscala ad altezza variabile.

Le superfici lorde riportate nella tabella che segue, sono state calcolate come somma della superficie calpestabile, delle superfici occupate dai muri divisorii interni, dai muri perimetrali non confinanti con altre proprietà e della metà delle superfici occupate dai muri in comune con altre proprietà.

Destinazione	Superficie lorda [mq]	Coefficiente	Superficie commerc. [mq]
Deposito	9,32	1	9,32
<b>TOTALE</b>			<b>9,32</b>

F) NOTE: l'immobile versa in buono stato di manutenzione (cfr. foto in All. 7.1).

**Superficie commerciale lotto di vendita: 9 mq**

%%%%%%%%%

## 7.2 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

**Epoca di costruzione:** l'edificazione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare (u.i.)

è stata ultimata in data 20.01.2014;

**Strutture portanti verticali:** in cemento armato;

**Solai:** piani in latero-cemento;

**Copertura del fabbricato:** piana;

**Pareti esterne:** in muratura intonacate e tinteggiate;

**Pareti interne:** in muratura intonacate e tinteggiate;

**Pavimentazione interna:** in piastrelle di ceramica;

**Infissi interni:** porta d'ingresso in ferro;

**Impianto elettrico:** sotto traccia;

**Impianto idrico:** assente.

%%%%%%%%%

## 7.3 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE - DEBITI CONDOMINIALI

Disponibilità dell'Immobilabile

L'immobile risulta attualmente libero.

///////

### Debiti condominiali

Non risultano debiti condominiali (cfr. All. M).

## **7.4 TITOLI DI PROPRIETA' E PROVENIENZA**

L'immobile oggetto del pignoramento appartiene alla società denominata %%%%%% s.r.l. con sede in Bari (C.F. %%%%%%) per la piena proprietà, come riportato nella certificazione notarile ipocatastale depositata in atti. Esso fa parte dell'edificio avente la seguente storia e provenienza:

*(...) complesso immobiliare edificato sull'area distinta con le particelle 961 e 962 del foglio 7 derivanti dalla demolizione di due preesistenti fabbricati.*

*Infatti la particella 961 deriva dalla demolizione dell'immobile distinto con la particella 752 sub 2 mentre la particella 962 deriva dalla demolizione dell'immobile distinto in catasto particella 962 sub 1 derivante dalla soppressione dell'unità immobiliare distinta con il foglio 7 particella 533 sub 1 ex 533 originata a sua volta dall'immobile distinto con il foglio 7 particelle graffate 533-656-657.*

*La provenienza alla società dei predetti immobili è articolata nel seguente modo:*

*a. L'immobile distinto nella sezione urbana CA, foglio 7, particella 752, sub 2 era pervenuta per averlo acquistato con l'atto di compravendita del 15.02.2008 ai rogiti del Notaio Giuliani Annalinda, repertorio n° 4428 raccolta 1494 (cfr. All. B, n.d.r.), atto trascritto il 21.02.2008 ai nn° 8130/5272 da potere dei signori:*

- 1. per la quota di 9/27 indivisi;*
- 2.*

*Per la quota complessiva di 16/27 ovvero 2/27 ciascuno in piena proprietà*



3.

*Per la quota di 1/27 ciascuno in piena proprietà.*

*La provenienza ai predetti danti causa è articolata nel seguente modo:*



- In data 30.12.1992 si apriva la successione ereditaria legittima in morte del signor denuncia n° 92 volume n° 1217, trascritta il 10.08.1994 ai nn° 27864/21178, l'eredità veniva devoluta ai signori che ricevono la quota di 2/27 ciascuno in piena proprietà.*



- Successivamente, in data 13.08.1995 si apriva la successione ereditaria legittima in morte del signor denuncia n° 81 volume n° 1427/97, trascritta l'11.02.2010 ai nn° 6810/4660, l'eredità veniva devoluta ai signori per la quota di 2/54 ciascuno ovvero 1/27 ciascuno della piena proprietà.*
- b. L'unità immobiliare distinta con il foglio 7 particella 533 sub 1 ex particelle graffate 533-656-657 era pervenuta alla società %%%%% s.r.l. con sede in Bari codice fiscale %%%%% per l'intera proprietà per averla acquistata con l'atto di compravendita del 15.02.2008 ai rogiti del Notaio Giuliani Annalinda, repertorio n° 4428 raccolta n° 1494, atto trascritto il 21.02.2008 ai nn° 8129/5271 da potere dei signori*



*per la quota di 1/16 ciascuno in piena proprietà.*

*La provenienza ai predetti danti causa è articolata nel seguente modo:*

- *In data 22.01.1957 si apriva la successione ereditaria legittima in morte della signora denuncia n° 4 volume n° 283, l'eredità veniva devoluta ai signori per la quota di 2/16 ciascuno in piena proprietà.*

- *In seguito, in data 13.08.1995 si apriva la successione ereditaria in morte del signor , denuncia n° 74 volume n° 1422/97, trascritta il 24.11.2009 ai nn° 52287/34205, l'eredità devoluta ai signori per la quota di 1/16 ciascuno in piena proprietà.*

## **7.5 VERIFICA DI CONFORMITA' EDILIZIA**

L'unità pignorata risulta edificata in virtù dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

- ✓ Permesso di Costruire n.406/2007 rilasciato dal comune di Bari il 22.07.2009 (cfr. All. C);
- ✓ Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 320/2012 del 20.09.2012 (cfr. All. D);
- ✓ Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) n. 188/2013 del 28.02.2013 (cfr. All. E);
- ✓ Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) n. 1086/2013 del 12.12.2013 (cfr. All. F);

Per il fabbricato è stata presentata Segnalazione Certificata per l'Agibilità, ricevuta dal Comune in data 25.03.2019, n. prot. 6.11 – F 1554/2019 (cfr. All. G).

Rispetto ai grafici allegati all'ultima S.C.I.A. (cfr. All. F), lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme allo stato legittimato.

La planimetria catastale risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

%%%%%%%%%

## 7.6 FORMALITÀ GRAVANTI SULL' IMMOBILE

Dalla certificazione notarile prodotta in atti risulta la seguente formalità gravante sulla proprietà dell'immobile in stima:

1) **Trascrizione del 02.08.2018 ai nn°36343/26250**

A favore: BANCA MONTE DEI PASCHI DISIENA S.P.A. con sede in Siena (CF: 00884060526).

Contro: %%%%%%%%%% %%%%%%%%%% nato a (CF: %%%%%%%%%%),

%%%%%%%%% S.R.L. con sede in Ceglie del Campo (CF: %%%%%%%%%%).

Descrizione: Pignoramento da cui trae origine la presente procedura.

%%%%%%%%%

## 7.7 VALUTAZIONE

L'unità immobiliare in stima è situata nel quartiere Carbonara di Bari, a distanza di circa 500 metri in direzione ovest dal centro del medesimo quartiere, in prossimità dell'Ospedale "Di Venere".

Il cespite versa in buono stato manutentivo (cfr. foto in All. 7.1).

Dalle metodologie di stima utilizzate per le abitazioni, con i relativi accessori, oggetto dei Lotti 1-3, a cui si rimanda, è emerso come il più probabile valore unitario degli appartamenti dell'edificio in oggetto sia pari a €/mq 1.682,50; il valore unitario dell'unità in esame a piano interrato può assumersi equiparabile a quello di una cantinola, ridotto ulteriormente in quanto trattasi di un sottoscala con altezza variabile da un massimo di 2,60 m ad un minimo di 30 cm; esso risulta, secondo quanto riportato dalle più autorevoli pubblicazioni in materia estimativa, pari al 20% del valore dell'appartamento, e quindi corrispondente a €/mq 336,50.

**Ne consegue che il più probabile valore di mercato del Lotto 7 in stima ammonta ad (€/mq 336,50 x mq 9,00)  $\cong$  € 3.028,50 (tremilaventotto/50).**

\*\*\*\*\*

Tenendo conto dell'”*abbattimento forfettario*” del 15 % “*per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto*”, come indicato in sede di mandato peritale, il suddetto valore diviene pari a:

**€ 3.028,50 – 15%  $\cong$  € 2.600,00 (duemilaseicento/00).**

\*\*\*\*\*

La vendita non è soggetta ad IVA salvo possibile diversa opzione da rimettere al Delegato alla vendita.

## LOTTO 8

Piena proprietà del deposito al piano terra, facente parte del fabbricato ubicato nel Comune di Bari, quartiere Carbonara, alla via Genova civici 33 (accesso pedonale), 35 (accesso carrabile per il piano terra), 37 (accesso carrabile per il piano interrato), riportato nel Catasto Fabbricati di Bari - Sezione Carbonara - al Foglio 7, particella 1024, subalterno 10, consistenza 3 mq

### 8.1 DESCRIZIONE

- A) Proprietà:** l'immobile risulta di proprietà della %%% (CF: %%%) per la quota di 1/1;
- B) Dati Catastali:** l'immobile è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Bari, Sezione Carbonara, al foglio 7, particella 1024, sub 10, zona cens. 3, categoria C/2, classe 6, consistenza 3 mq, superficie catastale 4 mq, Rendita Euro 6,66;  
intestato a: %%% S.R.L. con sede in Bari CF: %%% per la quota di 1/1 (cfr. All.ti A - 8.3 - 8.4);
- C) Descrizione Lotto:** l'immobile, accessibile dalla corsia di manovra comune del parcheggio del piano terra, consiste in un deposito ubicato al piano terra di un fabbricato condominiale di tre piani fuori terra;
- D) Confinanti:** l'immobile confina a nord con corpo scala/ascensore comune del tipo "a due rampe", ad est con porticato comune e a sud con la corsia di manovra;
- E) Consistenza:** il deposito è composto da un unico vano principale.  
Le superfici lorde riportate nella tabella che segue, sono state calcolate come somma della superficie calpestabile, delle superfici occupate dai muri divisorii interni, dai muri perimetrali non confinanti con altre proprietà e della metà delle superfici occupate dai muri in comune con altre proprietà.

Destinazione	Superficie lorda [mq]	Coefficiente	Superficie commerc. [mq]
Deposito	3,70	1	3,70
<b>TOTALE</b>			<b>3,70</b>

**F) NOTE:** l'immobile versa in buono stato di manutenzione (cfr. foto in All. 8.1).

**Superficie commerciale lotto di vendita: 4 mq**

%%%%%%%%%

## 8.2 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

**Epoca di costruzione:** l'edificazione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare (u.i.)

è stata ultimata in data 20.01.2014;

**Strutture portanti verticali:** in cemento armato;

**Solai:** piani in latero-cemento;

**Copertura del fabbricato:** piana;

**Pareti esterne:** in muratura intonacate e tinteggiate;

**Pareti interne:** in muratura intonacate e tinteggiate;

**Pavimentazione interna:** in piastrelle di ceramica;

**Infissi interni:** porta d'ingresso in ferro;

**Impianto elettrico:** assente;

**Impianto idrico:** presenza di lavandino con rubinetto in posizione angolare.

%%%%%%%%%

## 8.3 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE - DEBITI CONDOMINIALI

Disponibilità dell'Immobile

L'immobile risulta attualmente libero.

/////////

### Debiti condominiali

Non risultano debiti condominiali (cfr. All. M).

## **8.4 TITOLI DI PROPRIETA' E PROVENIENZA**

L'immobile oggetto del pignoramento appartiene alla società denominata %%%%% s.r.l. con sede in Bari (C.F. %%%%) per la piena proprietà, come riportato nella certificazione notarile ipocatastale depositata in atti. Esso fa parte dell'edificio avente la seguente storia e provenienza:

*(...) complesso immobiliare edificato sull'area distinta con le particelle 961 e 962 del foglio 7 derivanti dalla demolizione di due preesistenti fabbricati.*

*Infatti la particella 961 deriva dalla demolizione dell'immobile distinto con la particella 752 sub 2 mentre la particella 962 deriva dalla demolizione dell'immobile distinto in catasto particella 962 sub 1 derivante dalla soppressione dell'unità immobiliare distinta con il foglio 7 particella 533 sub 1 ex 533 originata a sua volta dall'immobile distinto con il foglio 7 particelle graffate 533-656-657.*

*La provenienza alla società dei predetti immobili è articolata nel seguente modo:*

- 
- a. *L'immobile distinto nella sezione urbana CA, foglio 7, particella 752, sub 2 era pervenuta per averlo acquistato con l'atto di compravendita del 15.02.2008 ai rogiti del Notaio Giuliani Annalinda, repertorio n° 4428 raccolta 1494 (cfr. All. B, n.d.r.), atto trascritto il 21.02.2008 ai nn° 8130/5272 da potere dei signori:*

1. *per la quota di 9/27 indivisi;*

- 2.

*Per la quota complessiva di 16/27 ovvero 2/27 ciascuno in piena proprietà*

3.

*Per la quota di 1/27 ciascuno in piena proprietà.  
La provenienza ai predetti danti causa è articolata nel seguente modo:*

- In data 30.12.1992 si apriva la successione ereditaria legittima in morte del signor denuncia n° 92 volume n° 1217, trascritta il 10.08.1994 ai nn° 27864/21178, l'eredità veniva devoluta ai signori che ricevono la quota di 2/27 ciascuno in piena proprietà.*

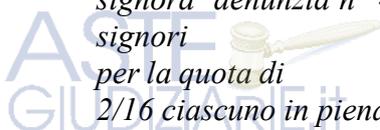
- Successivamente, in data 13.08.1995 si apriva la successione ereditaria legittima in morte del signor , denuncia n° 81 volume n° 1427/97, trascritta l'11.02.2010 ai nn° 6810/4660, l'eredità veniva devoluta ai signori per la quota di 2/54 ciascuno ovvero 1/27 ciascuno della piena proprietà.*

- b. L'unità immobiliare distinta con il foglio 7 particella 533 sub 1 ex particelle graffate 533-656-657 era pervenuta alla società %%%%%%%%% s.r.l. con sede in Bari codice fiscale %%%%%%%%% per l'intera proprietà per averla acquistata con l'atto di compravendita del 15.02.2008 ai rogiti del Notaio Giuliani Annalinda, repertorio n° 4428 raccolta n° 1494, atto trascritto il 21.02.2008 ai nn° 8129/5271 da potere dei signori per la quota di 2/16 ciascuno in*

*piena proprietà e  
per la quota di 1/16 ciascuno in  
piena proprietà.  
La provenienza ai predetti danti causa è articolata nel seguente modo:*



- In data 22.01.1957 si apriva la successione ereditaria legittima in morte della signora denuncia n° 4 volume n° 283, l'eredità veniva devoluta ai signori per la quota di 2/16 ciascuno in piena proprietà.*



- In seguito, in data 13.08.1995 si apriva la successione ereditaria in morte del signor denuncia n° 74 volume n° 1422/97, trascritta il 24.11.2009 ai nn° 52287/34205, l'eredità devoluta ai signori per la quota di 1/16 ciascuno in piena proprietà.*



## **8.5 VERIFICA DI CONFORMITA' EDILIZIA**

L'unità pignorata risulta edificata in virtù dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

- ✓ Permesso di Costruire n.406/2007 rilasciato dal comune di Bari il 22.07.2009 (cfr. All. C);
- ✓ Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 320/2012 del 20.09.2012 (cfr. All. D);
- ✓ Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) n. 188/2013 del 28.02.2013 (cfr. All. E);
- ✓ Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) n. 1086/2013 del 12.12.2013 (cfr. All. F);



Per il fabbricato è stata presentata Segnalazione Certificata per l'Agibilità, ricevuta dal

Comune in data 25.03.2019, n. prot. 6.11 – F 1554/2019 (cfr. All. G).

Rispetto ai grafici allegati all'ultima S.C.I.A. (cfr. All. F), lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme allo stato legittimato.

La planimetria catastale risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.



%%%%%%%%%

## 8.6 FORMALITÀ GRAVANTI SULL' IMMOBILE

Dalla certificazione notarile prodotta in atti risulta la seguente formalità gravante sulla proprietà dell'immobile in stima:

### 1) Trascrizione del 02.08.2018 ai nn°36343/26250

A favore: BANCA MONTE DEI PASCHI DISIENA S.P.A. con sede in Siena (CF: 00884060526).

Contro: %%%%%%%%%% nato a (CF: %%%%%%%%%%),

%%%%%%%%% S.R.L. con sede in Ceglie del Campo (CF: %%%%%%%%%%).

Descrizione: Pignoramento da cui trae origine la presente procedura.

%%%%%%%%%

## 8.7 VALUTAZIONE

L'unità immobiliare in stima è situata nel quartiere Carbonara di Bari, a distanza di circa 500 metri in direzione ovest dal centro del medesimo quartiere, in prossimità dell'Ospedale "Di Venere".

Il cespite versa in buono stato manutentivo (cfr. foto in All. 8.1).

Dalle metodologie di stima utilizzate per le abitazioni, con i relativi accessori, oggetto dei



Lotti 1-3, a cui si rimanda, è emerso come il più probabile valore unitario degli appartamenti dell'edificio in oggetto sia pari a €/mq 1.682,50; il valore unitario del deposito s.p.p. in esame a piano terra può pertanto assumersi, secondo quanto riportato dalle più autorevoli pubblicazioni in materia estimativa, pari al 65% del ridetto valore, corrispondente quindi a €/mq 1093,62.

**Ne consegue che il più probabile valore di mercato del Lotto 8 in stima ammonta ad (€/mq 1093,62x mq 4,00)  $\cong$  € 4.374,50 (quattromilatrecentosettantaquattro/50).**

\*\*\*\*\*

Tenendo conto dell'”*abbattimento forfettario*” del 15 % “*per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto*”, come indicato in sede di mandato peritale, il suddetto valore diviene pari a:

**€ 4.374,50 – 15%  $\cong$  € 3.700,00 (tremilasettecento/00).**

\*\*\*\*\*

La vendita non è soggetta ad IVA salvo possibile diversa opzione da rimettere al Delegato alla vendita.

## LOTTO 9

Piena proprietà del posto auto, parzialmente coperto, al piano terra del fabbricato ubicato in Bari, quartiere Carbonara, alla via Genova civici 33 (accesso pedonale), 35 (accesso carrabile per il piano terra), 37 (accesso carrabile per il piano interrato), riportato nel Catasto Fabbricati di Bari - Sezione Carbonara - al Foglio 7, particella 1024, subalterno 11, consistenza 11 mq

### 9.1 DESCRIZIONE

**A) Proprietà:** l'immobile risulta di proprietà della %%% (CF: %%%) per la quota di 1/1;

**B) Dati Catastali:** l'immobile è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Bari, Sezione Carbonara, al foglio 7, particella 1024, sub 11, zona cens. 3, categoria C/6, classe 5, consistenza 11 mq, superficie catastale 11 mq, Rendita Euro 26,70;

intestato a: %%% S.R.L. con sede in Bari CF: %%% per la quota di 1/1 (cfr. All.ti A - 9.3 - 9.4);

**C) Descrizione Lotto:** l'immobile consiste in un posto auto ubicato al piano terra di un fabbricato condominiale di tre piani fuori terra, accessibile dalla corsia di manovra comune del parcheggio del piano terra;

**D) Confinanti:** l'immobile confina a nord con la corsia di manovra, a sud con la rampa di accesso al piano interrato e ad ovest con altro posto auto;

**E) Consistenza:**

Destinazione	Superficie lorda [mq]	Coefficiente	Superficie commerc. [mq]
Posto auto	12,16	1	12,16
<b>TOTALE</b>			<b>12,16</b>

F) **NOTE:** l'immobile versa in buono stato di manutenzione (cfr. foto in All. 9.1).

**Superficie commerciale lotto di vendita:** 12 mq

## 9.2 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

**Epoca di costruzione:** l'edificazione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare (u.i.)

è stata ultimata in data 20.01.2014;

**Strutture portanti verticali del fabbricato:** in cemento armato;

**Solai del fabbricato:** piani in latero-cemento;

**Copertura del fabbricato:** piana;

**Pavimentazione:** in gres porcellanato.

%%%%%%%%%

## 9.3 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE - DEBITI CONDOMINIALI

Disponibilità dell'Immobile

L'immobile risulta attualmente libero.

Debiti condominiali

Non risultano debiti condominiali (cfr. All. M).

## 9.4 TITOLI DI PROPRIETA' E PROVENIENZA

L'immobile oggetto del pignoramento appartiene alla società denominata %%%%%%%%%% s.r.l. con sede in Bari (C.F. %%%%%%%%%%) per la piena proprietà, come riportato nella certificazione notarile ipocatastale depositata in atti. Esso fa parte dell'edificio avente la seguente storia e provenienza:

*(...) complesso immobiliare edificato sull'area distinta con le particelle 961 e 962 del foglio 7 derivanti dalla demolizione di due preesistenti fabbricati.*

*Infatti la particella 961 deriva dalla demolizione dell'immobile distinto con la particella 752*

sub 2 mentre la particella 962 deriva dalla demolizione dell'immobile distinto in catasto particella 962 sub 1 derivante dalla soppressione dell'unità immobiliare distinta con il foglio 7 particella 533 sub 1 ex 533 originata a sua volta dall'immobile distinto con il foglio 7 particelle graffate 533-656-657.

La provenienza alla società dei predetti immobili è articolata nel seguente modo:

- a. L'immobile distinto nella sezione urbana CA, foglio 7, particella 752, sub 2 era pervenuta per averlo acquistato con l'atto di compravendita del 15.02.2008 ai rogiti del Notaio Giuliani Annalinda, repertorio n° 4428 raccolta 1494 (cfr. All. B, n.d.r.), atto trascritto il 21.02.2008 ai nn° 8130/5272 da potere dei signori:

1.

per la quota di 9/27 indivisi;

2.

Per la quota complessiva di 16/27 ovvero 2/27 ciascuno in piena proprietà

3.

Per la quota di 1/27 ciascuno in piena proprietà.

La provenienza ai predetti danti causa è articolata nel seguente modo:

- In data 30.12.1992 si apriva la successione ereditaria legittima in morte del signor denuncia n° 92 volume n° 1217, trascritta il 10.08.1994 ai nn° 27864/21178, l'eredità veniva devoluta ai signori  
ata a

*che ricevono la quota di  
2/27 ciascuno in piena proprietà.*

- *Successivamente, in data 13.08.1995 si apriva la successione ereditaria legittima in morte del signor denuncia n° 81 volume n° 1427/97, trascritta l'11.02.2010 ai nn° 6810/4660, l'eredità veniva devoluta ai signori per la quota di 2/54 ciascuno ovvero 1/27 ciascuno della piena proprietà.*

- b. L'unità immobiliare distinta con il foglio 7 particella 533 sub 1 ex particelle graffate 533-656-657 era pervenuta alla società %%%%% s.r.l. con sede in Bari codice fiscale %%%%% per l'intera proprietà per averla acquistata con l'atto di compravendita del 15.02.2008 ai rogiti del Notaio Giuliani Annalinda, repertorio n° 4428 raccolta n° 1494, atto trascritto il 21.02.2008 ai nn° 8129/5271 da potere dei signori per la quota di 1/16 ciascuno in piena proprietà.  
La provenienza ai predetti danti causa è articolata nel seguente modo:*

- *In data 22.01.1957 si apriva la successione ereditaria legittima in morte della signora denuncia n° 4 volume n° 283, l'eredità veniva devoluta ai signori per la quota di 2/16 ciascuno in piena proprietà.*

- *In seguito, in data 13.08.1995 si apriva la successione ereditaria in morte del signor nato a , denuncia n° 74 volume n° 1422/97, trascritta il 24.11.2009 ai nn° 52287/34205, l'eredità devoluta ai signori per la quota di 1/16 ciascuno in piena proprietà.*

## 9.5 VERIFICA DI CONFORMITA' EDILIZIA

L'unità pignorata risulta edificata in virtù dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

- ✓ Permesso di Costruire n.406/2007 rilasciato dal comune di Bari il 22.07.2009 (cfr. All. C);
- ✓ Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 320/2012 del 20.09.2012 (cfr. All. D);
- ✓ Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) n. 188/2013 del 28.02.2013 (cfr. All. E);
- ✓ Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) n. 1086/2013 del 12.12.2013 (cfr. All. F);

Per il fabbricato è stata presentata Segnalazione Certificata per l'Agibilità, ricevuta dal Comune in data 25.03.2019, n. prot. 6.11 – F 1554/2019 (cfr. All. G).

Rispetto ai grafici allegati all'ultima S.C.I.A. (cfr. All. F), lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme allo stato legittimato.

La planimetria catastale risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

%%%%%%%%%

## 9.6 FORMALITÀ GRAVANTI SULL' IMMOBILE

Dalla certificazione notarile prodotta in atti risulta la seguente formalità gravante sulla proprietà dell'immobile in stima:

- 1) Trascrizione del 02.08.2018 ai nn°36343/26250

A favore: BANCA MONTE DEI PASCHI DISIENA S.P.A. con sede in Siena (CF: 00884060526).

Contro: %%%%%%%%%% %%%%%%%%%% nato a (CF: %%%%%%%%%%),

%%%%%%%%%%%% S.R.L. con sede in Ceglie del Campo (CF: %%%%%%%%%%).

Descrizione: Pignoramento da cui trae origine la presente procedura.

%%%%%%%%%

## 9.7 VALUTAZIONE

L'unità immobiliare in stima è situata nel quartiere Carbonara di Bari, a distanza di circa 500 metri in direzione ovest dal centro del medesimo quartiere, in prossimità dell'Ospedale "Di Venere".

Il cespite versa in buono stato manutentivo (cfr. foto in All. 9.1).

La determinazione del più probabile valore venale del lotto in stima viene di seguito effettuata mediante l'uso del massimo numero di metodologie applicabili nel caso in specie e precisamente:

- I) metodologia sintetica con raffronto da atti di compravendita afferenti compendi immobiliari omogenei;
- II) metodologia sintetica da valutazioni di uffici pubblici e da dati documentali di mercato

Il valore ricercato risulta così dalla media statistica dei valori risultanti dalle diverse metodologie utilizzate.

\*\*\*\*\*

I. Metodologia sintetica per raffronto da atti di compravendita afferenti compendi

immobiliari omogenei

Lo scrivente CTU ha reperito i seguenti atti di compravendita utilizzabili ai fini comparativi, in quanto afferenti ad unità immobiliari appartenenti al medesimo edificio in oggetto.

-----

1) Atto del 23 giugno 2014 stipulato dalla dottoressa Annalinda Giuliani, Notaio in Bari-Carbonara di Bari (cfr. All. I), rep. n. 8359, in virtù del quale venivano vendute le seguenti unità immobiliari:

*(...) la piena proprietà di porzioni del fabbricato di nuova costruzione sito in Bari-Carbonara alla via Genova civici 33 (ingresso pedonale), 31, 35 e 37 (ingressi carrabili), costituito da:*

- *piano interrato composto da boxes auto, cantinole, locali deposito e centrale idrica;*
- *piano terra composto da un locale deposito, posti auto e un appartamento con sottostanti vani deposito;*
- *primo e secondo piano, ciascuno con due appartamenti;*
- *terzo piano con due porzioni di lastrico solare,*

*e precisamente vende*

*a) appartamento ad uso civile abitazione al secondo piano, avente ingresso dalla porta a destra di chi esce dall'ascensore, composto da tre vani ed accessori, (...)*

*con pertinenziale cantinola al piano interrato, la prima a destra di chi si immette nel corridoio delle cantinole, (...)*

*il tutto riportato in catasto urbano del Comune censuario di Bari – Sezione Carbonara, ditta della società venditrice, foglio 7, particella 1024, subalterno 4, via Genova n.33 piano: 2-SI, z.c. 3, categoria A/3, classe 5, vani 6, rendita catastale Euro 867,65;*

*b) pertinenziale posto auto al piano terra, il terzo a sinistra di chi si immette nella corsia di manovra entrando dal civico 35 di via Genova, (...)*

*riportato in catasto urbano del Comune censuario di Bari – Sezione Carbonara, ditta della società venditrice, foglio 7, particella 1024, subalterno 13, via Genova n.35 piano: T, z.c. 3, categoria C/6, classe 5, mq. 15, rendita catastale Euro 36,41;*

*c) pertinenziale box auto al piano interrato, l'ultimo a sinistra di chi scende dalla rampa carrabile che si apre al civico 37 di via Genova, (...)*

*riportato in catasto urbano del Comune censuario di Bari – Sezione Carbonara, ditta della società venditrice, foglio 7, particella 1024, subalterno 22, via Genova n.37 piano: S1, z.c. 3, categoria C/6, classe 3, mq.14, rendita catastale Euro 24,58.*

Il prezzo di vendita complessivo veniva convenuto in € 230.000,00, di cui € 215.000,00 per l'appartamento con cantinola e il posto auto ed € 15.000,00 per il box auto.

Detto box presenta una superficie commerciale pari a 16,55 mq con un conseguente valore unitario ammontante a  $(€ 15.000,00/16,55 \text{ mq}) \cong €/\text{mq } 906,00$ .

Dallo studio e dalla elaborazione della planimetria catastale dell'appartamento con cantinola e posto auto, tenuto conto dei dovuti coefficienti di ponderazione, si è evinta una superficie totale commerciale omogeneizzata pari a 124 mq; il conseguente valore unitario ammonta a  $(€ 215.000,00/124 \text{ mq}) \cong €/\text{mq } 1.730,00$ .

Il valore unitario del posto auto, avendo utilizzato il coefficiente di ponderazione del 50%, è pari a € /mq 865,00.

- 2) Atto del 20 marzo 2014 stipulato dalla dottoressa Annalinda Giuliani, Notaio in Bari-Carbonara di Bari (cfr. All. J), rep. n. 8223, in virtù del quale venivano vendute le seguenti unità immobiliari:

*(...) la piena proprietà di porzioni del fabbricato di nuova costruzione sito in Bari-Carbonara alla via Genova civici 33 (ingresso pedonale), 31, 35 e 37 (ingressi carrabili), costituito da:*

*- piano interrato composto da boxes auto, cantinole, locali deposito e centrale idrica;*

- piano terra composto da un locale deposito, posti auto e un appartamento con sottostanti vani deposito;
- primo e secondo piano, ciascuno con due appartamenti,
- terzo piano con due porzioni di lastrico solare,

e precisamente vende

a) appartamento ad uso civile abitazione al primo piano, avente ingresso dalla porta a destra di chi esce dall'ascensore, composto da tre vani ed accessori, (...)

con pertinenziale cantinola al piano interrato, la seconda a destra di chi si immette nel corridoio delle cantinole, (...)

il tutto riportato in catasto urbano del Comune censuario di Bari – Sezione Carbonara, ditta della società venditrice, foglio 7, particella 1024, subalterno 2, via Genova n.33 piano: 1-S1, z.c. 3, categoria A/3, classe 5, vani 6, rendita catastale Euro 867,65;

b) pertinenziale posto auto al piano terra, l'ultimo a sinistra di chi si immette nella corsia di manovra entrando dal civico 35 di via Genova, (...)

riportato in catasto urbano del Comune censuario di Bari – Sezione Carbonara, ditta della società venditrice, foglio 7, particella 1024, subalterno 14, via Genova n.35 piano: T, z.c. 3, categoria C/6, classe 5, mq.13, rendita catastale Euro 31,56;

c) pertinenziale box auto al piano interrato, il terzo a sinistra di chi scende dalla rampa carrabile che si apre al civico 37 di via Genova, (...)

riportato in catasto urbano del Comune censuario di Bari – Sezione Carbonara, ditta della società venditrice, foglio 7, particella 1024, subalterno 21, via Genova n.37 piano: S1, z.c. 3, categoria C/6, classe 3, mq.13, rendita catastale Euro 22,83.

Il prezzo di vendita veniva convenuto in € 210.000,00.

Sulla base del precedente atto, per il box auto, di superficie commerciale pari a 15 mq, può considerarsi un valore unitario pari a €/mq 906,00, dal quale si evince un valore totale pari a ≅ € 13.600,00.

Ne consegue, per differenza, che il valore dell'appartamento con cantinola e posto auto è pari a  $(€ 210.000,00 - € 13.600,00) \cong € 196.400,00$ .

Dallo studio e dalla elaborazione della planimetria catastale dell'appartamento con cantinola e posto auto, tenuto conto dei dovuti coefficienti di ponderazione, si è evinta una superficie totale commerciale omogeneizzata pari a 123 mq; il conseguente valore unitario ammonta a  $(€ 196.400,00 / 123 \text{ mq}) \cong € / \text{mq } 1.600,00$ . Il valore unitario del posto auto, avendo utilizzato il coefficiente di ponderazione del 50%, è pari a  $€ / \text{mq } 800,00$ .

-----

Il valore unitario, medio tra le due fonti sopra assunte come riferimento, risulta pari a:  $(€ / \text{mq } 865,00 + € / \text{mq } 800,00) / 2 \cong € / \text{mq } 830,00$ .

Tale valore va decurtato del 15% tenuto conto che il posto auto in stima è parzialmente scoperto, a differenza di quelli oggetto degli atti comparativi innanzi considerati. Ne consegue un valore unitario pari a  $€ / \text{mq } 830,00 \times 0,85 \cong € / \text{mq } 705,00$ .

## II. Metodologia sintetica da valutazioni di uffici pubblici e da dati documentali di mercato

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Bari (le cui fonti di rilevazione sono costituite dagli atti di compravendita registrati, dalle stime dirette dell'Agenzia del Territorio, dalle aste, dalle valutazioni dei Tribunali e dalle agenzie immobiliari di zona – cfr. All. L), con riferimento alla Zona in questione (codice di zona E4), fornisce valori unitari per i posti auto coperti in normale stato conservativo variabili tra un min. di  $€ / \text{mq } 600,00$  ed un max di  $€ / \text{mq } 800,00$  e valori unitari per i posti auto scoperti in normale stato conservativo variabili tra un min. di  $€ / \text{mq } 370,00$  ed un max di  $€ / \text{mq } 530,00$ . Per il caso di specie si assume un valore medio tra i valori massimi innanzi riportati (tenuto conto dello stato seminuovo del cespite), corrispondente al valore unitario di  $€ / \text{mq } 665,00$ .

Il valore unitario di mercato tecnicamente più significativo, medio tra le risultanze delle metodologie sopra utilizzate, risulta quindi pari a  $(\text{€/mq } 705,00 + \text{€/mq } 665,00)/2 \cong \text{€/mq } 685,00$ .

**Ne consegue che il più probabile valore di mercato del Lotto 9 in stima ammonta ad  $(\text{€/mq } \text{€ } 685,00 \times \text{mq } 12,00) \cong \text{€ } 8.220,00$  (ottomiladuecentoventi/00).**

\*\*\*\*\*

Tenendo conto dell'”*abbattimento forfettario*” del 15 % “*per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto*”, come indicato in sede di mandato peritale, il suddetto valore diviene pari a:

**$\text{€ } 8.220,00 - 15\% \cong \text{€ } 7.000,00$  (settemila/00).**

\*\*\*\*\*

La vendita non è soggetta ad IVA salvo possibile diversa opzione da rimettere al Delegato alla vendita.

## LOTTO 10

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Piena proprietà del posto auto coperto al piano terra del fabbricato ubicato in Bari, quartiere Carbonara, alla via Genova civici 33 (accesso pedonale), 35 (accesso carrabile per il piano terra), 37 (accesso carrabile per il piano interrato), riportato nel Catasto Fabbricati di Bari - Sezione Carbonara - al Foglio 7, particella 1024, subalterno 12, consistenza 11 mq

### 10.1 DESCRIZIONE

**A) Proprietà:** l'immobile risulta di proprietà della %%% (CF: %%%) per la quota di 1/1;

**B) Dati Catastali:** l'immobile è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Bari, Sezione Carbonara, al foglio 7, particella 1024, sub 12, zona cens. 3, categoria C/6, classe 5, consistenza 11 mq, superficie catastale 11 mq, Rendita Euro 26,70;  
intestato a: %%% S.R.L. con sede in Bari CF: %%% per la quota di 1/1 (cfr. All.ti A - 10.3 - 10.4);

**C) Descrizione Lotto:** l'immobile consiste in un posto auto ubicato al piano terra di un fabbricato condominiale di tre piani fuori terra, accessibile dalla corsia di manovra comune del parcheggio;

**D) Confinanti:** l'immobile confina a nord con la corsia di manovra, a sud con la rampa di accesso al piano interrato e ad est con altro posto auto;

**E) Consistenza:**

Destinazione	Superficie lorda [mq]	Coefficiente	Superficie commerc. [mq]
Posto auto	12,00	1	12,00
<b>TOTALE</b>			<b>12,00</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

F) **NOTE:** l'immobile versa in buono stato di manutenzione (cfr. foto in All. 10.1).

**Superficie commerciale lotto di vendita:** 12 mq

## 10.2 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

**Epoca di costruzione:** l'edificazione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare (u.i.)

è stata ultimata in data 20.01.2014;

**Strutture portanti verticali del fabbricato:** in cemento armato;

**Solai del fabbricato:** piani in latero-cemento;

**Copertura del fabbricato:** piana;

**Pavimentazione:** in gres porcellanato.

%%%%%%%%%

## 10.3 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE - DEBITI CONDOMINIALI

Disponibilità dell'Immobile

L'immobile risulta attualmente libero.

Debiti condominiali

Non risultano debiti condominiali (cfr. All. M).

## 10.4 TITOLI DI PROPRIETA' E PROVENIENZA

L'immobile oggetto del pignoramento appartiene alla società denominata %%%%%%%%%% s.r.l. con sede in Bari (C.F. %%%%%%%%%%) per la piena proprietà, come riportato nella certificazione notarile ipocatastale depositata in atti. Esso fa parte dell'edificio avente la seguente storia e provenienza:

*(...) complesso immobiliare edificato sull'area distinta con le particelle 961 e 962 del foglio 7 derivanti dalla demolizione di due preesistenti fabbricati.*

*Infatti la particella 961 deriva dalla demolizione dell'immobile distinto con la particella 752*

sub 2 mentre la particella 962 deriva dalla demolizione dell'immobile distinto in catasto particella 962 sub 1 derivante dalla soppressione dell'unità immobiliare distinta con il foglio 7 particella 533 sub 1 ex 533 originata a sua volta dall'immobile distinto con il foglio 7 particelle graffate 533-656-657.

La provenienza alla società dei predetti immobili è articolata nel seguente modo:

- a. L'immobile distinto nella sezione urbana CA, foglio 7, particella 752, sub 2 era pervenuta per averlo acquistato con l'atto di compravendita del 15.02.2008 ai rogiti del Notaio Giuliani Annalinda, repertorio n° 4428 raccolta 1494 (cfr. All. B, n.d.r.), atto trascritto il 21.02.2008 ai nn° 8130/5272 da potere dei signori:

1.

la quota di 9/27 indivisi;

2.

Per la quota complessiva di 16/27 ovvero 2/27 ciascuno in piena proprietà

3.

Per la quota di 1/27 ciascuno in piena proprietà.

La provenienza ai predetti danti causa è articolata nel seguente modo:

- In data 30.12.1992 si apriva la successione ereditaria legittima in morte del signor denuncia n° 92 volume n° 1217, trascritta il 10.08.1994 ai nn° 27864/21178, l'eredità veniva devoluta ai signori

*che ricevono la quota di  
2/27 ciascuno in piena proprietà.*

- *Successivamente, in data 13.08.1995 si apriva la successione ereditaria legittima in morte del signor nato a codice fiscale denuncia n° 81 volume n° 1427/97, trascritta l'11.02.2010 ai nn° 6810/4660, l'eredità veniva devoluta ai signori per la quota di 2/54 ciascuno ovvero 1/27 ciascuno della piena proprietà.*

- b. *L'unità immobiliare distinta con il foglio 7 particella 533 sub 1 ex particelle graffate 533-656-657 era pervenuta alla società %%%%% s.r.l. con sede in Bari codice fiscale %%%%% per l'intera proprietà per averla acquistata con l'atto di compravendita del 15.02.2008 ai rogiti del Notaio Giuliani Annalinda, repertorio n° 4428 raccolta n° 1494, atto trascritto il 21.02.2008 ai nn° 8129/5271 da potere dei signori nato a per la quota di 1/16 ciascuno in piena proprietà.*

*La provenienza ai predetti danti causa è articolata nel seguente modo:*

- *In data 22.01.1957 si apriva la successione ereditaria legittima in morte della signora denuncia n° 4 volume n° 283, l'eredità veniva devoluta ai signori per la quota di 2/16 ciascuno in piena proprietà.*

- *In seguito, in data 13.08.1995 si apriva la successione ereditaria in morte del signor denuncia n° 74 volume n° 1422/97, trascritta il 24.11.2009 ai nn° 52287/34205, l'eredità devoluta ai signori per la quota di 1/16 ciascuno in piena proprietà.*

## 10.5 VERIFICA DI CONFORMITA' EDILIZIA

L'unità pignorata risulta edificata in virtù dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

- ✓ Permesso di Costruire n.406/2007 rilasciato dal comune di Bari il 22.07.2009 (cfr. All. C);
- ✓ Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 320/2012 del 20.09.2012 (cfr. All. D);
- ✓ Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) n. 188/2013 del 28.02.2013 (cfr. All. E);
- ✓ Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) n. 1086/2013 del 12.12.2013 (cfr. All. F);

Per il fabbricato è stata presentata Segnalazione Certificata per l'Agibilità, ricevuta dal Comune in data 25.03.2019, n. prot. 6.11 – F 1554/2019 (cfr. All. G).

Rispetto ai grafici allegati all'ultima S.C.I.A. (cfr. All. F), lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme allo stato legittimato.

La planimetria catastale risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

%%%%%%%%%

## 10.6 FORMALITÀ GRAVANTI SULL' IMMOBILE

Dalla certificazione notarile prodotta in atti risulta la seguente formalità gravante sulla proprietà dell'immobile in stima:

- 1) **Trascrizione del 02.08.2018 ai nn°36343/26250**

A favore: BANCA MONTE DEI PASCHI DISIENA S.P.A. con sede in Siena (CF: 00884060526).

Contro: %%%%%%%%%% %%%%%%%%%% nato a (CF: %%%%%%%%%%),

%%%%%%%%% S.R.L. con sede in Ceglie del Campo (CF: %%%%%%%%%%).

Descrizione: Pignoramento da cui trae origine la presente procedura.

%%%%%%%%%

## 10.7 VALUTAZIONE

L'unità immobiliare in stima è situata nel quartiere Carbonara di Bari, a distanza di circa 500 metri in direzione ovest dal centro del medesimo quartiere, in prossimità dell'Ospedale "Di Venere".

Il cespite versa in buono stato manutentivo (cfr. foto in All. 10.1).

La determinazione del più probabile valore venale del lotto in stima viene di seguito effettuata mediante l'uso del massimo numero di metodologie applicabili nel caso in specie e precisamente:

- I) metodologia sintetica con raffronto da atti di compravendita afferenti compendi immobiliari omogenei;
- II) metodologia sintetica da valutazioni di uffici pubblici e da dati documentali di mercato

Il valore ricercato risulta così dalla media statistica dei valori risultanti dalle diverse metodologie utilizzate.

\*\*\*\*\*

I. Metodologia sintetica per raffronto da atti di compravendita afferenti compendi

immobiliari omogenei

Lo scrivente CTU ha reperito i seguenti atti di compravendita utilizzabili ai fini comparativi, in quanto afferenti ad unità immobiliari appartenenti al medesimo edificio in oggetto.

-----

1) Atto del 23 giugno 2014 stipulato dalla dottoressa Annalinda Giuliani, Notaio in Bari-Carbonara di Bari (cfr. All. I), rep. n. 8359, in virtù del quale venivano vendute le seguenti unità immobiliari:

*(...) la piena proprietà di porzioni del fabbricato di nuova costruzione sito in Bari-Carbonara alla via Genova civici 33 (ingresso pedonale), 31, 35 e 37 (ingressi carrabili), costituito da:*

- *piano interrato composto da boxes auto, cantinole, locali deposito e centrale idrica;*
- *piano terra composto da un locale deposito, posti auto e un appartamento con sottostanti vani deposito;*
- *primo e secondo piano, ciascuno con due appartamenti;*
- *terzo piano con due porzioni di lastrico solare,*

*e precisamente vende*

*a) appartamento ad uso civile abitazione al secondo piano, avente ingresso dalla porta a destra di chi esce dall'ascensore, composto da tre vani ed accessori, (...) con pertinenziale cantinola al piano interrato, la prima a destra di chi si immette nel corridoio delle cantinole, (...)*

*il tutto riportato in catasto urbano del Comune censuario di Bari – Sezione Carbonara, ditta della società venditrice, foglio 7, particella 1024, subalterno 4, via Genova n.33 piano: 2-SI, z.c. 3, categoria A/3, classe 5, vani 6, rendita catastale Euro 867,65;*

*b) pertinenziale posto auto al piano terra, il terzo a sinistra di chi si immette nella corsia di manovra entrando dal civico 35 di via Genova, (...)*

*riportato in catasto urbano del Comune censuario di Bari – Sezione Carbonara, ditta della società venditrice, foglio 7, particella 1024, subalterno 13, via Genova n.35 piano: T, z.c. 3, categoria C/6, classe 5, mq. 15, rendita catastale Euro 36,41;*

*c) pertinenziale box auto al piano interrato, l'ultimo a sinistra di chi scende dalla rampa carrabile che si apre al civico 37 di via Genova, (...)*

*riportato in catasto urbano del Comune censuario di Bari – Sezione Carbonara, ditta della società venditrice, foglio 7, particella 1024, subalterno 22, via Genova n.37 piano: S1, z.c. 3, categoria C/6, classe 3, mq.14, rendita catastale Euro 24,58.*

Il prezzo di vendita complessivo veniva convenuto in € 230.000,00, di cui € 215.000,00 per l'appartamento con cantinola e il posto auto ed € 15.000,00 per il box auto.

Detto box presenta una superficie commerciale pari a 16,55 mq con un conseguente valore unitario ammontante a  $(€ 15.000,00/16,55 \text{ mq}) \cong €/\text{mq } 906,00$ .

Dallo studio e dalla elaborazione della planimetria catastale dell'appartamento con cantinola e posto auto, tenuto conto dei dovuti coefficienti di ponderazione, si è evinta una superficie totale commerciale omogeneizzata pari a 124 mq; il conseguente valore unitario ammonta a  $(€ 215.000,00/124 \text{ mq}) \cong €/\text{mq } 1.730,00$ .

Il valore unitario del posto auto, avendo utilizzato il coefficiente di ponderazione del 50%, è pari a € /mq 865,00.

- 2) Atto del 20 marzo 2014 stipulato dalla dottoressa Annalinda Giuliani, Notaio in Bari-Carbonara di Bari (cfr. All. J), rep. n. 8223, in virtù del quale venivano vendute le seguenti unità immobiliari:

*(...) la piena proprietà di porzioni del fabbricato di nuova costruzione sito in Bari-Carbonara alla via Genova civici 33 (ingresso pedonale), 31, 35 e 37 (ingressi carrabili), costituito da:*

*- piano interrato composto da boxes auto, cantinole, locali deposito e centrale idrica;*

- piano terra composto da un locale deposito, posti auto e un appartamento con sottostanti vani deposito;
- primo e secondo piano, ciascuno con due appartamenti,
- terzo piano con due porzioni di lastrico solare,

e precisamente vende

a) appartamento ad uso civile abitazione al primo piano, avente ingresso dalla porta a destra di chi esce dall'ascensore, composto da tre vani ed accessori, (...)

con pertinenziale cantinola al piano interrato, la seconda a destra di chi si immette nel corridoio delle cantinole, (...)

il tutto riportato in catasto urbano del Comune censuario di Bari – Sezione Carbonara, ditta della società venditrice, foglio 7, particella 1024, subalterno 2, via Genova n.33 piano: 1-S1, z.c. 3, categoria A/3, classe 5, vani 6, rendita catastale Euro 867,65;

b) pertinenziale posto auto al piano terra, l'ultimo a sinistra di chi si immette nella corsia di manovra entrando dal civico 35 di via Genova, (...)

riportato in catasto urbano del Comune censuario di Bari – Sezione Carbonara, ditta della società venditrice, foglio 7, particella 1024, subalterno 14, via Genova n.35 piano: T, z.c. 3, categoria C/6, classe 5, mq.13, rendita catastale Euro 31,56;

c) pertinenziale box auto al piano interrato, il terzo a sinistra di chi scende dalla rampa carrabile che si apre al civico 37 di via Genova, (...)

riportato in catasto urbano del Comune censuario di Bari – Sezione Carbonara, ditta della società venditrice, foglio 7, particella 1024, subalterno 21, via Genova n.37 piano: S1, z.c. 3, categoria C/6, classe 3, mq.13, rendita catastale Euro 22,83.

Il prezzo di vendita veniva convenuto in € 210.000,00.

Sulla base del precedente atto, per il box auto, di superficie commerciale pari a 15 mq, può considerarsi un valore unitario pari a €/mq 906,00, dal quale si evince un valore totale pari a ≅ € 13.600,00.

Ne consegue, per differenza, che il valore dell'appartamento con cantinola e posto auto è pari a  $(€ 210.000,00 - € 13.600,00) \cong € 196.400,00$ .

Dallo studio e dalla elaborazione della planimetria catastale dell'appartamento con cantinola e posto auto, tenuto conto dei dovuti coefficienti di ponderazione, si è evinta una superficie totale commerciale omogeneizzata pari a 123 mq; il conseguente valore unitario ammonta a  $(€ 196.400,00 / 123 \text{ mq}) \cong €/\text{mq } 1.600,00$ . Il valore unitario del posto auto, avendo utilizzato il coefficiente di ponderazione del 50%, è pari a  $€/\text{mq } 800,00$ .

-----

Il valore unitario, medio tra le due fonti sopra assunte come riferimento, risulta pari a:  $(€/\text{mq } 865,00 + €/\text{mq } 800,00) / 2 \cong €/\text{mq } 830,00$ .

#### II. Metodologia sintetica da valutazioni di uffici pubblici e da dati documentali di mercato

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Bari (le cui fonti di rilevazione sono costituite dagli atti di compravendita registrati, dalle stime dirette dell'Agenzia del Territorio, dalle aste, dalle valutazioni dei Tribunali e dalle agenzie immobiliari di zona – cfr. All. L), con riferimento alla Zona in questione (codice di zona E4), fornisce valori unitari per i posti auto coperti in normale stato conservativo variabili tra un min. di  $€/\text{mq } 600,00$  ed un max di  $€/\text{mq } 800,00$ ; per il caso di specie si assume il valore massimo dell'intervallo, pari a  $€/\text{mq } 800$ , tenuto conto dello stato seminuovo del cespite.

\*\*\*\*\*

Il valore unitario di mercato tecnicamente più significativo, medio tra le risultanze delle metodologie sopra utilizzate, risulta pari a  $(€/\text{mq } 830,00 + €/\text{mq } 800,00) / 2 \cong €/\text{mq } 815,00$ .

**Ne consegue che il più probabile valore di mercato del Lotto 10 in stima ammonta ad  $(€/\text{mq } € 815,00 \times \text{mq } 12,00) \cong € 9.780,00$  (novemilasettecentottanta/00).**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

\*\*\*\*\*



Tenendo conto dell'”*abbattimento forfettario*” del 15 % “*per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto*”, come indicato in sede di mandato peritale, il suddetto valore diviene pari a:

**€ 9.780,00 – 15% ≅ € 8.300,00 (ottomilatrecento/00).**



\*\*\*\*\*

La vendita non è soggetta ad IVA salvo possibile diversa opzione da rimettere al Delegato alla vendita.



## LOTTO 11

Piena proprietà del posto auto scoperto al piano terra del fabbricato ubicato in Bari, quartiere Carbonara, alla via Genova civici 33 (accesso pedonale), 35 (accesso carrabile per il piano terra), 37 (accesso carrabile per il piano interrato), riportato nel Catasto Fabbricati di Bari - Sezione Carbonara - al Foglio 7, particella 1024, subalterno 15, consistenza 28 mq

### 11.1 DESCRIZIONE

**A) Proprietà:** l'immobile risulta di proprietà della %%% (CF: %%%) per la quota di 1/1;

**B) Dati Catastali:** l'immobile è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Bari, Sezione Carbonara, al foglio 7, particella 1024, sub 15, zona cens. 3, categoria C/6, classe 1, consistenza 28 mq, superficie catastale 28 mq, Rendita Euro 34,71; intestato a: %%% S.R.L. con sede in Bari CF: %%% per la quota di 1/1 (cfr. All.ti A - 11.3 - 11.4);

**C) Descrizione Lotto:** l'immobile consiste in un posto auto ubicato al piano terra di un fabbricato condominiale di tre piani fuori terra, accessibile dalla corsia di manovra comune del parcheggio del piano terra;

**D) Confinanti:** l'immobile confina a nord e ad est con altro posto auto e a sud con la corsia di manovra; sul lato ovest è presente una botola comune di areazione del piano interrato;

**E) Consistenza:**

Destinazione	Superficie lorda [mq]	Coefficiente	Superficie commerc. [mq]
Posto auto	30,74	1	30,74
<b>TOTALE</b>			<b>30,74</b>

F) **NOTE:** l'immobile versa in buono stato di manutenzione (cfr. foto in All. 11.1).

**Superficie commerciale lotto di vendita:** 31 mq

## 11.2 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

**Epoca di costruzione:** l'edificazione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare (u.i.)

è stata ultimata in data 20.01.2014;

**Strutture portanti verticali del fabbricato:** in cemento armato;

**Solai del fabbricato:** piani in latero-cemento;

**Copertura del fabbricato:** piana;

**Pavimentazione:** in gres porcellanato.

%%%%%%%%%

## 11.3 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE - DEBITI CONDOMINIALI

Disponibilità dell'Immobile

L'immobile risulta attualmente libero.

Debiti condominiali

Non risultano debiti condominiali (cfr. All. M).

## 11.4 TITOLI DI PROPRIETA' E PROVENIENZA

L'immobile oggetto del pignoramento appartiene alla società denominata %%%%%%%%%% s.r.l. con sede in Bari (C.F. %%%%%%%%%%) per la piena proprietà, come riportato nella certificazione notarile ipocatastale depositata in atti. Esso fa parte dell'edificio avente la seguente storia e provenienza:

*(...) complesso immobiliare edificato sull'area distinta con le particelle 961 e 962 del foglio 7 derivanti dalla demolizione di due preesistenti fabbricati.*

*Infatti la particella 961 deriva dalla demolizione dell'immobile distinto con la particella 752*

sub 2 mentre la particella 962 deriva dalla demolizione dell'immobile distinto in catasto particella 962 sub 1 derivante dalla soppressione dell'unità immobiliare distinta con il foglio 7 particella 533 sub 1 ex 533 originata a sua volta dall'immobile distinto con il foglio 7 particelle graffate 533-656-657.

La provenienza alla società dei predetti immobili è articolata nel seguente modo:

- a. L'immobile distinto nella sezione urbana CA, foglio 7, particella 752, sub 2 era pervenuta per averlo acquistato con l'atto di compravendita del 15.02.2008 ai rogiti del Notaio Giuliani Annalinda, repertorio n° 4428 raccolta 1494 (cfr. All. B, n.d.r.), atto trascritto il 21.02.2008 ai nn° 8130/5272 da potere dei signori:

1.

per la quota di 9/27 indivisi;

2.

Per la quota complessiva di 16/27 ovvero 2/27 ciascuno in piena proprietà

3.

Per la quota di 1/27 ciascuno in piena proprietà.

La provenienza ai predetti danti causa è articolata nel seguente modo:

- In data 30.12.1992 si apriva la successione ereditaria legittima in morte del signor denuncia n° 92 volume n° 1217, trascritta il 10.08.1994 ai nn° 27864/21178, l'eredità veniva devoluta ai signori

*che ricevono la quota di  
2/27 ciascuno in piena proprietà.*

- *Successivamente, in data 13.08.1995 si apriva la successione ereditaria legittima in morte del signor  
denunzia n° 81 volume n° 1427/97, trascritta  
l'11.02.2010 ai nn° 6810/4660, l'eredità veniva devoluta ai signori  
per la quota di 2/54 ciascuno  
ovvero 1/27 ciascuno della piena proprietà.*

- b. L'unità immobiliare distinta con il foglio 7 particella 533 sub 1 ex particelle graffate 533-656-657 era pervenuta alla società %%%%% s.r.l. con sede in Bari codice fiscale %%%%% per l'intera proprietà per averla acquistata con l'atto di compravendita del 15.02.2008 ai rogiti del Notaio Giuliani Annalinda, repertorio n° 4428 raccolta n° 1494, atto trascritto il 21.02.2008 ai nn° 8129/5271 da potere dei signori  
per la quota di 1/16 ciascuno in  
piena proprietà.  
La provenienza ai predetti danti causa è articolata nel seguente modo:*

- *In data 22.01.1957 si apriva la successione ereditaria legittima in morte della signora denunzia n° 4 volume n° 283, l'eredità veniva devoluta ai signori  
la quota di  
2/16 ciascuno in piena proprietà.*

- *In seguito, in data 13.08.1995 si apriva la successione ereditaria in morte del signor denuncia n° 74 volume n° 1422/97, trascritta il 24.11.2009 ai nn° 52287/34205, l'eredità devoluta ai signori per la quota di 1/16 ciascuno in piena proprietà.*

## 11.5 VERIFICA DI CONFORMITA' EDILIZIA

L'unità pignorata risulta edificata in virtù dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

- ✓ Permesso di Costruire n.406/2007 rilasciato dal comune di Bari il 22.07.2009 (cfr. All. C);
- ✓ Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 320/2012 del 20.09.2012 (cfr. All. D);
- ✓ Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) n. 188/2013 del 28.02.2013 (cfr. All. E);
- ✓ Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) n. 1086/2013 del 12.12.2013 (cfr. All. F);

Per il fabbricato è stata presentata Segnalazione Certificata per l'Agibilità, ricevuta dal Comune in data 25.03.2019, n. prot. 6.11 – F 1554/2019 (cfr. All. G).

Rispetto ai grafici allegati all'ultima S.C.I.A. (cfr. All. F), lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme allo stato legittimato.

La planimetria catastale risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

%%%%%%%%%

## 11.6 FORMALITÀ GRAVANTI SULL' IMMOBILE

Dalla certificazione notarile prodotta in atti risulta la seguente formalità gravante sulla proprietà dell'immobile in stima:

- 1) **Trascrizione del 02.08.2018 ai nn°36343/26250**

A favore: BANCA MONTE DEI PASCHI DISIENA S.P.A. con sede in Siena (CF: 00884060526).

Contro: %%%%%%%%%% %%%%%%%%%% nato a Bari (BA) il 13.06.1957 (CF: %%%%%%%%%%),

%%%%%%%%%%%% S.R.L. con sede in Ceglie del Campo (CF: %%%%%%%%%%).

Descrizione: Pignoramento da cui trae origine la presente procedura.

%%%%%%%%%

## 11.7 VALUTAZIONE

L'unità immobiliare in stima è situata nel quartiere Carbonara di Bari, a distanza di circa 500 metri in direzione ovest dal centro del medesimo quartiere, in prossimità dell'Ospedale "Di Venere".

Il cespite versa in buono stato manutentivo (cfr. foto in All. 11.1).

La determinazione del più probabile valore venale del lotto in stima viene di seguito effettuata mediante l'uso del massimo numero di metodologie applicabili nel caso in specie e precisamente:

- I) metodologia sintetica con raffronto da atti di compravendita afferenti compendi immobiliari omogenei;
- II) metodologia sintetica da valutazioni di uffici pubblici e da dati documentali di mercato

Il valore ricercato risulta così dalla media statistica dei valori risultanti dalle diverse metodologie utilizzate.

\*\*\*\*\*

I. Metodologia sintetica per raffronto da atti di compravendita afferenti compendi

immobiliari omogenei

Lo scrivente CTU ha reperito i seguenti atti di compravendita utilizzabili ai fini comparativi, in quanto afferenti ad unità immobiliari appartenenti al medesimo edificio in oggetto.

-----

1) Atto del 23 giugno 2014 stipulato dalla dottoressa Annalinda Giuliani, Notaio in Bari-Carbonara di Bari (cfr. All. I), rep. n. 8359, in virtù del quale venivano vendute le seguenti unità immobiliari:

*(...) la piena proprietà di porzioni del fabbricato di nuova costruzione sito in Bari-Carbonara alla via Genova civici 33 (ingresso pedonale), 31, 35 e 37 (ingressi carrabili), costituito da:*

- *piano interrato composto da boxes auto, cantinole, locali deposito e centrale idrica;*
- *piano terra composto da un locale deposito, posti auto e un appartamento con sottostanti vani deposito;*
- *primo e secondo piano, ciascuno con due appartamenti;*
- *terzo piano con due porzioni di lastrico solare,*

*e precisamente vende*

*a) appartamento ad uso civile abitazione al secondo piano, avente ingresso dalla porta a destra di chi esce dall'ascensore, composto da tre vani ed accessori, (...)*

*con pertinenziale cantinola al piano interrato, la prima a destra di chi si immette nel corridoio delle cantinole, (...)*

*il tutto riportato in catasto urbano del Comune censuario di Bari – Sezione Carbonara, ditta della società venditrice, foglio 7, particella 1024, subalterno 4, via Genova n.33 piano: 2-SI, z.c. 3, categoria A/3, classe 5, vani 6, rendita catastale Euro 867,65;*

*b) pertinenziale posto auto al piano terra, il terzo a sinistra di chi si immette nella corsia di manovra entrando dal civico 35 di via Genova, (...)*

*riportato in catasto urbano del Comune censuario di Bari – Sezione Carbonara, ditta della società venditrice, foglio 7, particella 1024, subalterno 13, via Genova n.35 piano: T, z.c. 3, categoria C/6, classe 5, mq. 15, rendita catastale Euro 36,41;*

*c) pertinenziale box auto al piano interrato, l'ultimo a sinistra di chi scende dalla rampa carrabile che si apre al civico 37 di via Genova, (...)*

*riportato in catasto urbano del Comune censuario di Bari – Sezione Carbonara, ditta della società venditrice, foglio 7, particella 1024, subalterno 22, via Genova n.37 piano: S1, z.c. 3, categoria C/6, classe 3, mq.14, rendita catastale Euro 24,58.*

Il prezzo di vendita complessivo veniva convenuto in € 230.000,00, di cui € 215.000,00 per l'appartamento con cantinola e il posto auto ed € 15.000,00 per il box auto.

Detto box presenta una superficie commerciale pari a 16,55 mq con un conseguente valore unitario ammontante a  $(€ 15.000,00/16,55 \text{ mq}) \cong €/\text{mq } 906,00$ .

Dallo studio e dalla elaborazione della planimetria catastale dell'appartamento con cantinola e posto auto, tenuto conto dei dovuti coefficienti di ponderazione, si è evinta una superficie totale commerciale omogeneizzata pari a 124 mq; il conseguente valore unitario ammonta a  $(€ 215.000,00/124 \text{ mq}) \cong €/\text{mq } 1.730,00$ .

Il valore unitario del posto auto, avendo utilizzato il coefficiente di ponderazione del 50%, è pari a € /mq 865,00.

- 2) Atto del 20 marzo 2014 stipulato dalla dottoressa Annalinda Giuliani, Notaio in Bari-Carbonara di Bari (cfr. All. J), rep. n. 8223, in virtù del quale venivano vendute le seguenti unità immobiliari:

*(...) la piena proprietà di porzioni del fabbricato di nuova costruzione sito in Bari-Carbonara alla via Genova civici 33 (ingresso pedonale), 31, 35 e 37 (ingressi carrabili), costituito da:*

*- piano interrato composto da boxes auto, cantinole, locali deposito e centrale idrica;*

- piano terra composto da un locale deposito, posti auto e un appartamento con sottostanti vani deposito;
- primo e secondo piano, ciascuno con due appartamenti,
- terzo piano con due porzioni di lastrico solare,

e precisamente vende

a) appartamento ad uso civile abitazione al primo piano, avente ingresso dalla porta a destra di chi esce dall'ascensore, composto da tre vani ed accessori, (...)

con pertinenziale cantinola al piano interrato, la seconda a destra di chi si immette nel corridoio delle cantinole, (...)

il tutto riportato in catasto urbano del Comune censuario di Bari – Sezione Carbonara, ditta della società venditrice, foglio 7, particella 1024, subalterno 2, via Genova n.33 piano: 1-S1, z.c. 3, categoria A/3, classe 5, vani 6, rendita catastale Euro 867,65;

b) pertinenziale posto auto al piano terra, l'ultimo a sinistra di chi si immette nella corsia di manovra entrando dal civico 35 di via Genova, (...)

riportato in catasto urbano del Comune censuario di Bari – Sezione Carbonara, ditta della società venditrice, foglio 7, particella 1024, subalterno 14, via Genova n.35 piano: T, z.c. 3, categoria C/6, classe 5, mq.13, rendita catastale Euro 31,56;

c) pertinenziale box auto al piano interrato, il terzo a sinistra di chi scende dalla rampa carrabile che si apre al civico 37 di via Genova, (...)

riportato in catasto urbano del Comune censuario di Bari – Sezione Carbonara, ditta della società venditrice, foglio 7, particella 1024, subalterno 21, via Genova n.37 piano: S1, z.c. 3, categoria C/6, classe 3, mq.13, rendita catastale Euro 22,83.

Il prezzo di vendita veniva convenuto in € 210.000,00.

Sulla base del precedente atto, per il box auto, di superficie commerciale pari a 15 mq, può considerarsi un valore unitario pari a €/mq 906,00, dal quale si evince un valore totale pari a ≅ € 13.600,00.

Ne consegue, per differenza, che il valore dell'appartamento con cantinola e posto auto è pari a  $(€ 210.000,00 - € 13.600,00) \cong € 196.400,00$ .

Dallo studio e dalla elaborazione della planimetria catastale dell'appartamento con cantinola e posto auto, tenuto conto dei dovuti coefficienti di ponderazione, si è evinta una superficie totale commerciale omogeneizzata pari a 123 mq; il conseguente valore unitario ammonta a  $(€ 196.400,00 / 123 \text{ mq}) \cong € / \text{mq} 1.600,00$ . Il valore unitario del posto auto, avendo utilizzato il coefficiente di ponderazione del 50%, è pari a  $€ / \text{mq} 800,00$ .

-----

Il valore unitario, medio tra le due fonti sopra assunte come riferimento, risulta pari a:  $(€ / \text{mq} 865,00 + € / \text{mq} 800,00) / 2 \cong € / \text{mq} 830,00$ .

Tale valore va decurtato del 30% tenuto conto che il posto auto in stima è scoperto, a differenza di quelli oggetto degli atti comparativi innanzi considerati. Ne consegue un valore unitario pari a  $(€ / \text{mq} 830,00 \times 0,70) \cong € / \text{mq} 580,00$ .

## II. Metodologia sintetica da valutazioni di uffici pubblici e da dati documentali di mercato

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Bari (le cui fonti di rilevazione sono costituite dagli atti di compravendita registrati, dalle stime dirette dell'Agenzia del Territorio, dalle aste, dalle valutazioni dei Tribunali e dalle agenzie immobiliari di zona – cfr. All. L), con riferimento alla Zona in questione (codice di zona E4), fornisce valori unitari per i posti auto scoperti in normale stato conservativo variabili tra un min. di  $€ / \text{mq} 370,00$  ed un max di  $€ / \text{mq} 530,00$ ; per il caso di specie si assume il valore massimo dell'intervallo, pari a  $€ / \text{mq} 530$ , tenuto conto dello stato seminuovo del cespite.

\*\*\*\*\*

Il valore unitario di mercato tecnicamente più significativo, medio tra le risultanze delle metodologie sopra utilizzate, risulta pari a  $(€ / \text{mq} 580,00 + € / \text{mq} 530,00) / 2 \cong € / \text{mq} 555,00$ .

Ne consegue che il più probabile valore di mercato del Lotto 11 in stima ammonta ad (€/mq € 555,00 x mq 31,00)  $\cong$  € 17.205,00 (diciassettemiladuecentocinque/00).

\*\*\*\*\*

Tenendo conto dell'”*abbattimento forfettario*” del 15 % “*per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto*”, come indicato in sede di mandato peritale, il suddetto valore diviene pari a:

**€ 17.205,00 – 15%  $\cong$  € 14.600,00 (quattordicimilaseicento/00).**

\*\*\*\*\*

La vendita non è soggetta ad IVA salvo possibile diversa opzione da rimettere al Delegato alla vendita.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## LOTTO 12

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Piena proprietà del posto auto scoperto al piano terra del fabbricato ubicato in Bari, quartiere Carbonara, alla via Genova civici 33 (accesso pedonale), 35 (accesso carrabile per il piano terra), 37 (accesso carrabile per il piano interrato), riportato nel Catasto Fabbricati di Bari - Sezione Carbonara - al Foglio 7, particella 1024, subalterno 16, consistenza 38 mq

### 12.1 DESCRIZIONE

**A) Proprietà:** l'immobile risulta di proprietà della %%% (CF: %%%) per la quota di 1/1;

**B) Dati Catastali:** l'immobile è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Bari, Sezione Carbonara, al foglio 7, particella 1024, sub 16, zona cens. 3, categoria C/6, classe 1, consistenza 38 mq, superficie catastale 38 mq, Rendita Euro 47,10; intestato a: %%% S.R.L. con sede in Bari CF: %%% per la quota di 1/1 (cfr. All.ti A - 12.3 - 12.4);

**C) Descrizione Lotto:** l'immobile consiste in un posto auto ubicato al piano terra di un fabbricato condominiale di tre piani fuori terra, accessibile dalla corsia di manovra comune del parcheggio;

**D) Confinanti:** l'immobile confina a nord con cortile pertinenziale di altra unità immobiliare, ad est con altro posto auto e a sud con la corsia di manovra; sul lato ovest è presente una botola comune di areazione del piano interrato;

**E) Consistenza:**

Destinazione	Superficie lorda [mq]	Coefficiente	Superficie commerc. [mq]
Posto auto	42,45	1	42,45
<b>TOTALE</b>			<b>42,45</b>

F) NOTE: l'immobile versa in buono stato di manutenzione (cfr. foto in All. 12.1).

**Superficie commerciale lotto di vendita:** 42 mq

## 12.2 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

**Epoca di costruzione:** l'edificazione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare (u.i.) è stata ultimata in data 20.01.2014;

**Strutture portanti verticali del fabbricato:** in cemento armato;

**Solai del fabbricato:** piani in latero-cemento;

**Copertura del fabbricato:** piana;

**Pavimentazione:** in gres porcellanato.

%%%%%%%%%

## 12.3 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE - DEBITI CONDOMINIALI

### Disponibilità dell'Immobile

L'immobile è attualmente locato unitamente all'immobile indicato al Foglio 7, particella 2014, sub 8 (costituente il Lotto 1), a nato a in forza di contratto di locazione (cfr. All. 12.5) avente decorrenza dal 06.04.2018 e termine 05.04.2022, rinnovabile per ulteriori quattro anni, registrato presso l'Agenzia delle entrate di Bari il 02.05.2018 al n. 8379; il canone complessivo ivi fissato ammonta ad € 7.200,00 (euro settemiladuecento/00) annui.

/////////

### Debiti condominiali

Non risultano debiti condominiali (cfr. All. M).

## 12.4 TITOLI DI PROPRIETA' E PROVENIENZA



L'immobile oggetto del pignoramento appartiene alla società denominata %%%%%%% s.r.l. con sede in Bari (C.F. %%%%%%%) per la piena proprietà, come riportato nella certificazione notarile ipocatastale depositata in atti. Esso fa parte dell'edificio avente la seguente storia e provenienza:

*(...) complesso immobiliare edificato sull'area distinta con le particelle 961 e 962 del foglio 7 derivanti dalla demolizione di due preesistenti fabbricati.*

*Infatti la particella 961 deriva dalla demolizione dell'immobile distinto con la particella 752 sub 2 mentre la particella 962 deriva dalla demolizione dell'immobile distinto in catasto particella 962 sub 1 derivante dalla soppressione dell'unità immobiliare distinta con il foglio 7 particella 533 sub 1 ex 533 originata a sua volta dall'immobile distinto con il foglio 7 particelle graffate 533-656-657.*

*La provenienza alla società dei predetti immobili è articolata nel seguente modo:*

*a. L'immobile distinto nella sezione urbana CA, foglio 7, particella 752, sub 2 era pervenuta per averlo acquistato con l'atto di compravendita del 15.02.2008 ai rogiti del Notaio Giuliani Annalinda, repertorio n° 4428 raccolta 1494 (cfr. All. B, n.d.r.), atto trascritto il 21.02.2008 ai nn° 8130/5272 da potere dei signori:*

*1. per la quota di 9/27 indivisi;*

*2. Per la quota complessiva di 16/27 ovvero 2/27 ciascuno in piena proprietà*

*3.*

*Per la quota di 1/27 ciascuno in piena proprietà.*

*La provenienza ai predetti danti causa è articolata nel seguente modo:*



- 
- *In data 30.12.1992 si apriva la successione ereditaria legittima in morte del signor denuncia n° 92 volume n° 1217, trascritta il 10.08.1994 ai nn° 27864/21178, l'eredità veniva devoluta ai signori che ricevono la quota di 2/27 ciascuno in piena proprietà.*



- *Successivamente, in data 13.08.1995 si apriva la successione ereditaria legittima in morte del signor denuncia n° 81 volume n° 1427/97, trascritta l'11.02.2010 ai nn° 6810/4660, l'eredità veniva devoluta ai signori per la quota di 2/54 ciascuno ovvero 1/27 ciascuno della piena proprietà.*

- 
- b. *L'unità immobiliare distinta con il foglio 7 particella 533 sub 1 ex particelle graffate 533-656-657 era pervenuta alla società %%%%% s.r.l. con sede in Bari codice fiscale %%%%% per l'intera proprietà per averla acquistata con l'atto di compravendita del 15.02.2008 ai rogiti del Notaio Giuliani Annalinda, repertorio n° 4428 raccolta n° 1494, atto trascritto il 21.02.2008 ai nn° 8129/5271 da potere dei signori per la quota di 1/16 ciascuno in piena proprietà.  
La provenienza ai predetti danti causa è articolata nel seguente modo:*



- *In data 22.01.1957 si apriva la successione ereditaria legittima in morte della*

*signora denuncia n° 4 volume n° 283, l'eredità veniva devoluta ai signori per la quota di 2/16 ciascuno in piena proprietà.*



- *In seguito, in data 13.08.1995 si apriva la successione ereditaria in morte del signor denuncia n° 74 volume n° 1422/97, trascritta il 24.11.2009 ai nn° 52287/34205, l'eredità devoluta ai signori per la quota di 1/16 ciascuno in piena proprietà.*

## **12.5 VERIFICA DI CONFORMITA' EDILIZIA**

L'unità pignorata risulta edificata in virtù dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

- ✓ Permesso di Costruire n.406/2007 rilasciato dal comune di Bari il 22.07.2009 (cfr. All. C);
- ✓ Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 320/2012 del 20.09.2012 (cfr. All. D);
- ✓ Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) n. 188/2013 del 28.02.2013 (cfr. All. E);
- ✓ Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) n. 1086/2013 del 12.12.2013 (cfr. All. F);

Per il fabbricato è stata presentata Segnalazione Certificata per l'Agibilità, ricevuta dal Comune in data 25.03.2019, n. prot. 6.11 – F 1554/2019 (cfr. All. G).

Rispetto ai grafici allegati all'ultima S.C.I.A. (cfr. All. F), lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme allo stato legittimato.



La planimetria catastale risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

%%%%%%%%%

## 12.6 FORMALITÀ GRAVANTI SULL' IMMOBILE

Dalla certificazione notarile prodotta in atti risulta la seguente formalità gravante sulla proprietà dell'immobile in stima:

1) **Trascrizione del 02.08.2018 ai nn°36343/26250**

A favore: BANCA MONTE DEI PASCHI DISIENA S.P.A. con sede in Siena (CF: 00884060526).

Contro: %%%%%%%%%% %%%%%%%%%% nato a (CF: %%%%%%%%%%),

%%%%%%%%% S.R.L. con sede in Ceglie del Campo (CF: %%%%%%%%%%).

Descrizione: Pignoramento da cui trae origine la presente procedura.

%%%%%%%%%

## 12.7 VALUTAZIONE

L'unità immobiliare in stima è situata nel quartiere Carbonara di Bari, a distanza di circa 500 metri in direzione ovest dal centro del medesimo quartiere, in prossimità dell'Ospedale "Di Venere".

Il cespite versa in buono stato manutentivo (cfr. foto in All. 12.1).

La determinazione del più probabile valore venale del lotto in stima viene di seguito effettuata mediante l'uso del massimo numero di metodologie applicabili nel caso in specie e precisamente:

I) metodologia sintetica con raffronto da atti di compravendita afferenti compendi

immobiliari omogenei;

II) metodologia sintetica da valutazioni di uffici pubblici e da dati documentali di mercato

Il valore ricercato risulta così dalla media statistica dei valori risultanti dalle diverse metodologie utilizzate.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

\*\*\*\*\*

I. Metodologia sintetica per raffronto da atti di compravendita afferenti compendi immobiliari omogenei

Lo scrivente CTU ha reperito i seguenti atti di compravendita utilizzabili ai fini comparativi, in quanto afferenti ad unità immobiliari appartenenti al medesimo edificio in oggetto.

-----

1) Atto del 23 giugno 2014 stipulato dalla dottoressa Annalinda Giuliani, Notaio in Bari-Carbonara di Bari (cfr. All. I), rep. n. 8359, in virtù del quale venivano vendute le seguenti unità immobiliari:

*(...) la piena proprietà di porzioni del fabbricato di nuova costruzione sito in Bari-Carbonara alla via Genova civici 33 (ingresso pedonale), 31, 35 e 37 (ingressi carrabili), costituito da:*

- *piano interrato composto da boxes auto, cantinole, locali deposito e centrale idrica;*
- *piano terra composto da un locale deposito, posti auto e un appartamento con sottostanti vani deposito;*
- *primo e secondo piano, ciascuno con due appartamenti;*
- *terzo piano con due porzioni di lastrico solare,*

*e precisamente vende*

*a) appartamento ad uso civile abitazione al secondo piano, avente ingresso dalla porta a destra di chi esce dall'ascensore, composto da tre vani ed accessori, (...)*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

*con pertinenziale cantinola al piano interrato, la prima a destra di chi si immette nel corridoio delle cantinole, (...)*

*il tutto riportato in catasto urbano del Comune censuario di Bari – Sezione Carbonara, ditta della società venditrice, foglio 7, particella 1024, subalterno 4, via Genova n.33 piano: 2-SI, z.c. 3, categoria A/3, classe 5, vani 6, rendita catastale Euro 867,65;*

*b) pertinenziale posto auto al piano terra, il terzo a sinistra di chi si immette nella corsia di manovra entrando dal civico 35 di via Genova, (...)*

*riportato in catasto urbano del Comune censuario di Bari – Sezione Carbonara, ditta della società venditrice, foglio 7, particella 1024, subalterno 13, via Genova n.35 piano: T, z.c. 3, categoria C/6, classe 5, mq. 15, rendita catastale Euro 36,41;*

*c) pertinenziale box auto al piano interrato, l'ultimo a sinistra di chi scende dalla rampa carrabile che si apre al civico 37 di via Genova, (...)*

*riportato in catasto urbano del Comune censuario di Bari – Sezione Carbonara, ditta della società venditrice, foglio 7, particella 1024, subalterno 22, via Genova n.37 piano: SI, z.c. 3, categoria C/6, classe 3, mq.14, rendita catastale Euro 24,58.*

Il prezzo di vendita complessivo veniva convenuto in € 230.000,00, di cui € 215.000,00 per l'appartamento con cantinola e il posto auto ed € 15.000,00 per il box auto.

Detto box presenta una superficie commerciale pari a 16,55 mq con un conseguente valore unitario ammontante a  $(€ 15.000,00/16,55 \text{ mq}) \cong €/\text{mq } 906,00$ .

Dallo studio e dalla elaborazione della planimetria catastale dell'appartamento con cantinola e posto auto, tenuto conto dei dovuti coefficienti di ponderazione, si è evinta una superficie totale commerciale omogeneizzata pari a 124 mq; il conseguente valore unitario ammonta a  $(€ 215.000,00/124 \text{ mq}) \cong €/\text{mq } 1.730,00$ .

Il valore unitario del posto auto, avendo utilizzato il coefficiente di ponderazione del 50%, è pari a € /mq 865,00.

2) Atto del 20 marzo 2014 stipulato dalla dottoressa Annalinda Giuliani, Notaio in Bari-Carbonara di Bari (cfr. All. J), rep. n. 8223, in virtù del quale venivano vendute le seguenti unità immobiliari:

*(...) la piena proprietà di porzioni del fabbricato di nuova costruzione sito in Bari-Carbonara alla via Genova civici 33 (ingresso pedonale), 31, 35 e 37 (ingressi carrabili), costituito da:*

- *piano interrato composto da boxes auto, cantinole, locali deposito e centrale idrica;*
- *piano terra composto da un locale deposito, posti auto e un appartamento con sottostanti vani deposito;*
- *primo e secondo piano, ciascuno con due appartamenti,*
- *terzo piano con due porzioni di lastrico solare,*

*e precisamente vende*

*a) appartamento ad uso civile abitazione al primo piano, avente ingresso dalla porta a destra di chi esce dall'ascensore, composto da tre vani ed accessori, (...) con pertinenziale cantinola al piano interrato, la seconda a destra di chi si immette nel corridoio delle cantinole, (...)*

*il tutto riportato in catasto urbano del Comune censuario di Bari – Sezione Carbonara, ditta della società venditrice, foglio 7, particella 1024, subalterno 2, via Genova n.33 piano: 1-S1, z.c. 3, categoria A/3, classe 5, vani 6, rendita catastale Euro 867,65;*

*b) pertinenziale posto auto al piano terra, l'ultimo a sinistra di chi si immette nella corsia di manovra entrando dal civico 35 di via Genova, (...)*

*riportato in catasto urbano del Comune censuario di Bari – Sezione Carbonara, ditta della società venditrice, foglio 7, particella 1024, subalterno 14, via Genova n.35 piano: T, z.c. 3, categoria C/6, classe 5, mq.13, rendita catastale Euro 31,56;*

*c) pertinenziale box auto al piano interrato, il terzo a sinistra di chi scende dalla rampa carrabile che si apre al civico 37 di via Genova, (...)*

*riportato in catasto urbano del Comune censuario di Bari – Sezione Carbonara, ditta della società venditrice, foglio 7, particella 1024, subalterno 21, via Genova n.37 piano: S1, z.c. 3, categoria C/6, classe 3, mq.13, rendita catastale Euro 22,83.*

Il prezzo di vendita veniva convenuto in € 210.000,00.

Sulla base del precedente atto, per il box auto, di superficie commerciale pari a 15 mq, può considerarsi un valore unitario pari a €/mq 906,00, dal quale si evince un valore totale pari a  $\cong$  € 13.600,00.

Ne consegue, per differenza, che il valore dell'appartamento con cantinola e posto auto è pari a  $(\text{€ } 210.000,00 - \text{€ } 13.600,00) \cong \text{€ } 196.400,00$ .

Dallo studio e dalla elaborazione della planimetria catastale dell'appartamento con cantinola e posto auto, tenuto conto dei dovuti coefficienti di ponderazione, si è evinta una superficie totale commerciale omogeneizzata pari a 123 mq; il conseguente valore unitario ammonta a  $(\text{€ } 196.400,00 / 123 \text{ mq}) \cong \text{€}/\text{mq } 1.600,00$ . Il valore unitario del posto auto, avendo utilizzato il coefficiente di ponderazione del 50%, è pari a €/mq 800,00.

Il valore unitario, medio tra le due fonti sopra assunte come riferimento, risulta pari a:  $(\text{€}/\text{mq } 865,00 + \text{€}/\text{mq } 800,00) / 2 \cong \text{€}/\text{mq } 830,00$ .

Tale valore va decurtato del 30% tenuto conto che il posto auto in stima è scoperto, a differenza di quelli oggetto degli atti comparativi innanzi considerati. Ne consegue un valore unitario pari a  $(\text{€}/\text{mq } 830,00 \times 0,70) \cong \text{€}/\text{mq } 580,00$ .

## II. Metodologia sintetica da valutazioni di uffici pubblici e da dati documentali di mercato

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Bari (le cui fonti di rilevazione sono costituite dagli atti di compravendita registrati, dalle stime dirette dell'Agenzia del Territorio, dalle aste, dalle valutazioni dei Tribunali e dalle agenzie immobiliari di zona – cfr. All. L), con riferimento alla Zona in questione (codice di zona E4), fornisce valori unitari

per i posti auto scoperti in normale stato conservativo variabili tra un min. di €/mq 370,00 ed un max di €/mq 530,00; per il caso di specie si assume il valore massimo dell'intervallo, pari a €/mq 530, tenuto conto dello stato seminuovo del cespite.

\*\*\*\*\*  
Il valore unitario di mercato tecnicamente più significativo, medio tra le risultanze delle metodologie sopra utilizzate, risulta pari a  $(€/mq\ 580,00 + €/mq\ 530,00)/2 \cong €/mq\ 555,00$ .

**Ne consegue che il più probabile valore di mercato del Lotto 12 in stima ammonta ad  $(€/mq\ €\ 555,00 \times mq\ 42,00) \cong €\ 23.310,00$  (ventitremilatrecentodieci/00).**

\*\*\*\*\*  
Tenendo conto dell'”*abbattimento forfettario*” del 15 % “*per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto*”, come indicato in sede di mandato peritale, il suddetto valore diviene pari a:  
**€ 23.310,00 – 15%  $\cong$  € 19.800,00 (diciannovemilaottocento/00).**

\*\*\*\*\*  
La vendita non è soggetta ad IVA salvo possibile diversa opzione da rimettere al Delegato alla vendita.

## LOTTO 13

Piena proprietà del posto auto scoperto al piano terra del fabbricato ubicato in Bari, quartiere Carbonara, alla via Genova civici 33 (accesso pedonale), 35 (accesso carrabile per il piano terra), 37 (accesso carrabile per il piano interrato), riportato nel Catasto Fabbricati di Bari - Sezione Carbonara - al Foglio 7, particella 1024, subalterno 17, consistenza 14 mq

### 13.1 DESCRIZIONE

- A) Proprietà:** l'immobile risulta di proprietà della %%% (CF: %%%) per la quota di 1/1;
- B) Dati Catastali:** l'immobile è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Bari, Sezione Carbonara, al foglio 7, particella 1024, sub 17, zona cens. 3, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, superficie catastale 14 mq, Rendita Euro 17,35;  
intestato a: %%% S.R.L. con sede in Bari CF: %%% per la quota di 1/1 (cfr. All.ti A - 13.3 - 13.4);
- C) Descrizione Lotto:** l'immobile consiste in un posto auto ubicato al piano terra di un fabbricato condominiale di tre piani fuori terra, accessibile dalla corsia di manovra comune del parcheggio del piano terra;
- D) Confinanti:** l'immobile confina a nord con cortile pertinenziale di altra unità immobiliare, a sud con la corsia di manovra e ad ovest con altro posto auto;
- E) Consistenza:**

Destinazione	Superficie lorda [mq]	Coefficiente	Superficie commerc. [mq]
Posto auto	14,52	1	14,52
<b>TOTALE</b>			<b>14,52</b>

F) **NOTE:** l'immobile versa in buono stato di manutenzione (cfr. foto in All. 13.1).

**Superficie commerciale lotto di vendita:** 15 mq

### 13.2 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

**Epoca di costruzione:** l'edificazione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare (u.i.)

è stata ultimata in data 20.01.2014;

**Strutture portanti verticali del fabbricato:** in cemento armato;

**Solai del fabbricato:** piani in latero-cemento;

**Copertura del fabbricato:** piana;

**Pavimentazione:** in gres porcellanato.

%%%%%%%%%

### 13.3 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE - DEBITI CONDOMINIALI

Disponibilità dell'Immobile

L'immobile risulta attualmente libero.

Debiti condominiali

Non risultano debiti condominiali (cfr. All. M).

### 13.4 TITOLI DI PROPRIETA' E PROVENIENZA

L'immobile oggetto del pignoramento appartiene alla società denominata %%%%%%%%%% s.r.l. con sede in Bari (C.F. %%%%%%%%%%) per la piena proprietà, come riportato nella certificazione notarile ipocatastale depositata in atti. Esso fa parte dell'edificio avente la seguente storia e provenienza:

*(...) complesso immobiliare edificato sull'area distinta con le particelle 961 e 962 del foglio 7 derivanti dalla demolizione di due preesistenti fabbricati.*

*Infatti la particella 961 deriva dalla demolizione dell'immobile distinto con la particella 752*

sub 2 mentre la particella 962 deriva dalla demolizione dell'immobile distinto in catasto particella 962 sub 1 derivante dalla soppressione dell'unità immobiliare distinta con il foglio 7 particella 533 sub 1 ex 533 originata a sua volta dall'immobile distinto con il foglio 7 particelle graffate 533-656-657.

La provenienza alla società dei predetti immobili è articolata nel seguente modo:

- a. L'immobile distinto nella sezione urbana CA, foglio 7, particella 752, sub 2 era pervenuta per averlo acquistato con l'atto di compravendita del 15.02.2008 ai rogiti del Notaio Giuliani Annalinda, repertorio n° 4428 raccolta 1494 (cfr. All. B, n.d.r.), atto trascritto il 21.02.2008 ai nn° 8130/5272 da potere dei signori:

1.

per la quota di 9/27 indivisi;

2.

Per la quota complessiva di 16/27 ovvero 2/27 ciascuno in piena proprietà

3.

Per la quota di 1/27 ciascuno in piena proprietà.

La provenienza ai predetti danti causa è articolata nel seguente modo:

- In data 30.12.1992 si apriva la successione ereditaria legittima in morte del signor denuncia n° 92 volume n° 1217, trascritta il 10.08.1994 ai nn° 27864/21178, l'eredità veniva devoluta ai signori

*che ricevono la quota di  
2/27 ciascuno in piena proprietà.*

- *Successivamente, in data 13.08.1995 si apriva la successione ereditaria legittima in morte del signor  
denunzia n° 81 volume n° 1427/97, trascritta  
l'11.02.2010 ai nn° 6810/4660, l'eredità veniva devoluta ai signori  
per la quota di 2/54 ciascuno  
ovvero 1/27 ciascuno della piena proprietà.*

- b. *L'unità immobiliare distinta con il foglio 7 particella 533 sub 1 ex particelle graffate 533-656-657 era pervenuta alla società %%%%% s.r.l. con sede in Bari codice fiscale %%%%% per l'intera proprietà per averla acquistata con l'atto di compravendita del 15.02.2008 ai rogiti del Notaio Giuliani Annalinda, repertorio n° 4428 raccolta n° 1494, atto trascritto il 21.02.2008 ai nn° 8129/5271 da potere dei signori  
per la quota di 1/16 ciascuno in  
piena proprietà.  
La provenienza ai predetti danti causa è articolata nel seguente modo:*

- *In data 22.01.1957 si apriva la successione ereditaria legittima in morte della signora denunzia n° 4 volume n° 283, l'eredità veniva devoluta ai signori  
per la quota di  
2/16 ciascuno in piena proprietà.*

- *In seguito, in data 13.08.1995 si apriva la successione ereditaria in morte del signor denuncia n° 74 volume n° 1422/97, trascritta il 24.11.2009 ai nn° 52287/34205, l'eredità devoluta ai signori nata a per la quota di 1/16 ciascuno in piena proprietà.*

### 13.5 VERIFICA DI CONFORMITA' EDILIZIA

L'unità pignorata risulta edificata in virtù dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

- ✓ Permesso di Costruire n.406/2007 rilasciato dal comune di Bari il 22.07.2009 (cfr. All. C);
- ✓ Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 320/2012 del 20.09.2012 (cfr. All. D);
- ✓ Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) n. 188/2013 del 28.02.2013 (cfr. All. E);
- ✓ Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) n. 1086/2013 del 12.12.2013 (cfr. All. F);

Per il fabbricato è stata presentata Segnalazione Certificata per l'Agibilità, ricevuta dal Comune in data 25.03.2019, n. prot. 6.11 – F 1554/2019 (cfr. All. G).

Rispetto ai grafici allegati all'ultima S.C.I.A. (cfr. All. F), lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme allo stato legittimato.

La planimetria catastale risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

### 13.6 FORMALITÀ GRAVANTI SULL' IMMOBILE

Dalla certificazione notarile prodotta in atti risulta la seguente formalità gravante sulla proprietà dell'immobile in stima:

- 1) **Trascrizione del 02.08.2018 ai nn°36343/26250**

A favore: BANCA MONTE DEI PASCHI DISIENA S.P.A. con sede in Siena (CF:

00884060526).

Contro: %%%%%%%%%% %%%%%%%%%% nato a (CF:  
%%%%%%%%%),

%%%%%%%%% S.R.L. con sede in Ceglie del Campo (CF:  
%%%%%%%%%).

Descrizione: Pignoramento da cui trae origine la presente procedura.

%%%%%%%%%

### 13.7 VALUTAZIONE

L'unità immobiliare in stima è situata nel quartiere Carbonara di Bari, a distanza di circa 500 metri in direzione ovest dal centro del medesimo quartiere, in prossimità dell'Ospedale "Di Venere".

Il cespite versa in buono stato manutentivo (cfr. foto in All. 13.1).

La determinazione del più probabile valore venale del lotto in stima viene di seguito effettuata mediante l'uso del massimo numero di metodologie applicabili nel caso in specie e precisamente:

- I) metodologia sintetica con raffronto da atti di compravendita afferenti compendi immobiliari omogenei;
- II) metodologia sintetica da valutazioni di uffici pubblici e da dati documentali di mercato

Il valore ricercato risulta così dalla media statistica dei valori risultanti dalle diverse metodologie utilizzate.

\*\*\*\*\*

I. Metodologia sintetica per raffronto da atti di compravendita afferenti compendi immobiliari omogenei

Lo scrivente CTU ha reperito i seguenti atti di compravendita utilizzabili ai fini comparativi, in quanto afferenti ad unità immobiliari appartenenti al medesimo edificio in oggetto.

-----

1) Atto del 23 giugno 2014 stipulato dalla dottoressa Annalinda Giuliani, Notaio in Bari-Carbonara di Bari (cfr. All. I), rep. n. 8359, in virtù del quale venivano vendute le seguenti unità immobiliari:

*(...) la piena proprietà di porzioni del fabbricato di nuova costruzione sito in Bari-Carbonara alla via Genova civici 33 (ingresso pedonale), 31, 35 e 37 (ingressi carrabili), costituito da:*

- *piano interrato composto da boxes auto, cantinole, locali deposito e centrale idrica;*
- *piano terra composto da un locale deposito, posti auto e un appartamento con sottostanti vani deposito;*
- *primo e secondo piano, ciascuno con due appartamenti;*
- *terzo piano con due porzioni di lastrico solare,*  
*e precisamente vende*

*a) appartamento ad uso civile abitazione al secondo piano, avente ingresso dalla porta a destra di chi esce dall'ascensore, composto da tre vani ed accessori, (...)*

*con pertinenziale cantinola al piano interrato, la prima a destra di chi si immette nel corridoio delle cantinole, (...)*

*il tutto riportato in catasto urbano del Comune censuario di Bari – Sezione Carbonara, ditta della società venditrice, foglio 7, particella 1024, subalterno 4, via Genova n.33 piano: 2-S1, z.c. 3, categoria A/3, classe 5, vani 6, rendita catastale Euro 867,65;*

*b) pertinenziale posto auto al piano terra, il terzo a sinistra di chi si immette nella corsia di manovra entrando dal civico 35 di via Genova, (...)*

*riportato in catasto urbano del Comune censuario di Bari – Sezione Carbonara, ditta della società venditrice, foglio 7, particella 1024, subalterno 13, via Genova n.35 piano: T, z.c. 3, categoria C/6, classe 5, mq. 15, rendita catastale Euro 36,41;*

*c) pertinenziale box auto al piano interrato, l'ultimo a sinistra di chi scende dalla rampa carrabile che si apre al civico 37 di via Genova, (...)*

*riportato in catasto urbano del Comune censuario di Bari – Sezione Carbonara, ditta della società venditrice, foglio 7, particella 1024, subalterno 22, via Genova n.37 piano: S1, z.c. 3, categoria C/6, classe 3, mq.14, rendita catastale Euro 24,58.*

Il prezzo di vendita complessivo veniva convenuto in € 230.000,00, di cui € 215.000,00 per l'appartamento con cantinola e il posto auto ed € 15.000,00 per il box auto.

Detto box presenta una superficie commerciale pari a 16,55 mq con un conseguente valore unitario ammontante a  $(€ 15.000,00/16,55 \text{ mq}) \cong €/\text{mq } 906,00$ .

Dallo studio e dalla elaborazione della planimetria catastale dell'appartamento con cantinola e posto auto, tenuto conto dei dovuti coefficienti di ponderazione, si è evinta una superficie totale commerciale omogeneizzata pari a 124 mq; il conseguente valore unitario ammonta a  $(€ 215.000,00/124 \text{ mq}) \cong €/\text{mq } 1.730,00$ .

Il valore unitario del posto auto, avendo utilizzato il coefficiente di ponderazione del 50%, è pari a € /mq 865,00.

- 2) Atto del 20 marzo 2014 stipulato dalla dottoressa Annalinda Giuliani, Notaio in Bari-Carbonara di Bari (cfr. All. J), rep. n. 8223, in virtù del quale venivano vendute le seguenti unità immobiliari:

*(...) la piena proprietà di porzioni del fabbricato di nuova costruzione sito in Bari-Carbonara alla via Genova civici 33 (ingresso pedonale), 31, 35 e 37 (ingressi carrabili), costituito da:*

*- piano interrato composto da boxes auto, cantinole, locali deposito e centrale idrica;*

- piano terra composto da un locale deposito, posti auto e un appartamento con sottostanti vani deposito;
- primo e secondo piano, ciascuno con due appartamenti,
- terzo piano con due porzioni di lastrico solare,

e precisamente vende

a) appartamento ad uso civile abitazione al primo piano, avente ingresso dalla porta a destra di chi esce dall'ascensore, composto da tre vani ed accessori, (...)

con pertinenziale cantinola al piano interrato, la seconda a destra di chi si immette nel corridoio delle cantinole, (...)

il tutto riportato in catasto urbano del Comune censuario di Bari – Sezione Carbonara, ditta della società venditrice, foglio 7, particella 1024, subalterno 2, via Genova n.33 piano: 1-S1, z.c. 3, categoria A/3, classe 5, vani 6, rendita catastale Euro 867,65;

b) pertinenziale posto auto al piano terra, l'ultimo a sinistra di chi si immette nella corsia di manovra entrando dal civico 35 di via Genova, (...)

riportato in catasto urbano del Comune censuario di Bari – Sezione Carbonara, ditta della società venditrice, foglio 7, particella 1024, subalterno 14, via Genova n.35 piano: T, z.c. 3, categoria C/6, classe 5, mq.13, rendita catastale Euro 31,56;

c) pertinenziale box auto al piano interrato, il terzo a sinistra di chi scende dalla rampa carrabile che si apre al civico 37 di via Genova, (...)

riportato in catasto urbano del Comune censuario di Bari – Sezione Carbonara, ditta della società venditrice, foglio 7, particella 1024, subalterno 21, via Genova n.37 piano: S1, z.c. 3, categoria C/6, classe 3, mq.13, rendita catastale Euro 22,83.

Il prezzo di vendita veniva convenuto in € 210.000,00.

Sulla base del precedente atto, per il box auto, di superficie commerciale pari a 15 mq, può considerarsi un valore unitario pari a €/mq 906,00, dal quale si evince un valore totale pari a ≅ € 13.600,00.

Ne consegue, per differenza, che il valore dell'appartamento con cantinola e posto auto è pari a  $(€ 210.000,00 - € 13.600,00) \cong € 196.400,00$ .

Dallo studio e dalla elaborazione della planimetria catastale dell'appartamento con cantinola e posto auto, tenuto conto dei dovuti coefficienti di ponderazione, si è evinta una superficie totale commerciale omogeneizzata pari a 123 mq; il conseguente valore unitario ammonta a  $(€ 196.400,00 / 123 \text{ mq}) \cong € / \text{mq} 1.600,00$ . Il valore unitario del posto auto, avendo utilizzato il coefficiente di ponderazione del 50%, è pari a  $€ / \text{mq} 800,00$ .

-----

Il valore unitario, medio tra le due fonti sopra assunte come riferimento, risulta pari a:  $(€ / \text{mq} 865,00 + € / \text{mq} 800,00) / 2 \cong € / \text{mq} 830,00$ .

Tale valore va decurtato del 30% tenuto conto che il posto auto in stima è scoperto, a differenza di quelli oggetto degli atti comparativi innanzi considerati. Ne consegue un valore unitario pari a  $(€ / \text{mq} 830,00 \times 0,70) \cong € / \text{mq} 580,00$ .

## II. Metodologia sintetica da valutazioni di uffici pubblici e da dati documentali di mercato

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Bari (le cui fonti di rilevazione sono costituite dagli atti di compravendita registrati, dalle stime dirette dell'Agenzia del Territorio, dalle aste, dalle valutazioni dei Tribunali e dalle agenzie immobiliari di zona – cfr. All. L), con riferimento alla Zona in questione (codice di zona E4), fornisce valori unitari per i posti auto scoperti in normale stato conservativo variabili tra un min. di  $€ / \text{mq} 370,00$  ed un max di  $€ / \text{mq} 530,00$ ; per il caso di specie si assume il valore massimo dell'intervallo, pari a  $€ / \text{mq} 530$ , tenuto conto dello stato seminuovo del cespite.

\*\*\*\*\*

Il valore unitario di mercato tecnicamente più significativo, medio tra le risultanze delle metodologie sopra utilizzate, risulta pari a  $(€ / \text{mq} 580,00 + € / \text{mq} 530,00) / 2 \cong € / \text{mq} 555,00$ .

Ne consegue che il più probabile valore di mercato del Lotto 13 in stima ammonta ad (€/mq € 555,00 x mq 15,00)  $\cong$  € 8.325,00 (ottomilatrecentoventicinque/00).

\*\*\*\*\*

Tenendo conto dell'”*abbattimento forfettario*” del 15 % “*per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto*”, come indicato in sede di mandato peritale, il suddetto valore diviene pari a:

**€ 8.325,00 – 15%  $\cong$  € 7.100,00 (settemilacento/00).**

\*\*\*\*\*

La vendita non è soggetta ad IVA salvo possibile diversa opzione da rimettere al Delegato alla vendita.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## LOTTO 14

Piena proprietà del box auto al piano interrato del fabbricato ubicato in Bari, quartiere Carbonara, alla via Genova civici 33 (accesso pedonale), 35 (accesso carrabile per il piano terra), 37 (accesso carrabile per il piano interrato), riportato nel Catasto Fabbricati di Bari - Sezione Carbonara - al Foglio 7, particella 1024, subalterno 20, consistenza 15 mq

### 14.1 DESCRIZIONE

- A) Proprietà:** l'immobile risulta di proprietà della %%% (CF: %%%) per la quota di 1/1;
- B) Dati Catastali:** l'immobile è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Bari, Sezione Carbonara, al foglio 7, particella 1024, sub 20, zona cens. 3, categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, superficie catastale 17 mq, Rendita Euro 26,34; intestato a: %%% S.R.L. con sede in Bari CF: %%% per la quota di 1/1 (cfr. All.ti A - 14.3 - 14.4);
- C) Descrizione Lotto:** l'immobile consiste in un box auto ubicato al piano interrato di un fabbricato condominiale di tre piani fuori terra, accessibile dalla corsia di manovra comune del piano interrato;
- D) Confinanti:** l'immobile confina a nord e a sud con altra unità immobiliare e ad est con la corsia di manovra;
- E) Consistenza:** le superfici lorde riportate nella tabella che segue, sono state calcolate come somma della superficie calpestabile, delle superfici occupate dai muri perimetrali non confinanti con altre proprietà e della metà delle superfici occupate dai muri in comune con altre proprietà.

Destinazione	Superficie lorda [mq]	Coefficiente	Superficie commerc. [mq]
Deposito	17,12	1	17,12

TOTALE			17,12
--------	--	--	-------

F) NOTE: l'immobile versa in buono stato di manutenzione (cfr. foto in All. 14.1).

**Superficie commerciale lotto di vendita:** **17 mq**

## 14.2 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

**Epoca di costruzione:** l'edificazione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare (u.i.)

è stata ultimata in data 20.01.2014;

**Strutture portanti verticali:** in cemento armato;

**Solai:** piani in latero-cemento;

**Copertura del fabbricato:** piana;

**Pareti esterne:** in muratura intonacate e tinteggiate;

**Pareti interne:** in muratura rifinite ad intonaco civile;

**Pavimentazione interna:** in battuto di cemento;

**Infissi esterni:** saracinesca in lamiera di acciaio zincato;

**Impianto elettrico:** sotto traccia;

**Impianto idrico:** assente.

%%%%%%%%%

## 14.3 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE - DEBITI CONDOMINIALI

Disponibilità dell'Immobile

L'immobile risulta attualmente libero.

////////

Debiti condominiali

Non risultano debiti condominiali (cfr. All. M).

## 14.4 TITOLI DI PROPRIETA' E PROVENIENZA

L'immobile oggetto del pignoramento appartiene alla società denominata %%%%%%% s.r.l. con sede in Bari (C.F. %%%%%%%) per la piena proprietà, come riportato nella certificazione notarile ipocatastale depositata in atti. Esso fa parte dell'edificio avente la seguente storia e provenienza:

*(...) complesso immobiliare edificato sull'area distinta con le particelle 961 e 962 del foglio 7 derivanti dalla demolizione di due preesistenti fabbricati.*

*Infatti la particella 961 deriva dalla demolizione dell'immobile distinto con la particella 752 sub 2 mentre la particella 962 deriva dalla demolizione dell'immobile distinto in catasto particella 962 sub 1 derivante dalla soppressione dell'unità immobiliare distinta con il foglio 7 particella 533 sub 1 ex 533 originata a sua volta dall'immobile distinto con il foglio 7 particelle graffate 533-656-657.*

*La provenienza alla società dei predetti immobili è articolata nel seguente modo:*

*a. L'immobile distinto nella sezione urbana CA, foglio 7, particella 752, sub 2 era pervenuta per averlo acquistato con l'atto di compravendita del 15.02.2008 ai rogiti del Notaio Giuliani Annalinda, repertorio n° 4428 raccolta 1494 (cfr. All. B, n.d.r.), atto trascritto il 21.02.2008 ai nn° 8130/5272 da potere dei signori:*

*1. per la quota di 9/27 indivisi;*

*2.*

*Per la quota complessiva di 16/27 ovvero 2/27 ciascuno in piena proprietà*

*Per la quota di 1/27 ciascuno in piena proprietà.  
La provenienza ai predetti danti causa è articolata nel seguente modo:*

- In data 30.12.1992 si apriva la successione ereditaria legittima in morte del signor denuncia n° 92 volume n° 1217, trascritta il 10.08.1994 ai nn° 27864/21178, l'eredità veniva devoluta ai signori nata a che ricevono la quota di 2/27 ciascuno in piena proprietà.*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- Successivamente, in data 13.08.1995 si apriva la successione ereditaria legittima in morte del signor denuncia n° 81 volume n° 1427/97, trascritta l'11.02.2010 ai nn° 6810/4660, l'eredità veniva devoluta ai signori per la quota di 2/54 ciascuno ovvero 1/27 ciascuno della piena proprietà.*

- b. L'unità immobiliare distinta con il foglio 7 particella 533 sub 1 ex particelle graffate 533-656-657 era pervenuta alla società %%%%% s.r.l. con sede in Bari codice fiscale %%%%% per l'intera proprietà per averla acquistata con l'atto di compravendita del 15.02.2008 ai rogiti del Notaio Giuliani Annalinda, repertorio n° 4428 raccolta n° 1494, atto trascritto il 21.02.2008 ai nn° 8129/5271 da potere dei signori per la quota di 1/16 ciascuno in piena proprietà.*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

La provenienza ai predetti danti causa è articolata nel seguente modo:

- In data 22.01.1957 si apriva la successione ereditaria legittima in morte della signora denuncia n° 4 volume n° 283, l'eredità veniva devoluta ai signori per la quota di 2/16 ciascuno in piena proprietà.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- In seguito, in data 13.08.1995 si apriva la successione ereditaria in morte del signor , denuncia n° 74 volume n° 1422/97, trascritta il 24.11.2009 ai nn° 52287/34205, l'eredità devoluta ai signori per la quota di 1/16 ciascuno in piena proprietà.

#### 14.5 VERIFICA DI CONFORMITA' EDILIZIA

L'unità pignorata risulta edificata in virtù dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

- ✓ Permesso di Costruire n.406/2007 rilasciato dal comune di Bari il 22.07.2009 (cfr. All. C);
- ✓ Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 320/2012 del 20.09.2012 (cfr. All. D);
- ✓ Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) n. 188/2013 del 28.02.2013 (cfr. All. E);
- ✓ Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) n. 1086/2013 del 12.12.2013 (cfr. All. F);

Per il fabbricato è stata presentata Segnalazione Certificata per l'Agibilità, ricevuta dal Comune in data 25.03.2019, n. prot. 6.11 – F 1554/2019 (cfr. All. G).

Rispetto ai grafici allegati all'ultima S.C.I.A. (cfr. All. F), lo stato dei luoghi è

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

sostanzialmente conforme allo stato legittimato.

La planimetria catastale risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

%%%%%%%%%

## 14.6 FORMALITÀ GRAVANTI SULL' IMMOBILE

Dalla certificazione notarile prodotta in atti risulta la seguente formalità gravante sulla proprietà dell'immobile in stima:

### 1) Trascrizione del 02.08.2018 ai nn°36343/26250

A favore: BANCA MONTE DEI PASCHI DISIENA S.P.A. con sede in Siena (CF: 00884060526).

Contro: %%%%%%%%%% %%%%%%%%%% nato a (CF: %%%%%%%%%%),

,

%%%%%%%%% S.R.L. con sede in Ceglie del Campo (CF: %%%%%%%%%%).

Descrizione: Pignoramento da cui trae origine la presente procedura.

%%%%%%%%%

## 14.7 VALUTAZIONE

L'unità immobiliare in stima è situata nel quartiere Carbonara di Bari, a distanza di circa 500 metri in direzione ovest dal centro del medesimo quartiere, in prossimità dell'Ospedale "Di Venere".

Il cespite versa in buono stato manutentivo (cfr. foto in All. 14.1).

La determinazione del più probabile valore venale del lotto in stima viene di seguito effettuata mediante l'uso del massimo numero di metodologie applicabili nel caso in specie e precisamente:

I) metodologia sintetica con raffronto da atti di compravendita afferenti compendi immobiliari omogenei;

II) metodologia sintetica da valutazioni di uffici pubblici e da dati documentali di mercato

Il valore ricercato risulta così dalla media statistica dei valori risultanti dalle diverse metodologie utilizzate.

\*\*\*\*\*

I. Metodologia sintetica per raffronto da atti di compravendita afferenti compendi immobiliari omogenei

Lo scrivente CTU ha reperito il seguente atto di compravendita utilizzabile ai fini comparativi, in quanto afferente ad unità immobiliari appartenenti al medesimo edificio in oggetto.

Atto del 23 giugno 2014 stipulato dalla dottoressa Annalinda Giuliani, Notaio in Bari-Carbonara di Bari (cfr. All. I), rep. n. 8359, in virtù del quale venivano vendute le seguenti unità immobiliari:

*(...) la piena proprietà di porzioni del fabbricato di nuova costruzione sito in Bari-Carbonara alla via Genova civici 33 (ingresso pedonale), 31, 35 e 37 (ingressi carrabili), costituito da:*

- *piano interrato composto da boxes auto, cantinole, locali deposito e centrale idrica;*
- *piano terra composto da un locale deposito, posti auto e un appartamento con sottostanti vani deposito;*
- *primo e secondo piano, ciascuno con due appartamenti;*
- *terzo piano con due porzioni di lastrico solare,*

*e precisamente vende*

a) appartamento ad uso civile abitazione al secondo piano, avente ingresso dalla porta a destra di chi esce dall'ascensore, composto da tre vani ed accessori, (...) con pertinenziale cantinola al piano interrato, la prima a destra di chi si immette nel corridoio delle cantinole, (...)

il tutto riportato in catasto urbano del Comune censuario di Bari – Sezione Carbonara, ditta della società venditrice, foglio 7, particella 1024, subalterno 4, via Genova n.33 piano: 2-S1, z.c. 3, categoria A/3, classe 5, vani 6, rendita catastale Euro 867,65;

b) pertinenziale posto auto al piano terra, il terzo a sinistra di chi si immette nella corsia di manovra entrando dal civico 35 di via Genova, (...)

riportato in catasto urbano del Comune censuario di Bari – Sezione Carbonara, ditta della società venditrice, foglio 7, particella 1024, subalterno 13, via Genova n.35 piano: T, z.c. 3, categoria C/6, classe 5, mq. 15, rendita catastale Euro 36,41;

c) pertinenziale box auto al piano interrato, l'ultimo a sinistra di chi scende dalla rampa carrabile che si apre al civico 37 di via Genova, (...)

riportato in catasto urbano del Comune censuario di Bari – Sezione Carbonara, ditta della società venditrice, foglio 7, particella 1024, subalterno 22, via Genova n.37 piano: S1, z.c. 3, categoria C/6, classe 3, mq.14, rendita catastale Euro 24,58.

Il prezzo di vendita complessivo veniva convenuto in € 230.000,00, di cui € 215.000,00 per l'appartamento con cantinola e il posto auto ed € 15.000,000 per il box auto.

Detto box presenta una superficie commerciale pari a 16,55 mq con un conseguente valore unitario ammontante a  $(€ 15.000,00/16,55 \text{ mq}) \cong €/\text{mq} 906,00$ .

## II. Metodologia sintetica da valutazioni di uffici pubblici e da dati documentali di mercato)

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Bari (le cui fonti di rilevazione sono costituite dagli atti di compravendita registrati, dalle stime dirette dell'Agenzia del Territorio, dalle aste, dalle valutazioni dei Tribunali e dalle agenzie immobiliari di zona –

cfr. All. L), con riferimento alla Zona in questione (codice di zona E4), fornisce valori unitari per i box auto in normale stato conservativo variabili tra un min. di €/mq 650,00 ed un max di €/mq 950,00; per il caso di specie si assume il valore pari a €/mq 900, tenuto conto dello stato seminuovo del cespite.



\*\*\*\*\*

Il valore unitario di mercato tecnicamente più significativo, medio tra le risultanze delle metodologie sopra utilizzate, risulta pari a  $(\text{€/mq } 906,00 + \text{€/mq } 900,00)/2 \cong \text{€/mq } 903,00$ .

**Ne consegue che il più probabile valore di mercato del Lotto 14 in stima ammonta ad  $(\text{€/mq } \text{€ } 903,00 \times \text{mq } 17,00) \cong \text{€ } 15.351,00$  (quindicimilatrecentocinquantuno/00).**

\*\*\*\*\*

Tenendo conto dell'”*abbattimento forfettario*” del 15 % “*per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto*”, come indicato in sede di mandato peritale, il suddetto valore diviene pari a:

**€ 15.351,00 – 15%  $\cong$  € 13.000,00 (tredicimila/00).**

\*\*\*\*\*

La vendita non è soggetta ad IVA salvo possibile diversa opzione da rimettere al Delegato alla vendita.



## LOTTO 15

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Piena proprietà del box auto al piano interrato del fabbricato ubicato in Bari, quartiere Carbonara, alla via Genova civici 33 (accesso pedonale), 35 (accesso carrabile per il piano terra), 37 (accesso carrabile per il piano interrato), riportato nel Catasto Fabbricati di Bari - Sezione Carbonara - al Foglio 7, particella 1024, subalterno 23, consistenza 26 mq

### 15.1 DESCRIZIONE

- A) Proprietà:** l'immobile risulta di proprietà della %%% (CF: %%%) per la quota di 1/1;
- B) Dati Catastali:** l'immobile è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Bari, Sezione Carbonara, al foglio 7, particella 1024, sub 23, zona cens. 3, categoria C/6, classe 3, consistenza 26 mq, superficie catastale 30 mq, Rendita Euro 45,65; intestato a: %%% S.R.L. con sede in Bari CF: %%% per la quota di 1/1 (cfr. All.ti A - 15.3 - 15.4);
- C) Descrizione Lotto:** l'immobile consiste in un box auto ubicato al piano interrato di un fabbricato condominiale di tre piani fuori terra, accessibile dalla corsia di manovra comune del piano interrato;
- D) Confinanti:** l'immobile confina a sud con deposito e con corpo scala/ascensore comune del tipo "a due rampe" e ad ovest con la corsia di manovra;
- E) Consistenza:** le superfici lorde riportate nella tabella che segue, sono state calcolate come somma della superficie calpestabile, delle superfici occupate dai muri perimetrali non confinanti con altre proprietà e della metà delle superfici occupate dai muri in comune con altre proprietà.

Destinazione	Superficie lorda [mq]	Coefficiente	Superficie commerc. [mq]
Deposito	28,20	1	28,20

<b>TOTALE</b>			<b>28,20</b>
---------------	--	--	--------------

F) NOTE: l'immobile versa in discreto stato di manutenzione, con presenza di talune macchie di infiltrazione a soffitto in corrispondenza del confine est con la strada pubblica (cfr. foto in All. 15.1).

**Superficie commerciale lotto di vendita: 28 mq**

## 15.2 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

**Epoca di costruzione:** l'edificazione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare (u.i.) è stata ultimata in data 20.01.2014;

**Strutture portanti verticali:** in cemento armato;

**Solai:** piani in latero-cemento;

**Copertura del fabbricato:** piana;

**Pareti esterne:** in muratura intonacate e tinteggiate;

**Pareti interne:** in muratura rifinite ad intonaco civile;

**Pavimentazione interna:** in battuto di cemento;

**Infissi esterni:** saracinesca in lamiera di acciaio zincato;

**Impianto elettrico:** sotto traccia;

**Impianto idrico:** presenza di lavandino con rubinetto in posizione angolare posteriore.

%%%%%%%%%

## 15.3 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE - DEBITI CONDOMINIALI

Disponibilità dell'Immobile

L'immobile risulta attualmente libero.

////////

### Debiti condominiali

Non risultano debiti condominiali (cfr. All. M).

## **15.4 TITOLI DI PROPRIETA' E PROVENIENZA**

L'immobile oggetto del pignoramento appartiene alla società denominata %%%%% s.r.l. con sede in Bari (C.F. %%%%) per la piena proprietà, come riportato nella certificazione notarile ipocatastale depositata in atti. Esso fa parte dell'edificio avente la seguente storia e provenienza:

*(...) complesso immobiliare edificato sull'area distinta con le particelle 961 e 962 del foglio 7 derivanti dalla demolizione di due preesistenti fabbricati.*

*Infatti la particella 961 deriva dalla demolizione dell'immobile distinto con la particella 752 sub 2 mentre la particella 962 deriva dalla demolizione dell'immobile distinto in catasto particella 962 sub 1 derivante dalla soppressione dell'unità immobiliare distinta con il foglio 7 particella 533 sub 1 ex 533 originata a sua volta dall'immobile distinto con il foglio 7 particelle graffate 533-656-657.*

*La provenienza alla società dei predetti immobili è articolata nel seguente modo:*

- a. *L'immobile distinto nella sezione urbana CA, foglio 7, particella 752, sub 2 era pervenuta per averlo acquistato con l'atto di compravendita del 15.02.2008 ai rogiti del Notaio Giuliani Annalinda, repertorio n° 4428 raccolta 1494 (cfr. All. B, n.d.r.), atto trascritto il 21.02.2008 ai nn° 8130/5272 da potere dei signori:*

- 1. *per la quota di 9/27 indivisi;*

- 2.

*Per la quota complessiva di 16/27 ovvero 2/27 ciascuno in piena proprietà*

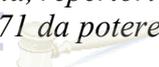
3.

*Per la quota di 1/27 ciascuno in piena proprietà.*

*La provenienza ai predetti danti causa è articolata nel seguente modo:*

- *In data 30.12.1992 si apriva la successione ereditaria legittima in morte del signor nato a  denuncia n° 92 volume n° 1217, trascritta il 10.08.1994 ai nn° 27864/21178, l'eredità veniva devoluta ai signori che ricevono la quota di 2/27 ciascuno in piena proprietà.*

- *Successivamente, in data 13.08.1995 si apriva la successione ereditaria legittima in morte del signor  denuncia n° 81 volume n° 1427/97, trascritta l'11.02.2010 ai nn° 6810/4660, l'eredità veniva devoluta ai signori per la quota di 2/54 ciascuno ovvero 1/27 ciascuno della piena proprietà.*

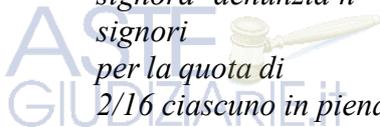
- b. *L'unità immobiliare distinta con il foglio 7 particella 533 sub 1 ex particelle graffate 533-656-657 era pervenuta alla società %%%%%%%%% s.r.l. con sede in Bari codice fiscale %%%%%%%%% per l'intera proprietà per averla acquistata con l'atto di compravendita del 15.02.2008 ai rogiti del Notaio Giuliani Annalinda, repertorio n° 4428 raccolta n° 1494, atto trascritto il 21.02.2008 ai nn° 8129/5271 da potere dei signori  per la quota di 2/16 ciascuno in*

*piena proprietà e  
per la quota di 1/16 ciascuno in  
piena proprietà.*

*La provenienza ai predetti danti causa è articolata nel seguente modo:*



- In data 22.01.1957 si apriva la successione ereditaria legittima in morte della signora denuncia n° 4 volume n° 283, l'eredità veniva devoluta ai signori per la quota di 2/16 ciascuno in piena proprietà.*



- In seguito, in data 13.08.1995 si apriva la successione ereditaria in morte del signor denuncia n° 74 volume n° 1422/97, trascritta il 24.11.2009 ai nn° 52287/34205, l'eredità devoluta ai signori per la quota di 1/16 ciascuno in piena proprietà.*



## **15.5 VERIFICA DI CONFORMITA' EDILIZIA**

L'unità pignorata risulta edificata in virtù dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

- ✓ Permesso di Costruire n.406/2007 rilasciato dal comune di Bari il 22.07.2009 (cfr. All. C);
- ✓ Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 320/2012 del 20.09.2012 (cfr. All. D);
- ✓ Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) n. 188/2013 del 28.02.2013 (cfr. All. E);
- ✓ Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) n. 1086/2013 del 12.12.2013 (cfr. All. F);



Per il fabbricato è stata presentata Segnalazione Certificata per l'Agibilità, ricevuta dal

Comune in data 25.03.2019, n. prot. 6.11 – F 1554/2019 (cfr. All. G).

Rispetto ai grafici allegati all'ultima S.C.I.A. (cfr. All. F), lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme allo stato legittimato.

La planimetria catastale risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.



%%%%%%%%%

## 15.6 FORMALITÀ GRAVANTI SULL' IMMOBILE

Dalla certificazione notarile prodotta in atti risulta la seguente formalità gravante sulla proprietà dell'immobile in stima:

### 1) Trascrizione del 02.08.2018 ai nn°36343/26250

A favore: BANCA MONTE DEI PASCHI DISIENA S.P.A. con sede in Siena (CF: 00884060526).

Contro: %%%%%%%%%% %%%%%%%%%% nato a (CF: %%%%%%%%%%),

%%%%%%%%% S.R.L. con sede in Ceglie del Campo (CF: %%%%%%%%%%).

Descrizione: Pignoramento da cui trae origine la presente procedura.

%%%%%%%%%

## 15.7 VALUTAZIONE

L'unità immobiliare in stima è situata nel quartiere Carbonara di Bari, a distanza di circa 500 metri in direzione ovest dal centro del medesimo quartiere, in prossimità dell'Ospedale "Di Venere".

Il cespite versa in buono stato manutentivo (cfr. foto in All. 15.1).

La determinazione del più probabile valore venale del lotto in stima viene di seguito



effettuata mediante l'uso del massimo numero di metodologie applicabili nel caso in specie e precisamente:

I) metodologia sintetica con raffronto da atti di compravendita afferenti compendi immobiliari omogenei;

II) metodologia sintetica da valutazioni di uffici pubblici e da dati documentali di mercato

Il valore ricercato risulta così dalla media statistica dei valori risultanti dalle diverse metodologie utilizzate.

\*\*\*\*\*

I. Metodologia sintetica per raffronto da atti di compravendita afferenti compendi immobiliari omogenei

Lo scrivente CTU ha reperito il seguente atto di compravendita utilizzabile ai fini comparativi, in quanto afferente ad unità immobiliari appartenenti al medesimo edificio in oggetto.

Atto del 23 giugno 2014 stipulato dalla dottoressa Annalinda Giuliani, Notaio in Bari-Carbonara di Bari (cfr. All. I), rep. n. 8359, in virtù del quale venivano vendute le seguenti unità immobiliari:

*(...) la piena proprietà di porzioni del fabbricato di nuova costruzione sito in Bari-Carbonara alla via Genova civici 33 (ingresso pedonale), 31, 35 e 37 (ingressi carrabili), costituito da:*

- piano interrato composto da boxes auto, cantinole, locali deposito e centrale idrica;
- piano terra composto da un locale deposito, posti auto e un appartamento con sottostanti vani deposito;
- primo e secondo piano, ciascuno con due appartamenti;
- terzo piano con due porzioni di lastrico solare,

e precisamente vende

a) appartamento ad uso civile abitazione al secondo piano, avente ingresso dalla porta a destra di chi esce dall'ascensore, composto da tre vani ed accessori, (...)

con pertinenziale cantinola al piano interrato, la prima a destra di chi si immette nel corridoio delle cantinole, (...)

il tutto riportato in catasto urbano del Comune censuario di Bari – Sezione Carbonara, ditta della società venditrice, foglio 7, particella 1024, subalterno 4, via Genova n.33 piano: 2-S1, z.c. 3, categoria A/3, classe 5, vani 6, rendita catastale Euro 867,65;

b) pertinenziale posto auto al piano terra, il terzo a sinistra di chi si immette nella corsia di manovra entrando dal civico 35 di via Genova, (...)

riportato in catasto urbano del Comune censuario di Bari – Sezione Carbonara, ditta della società venditrice, foglio 7, particella 1024, subalterno 13, via Genova n.35 piano: T, z.c. 3, categoria C/6, classe 5, mq. 15, rendita catastale Euro 36,41;

c) pertinenziale box auto al piano interrato, l'ultimo a sinistra di chi scende dalla rampa carrabile che si apre al civico 37 di via Genova, (...)

riportato in catasto urbano del Comune censuario di Bari – Sezione Carbonara, ditta della società venditrice, foglio 7, particella 1024, subalterno 22, via Genova n.37 piano: S1, z.c. 3, categoria C/6, classe 3, mq.14, rendita catastale Euro 24,58.

Il prezzo di vendita complessivo veniva convenuto in € 230.000,00, di cui € 215.000,00 per l'appartamento con cantinola e il posto auto ed € 15.000,00 per il box auto.

Detto box presenta una superficie commerciale pari a 16,55 mq con un conseguente valore unitario ammontante a (€ 15.000,00/16,55 mq)≅ €/mq 906,00; tale va decurtato del 10% per tener conto delle descritte macchie di infiltrazione in corrispondenza del confine est con la strada, per un valore di (€/mq 906,00-10%)≅ €/mq 815,00.

## II. Metodologia sintetica da valutazioni di uffici pubblici e da dati documentali di mercato)

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Bari (le cui fonti di rilevazione sono costituite dagli atti di compravendita registrati, dalle stime dirette dell'Agenzia del Territorio, dalle aste, dalle valutazioni dei Tribunali e dalle agenzie immobiliari di zona – cfr. All. L), con riferimento alla Zona in questione (codice di zona E4), fornisce valori unitari per i box auto in normale stato conservativo variabili tra un min. di €/mq 650,00 ed un max di €/mq 950,00; per il caso di specie si assume il valore medio dell'intervallo, pari ad €/mq 800, per tener conto tanto dello stato seminuovo del cespite, quanto della presenza delle descritte macchie di infiltrazione sul confine

\*\*\*\*\*

Il valore unitario di mercato tecnicamente più significativo, medio tra le risultanze delle metodologie sopra utilizzate, risulta pari a  $(€/mq\ 815,00 + €/mq\ 800,00)/2 \cong €/mq\ 807,50$ .

**Ne consegue che il più probabile valore di mercato del Lotto 15 in stima ammonta ad  $(€/mq\ €\ 807,50 \times mq\ 28,00) \cong €\ 22.610,00$  (ventiduemilaseicentodieci/00).**

\*\*\*\*\*

Tenendo conto dell'”*abbattimento forfettario*” del 15 % “*per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto*”, come indicato in sede di mandato peritale, il suddetto valore diviene pari a:

**€ 22.610,00 – 15%  $\cong$  € 19.200,00 (diciannovemiladuecento/00).**

\*\*\*\*\*

La vendita non è soggetta ad IVA salvo possibile diversa opzione da rimettere al Delegato alla vendita.

## LOTTO 16

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Piena proprietà del box auto al piano interrato del fabbricato ubicato in Bari, quartiere Carbonara, alla via Genova civici 33 (accesso pedonale), 35 (accesso carrabile per il piano terra), 37 (accesso carrabile per il piano interrato), riportato nel Catasto Fabbricati di Bari - Sezione Carbonara - al Foglio 7, particella 1024, subalterno 24, consistenza 36 mq

### 16.1 DESCRIZIONE

- A) Proprietà:** l'immobile risulta di proprietà della %%% (CF: %%%) per la quota di 1/1;
- B) Dati Catastali:** l'immobile è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Bari, Sezione Carbonara, al foglio 7, particella 1024, sub 24, zona cens. 3, categoria C/6, classe 3, consistenza 36 mq, superficie catastale 39 mq, Rendita Euro 63,21; intestato a: %%% S.R.L. con sede in Bari CF: %%% per la quota di 1/1 (cfr. All.ti A - 16.3 - 16.4);
- C) Descrizione Lotto:** l'immobile consiste in un box auto ubicato al piano interrato di un fabbricato condominiale di tre piani fuori terra, accessibile dalla corsia di manovra comune del piano interrato;
- D) Confinanti:** l'immobile confina a nord con deposito, ad ovest con la corsia di manovra e a sud con altra unità immobiliare;
- E) Consistenza:** le superfici lorde riportate nella tabella che segue, sono state calcolate come somma della superficie calpestabile, delle superfici occupate dai muri perimetrali non confinanti con altre proprietà e della metà delle superfici occupate dai muri in comune con altre proprietà.

Destinazione	Superficie lorda [mq]	Coefficiente	Superficie commerc. [mq]
Deposito	38,75	1	38,75

<b>TOTALE</b>			<b>38,75</b>
---------------	--	--	--------------

F) **NOTE:** l'immobile versa in discreto stato di manutenzione, salvo la presenza di quadri umidi infiltrativi a soffitto in corrispondenza del confine est con la strada pubblica (cfr. foto in All. 16.1).

**Superficie commerciale lotto di vendita: 39 mq**

## 16.2 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

**Epoca di costruzione:** l'edificazione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare (u.i.) è stata ultimata in data 20.01.2014;

**Strutture portanti verticali:** in cemento armato;

**Solai:** piani in latero-cemento;

**Copertura del fabbricato:** piana;

**Pareti esterne:** in muratura intonacate e tinteggiate;

**Pareti interne:** in muratura rifinite ad intonaco civile;

**Pavimentazione interna:** in battuto di cemento;

**Infissi esterni:** saracinesca in lamiera di acciaio zincato;

**Impianto elettrico:** sotto traccia;

**Impianto idrico:** presenza di lavandino con rubinetto in posizione angolare posteriore.

%%%%%%%%%

## 16.3 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE - DEBITI CONDOMINIALI

Disponibilità dell'Immobile

L'immobile risulta attualmente libero.

//////////

### Debiti condominiali

Non risultano debiti condominiali (cfr. All. M).

## **16.4 TITOLI DI PROPRIETA' E PROVENIENZA**

L'immobile oggetto del pignoramento appartiene alla società denominata %%%s.r.l. con sede in Bari (C.F. %%%) per la piena proprietà, come riportato nella certificazione notarile ipocatastale depositata in atti. Esso fa parte dell'edificio avente la seguente storia e provenienza:

*(...) complesso immobiliare edificato sull'area distinta con le particelle 961 e 962 del foglio 7 derivanti dalla demolizione di due preesistenti fabbricati.*

*Infatti la particella 961 deriva dalla demolizione dell'immobile distinto con la particella 752 sub 2 mentre la particella 962 deriva dalla demolizione dell'immobile distinto in catasto particella 962 sub 1 derivante dalla soppressione dell'unità immobiliare distinta con il foglio 7 particella 533 sub 1 ex 533 originata a sua volta dall'immobile distinto con il foglio 7 particelle graffate 533-656-657.*

*La provenienza alla società dei predetti immobili è articolata nel seguente modo:*

- a. *L'immobile distinto nella sezione urbana CA, foglio 7, particella 752, sub 2 era pervenuta per averlo acquistato con l'atto di compravendita del 15.02.2008 ai rogiti del Notaio Giuliani Annalinda, repertorio n° 4428 raccolta 1494 (cfr. All. B, n.d.r.), atto trascritto il 21.02.2008 ai nn° 8130/5272 da potere dei signori:*

- 1. *per la quota di 9/27 indivisi;*

- 2.

*Per la quota complessiva di 16/27 ovvero 2/27 ciascuno in piena proprietà*

3.

*Per la quota di 1/27 ciascuno in piena proprietà.  
La provenienza ai predetti danti causa è articolata nel seguente modo:*

- *In data 30.12.1992 si apriva la successione ereditaria legittima in morte del signor nato a  codice fiscale denuncia n° 92 volume n° 1217, trascritta il 10.08.1994 ai nn° 27864/21178, l'eredità veniva devoluta ai signori che ricevono la quota di 2/27 ciascuno in piena proprietà.*

- *Successivamente, in data 13.08.1995 si apriva la successione ereditaria legittima in morte del signor nato a  denuncia n° 81 volume n° 1427/97, trascritta l'11.02.2010 ai nn° 6810/4660, l'eredità veniva devoluta ai signori per la quota di 2/54 ciascuno ovvero 1/27 ciascuno della piena proprietà.*

- b. *L'unità immobiliare distinta con il foglio 7 particella 533 sub 1 ex particelle graffate 533-656-657 era pervenuta alla società %%% s.r.l. con sede in Bari codice fiscale %%% per l'intera proprietà per averla acquistata con l'atto di compravendita del 15.02.2008 ai rogiti del Notaio Giuliani Annalinda, repertorio n° 4428 raccolta n° 1494, atto trascritto il 21.02.2008 ai nn° 8129/5271 da potere dei signori  per la quota di 2/16 ciascuno in*

*piena proprietà e  
per la quota di 1/16 ciascuno in  
piena proprietà.*

*La provenienza ai predetti danti causa è articolata nel seguente modo:*

- In data 22.01.1957 si apriva la successione ereditaria legittima in morte della signora denuncia n° 4 volume n° 283, l'eredità veniva devoluta ai signori per la quota di 2/16 ciascuno in piena proprietà.*

- In seguito, in data 13.08.1995 si apriva la successione ereditaria in morte del signor nato a , denuncia n° 74 volume n° 1422/97, trascritta il 24.11.2009 ai nn° 52287/34205, l'eredità devoluta ai signori per la quota di 1/16 ciascuno in piena proprietà.*

## **16.5 VERIFICA DI CONFORMITA' EDILIZIA**

L'unità pignorata risulta edificata in virtù dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

- ✓ Permesso di Costruire n.406/2007 rilasciato dal comune di Bari il 22.07.2009 (cfr. All. C);
- ✓ Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 320/2012 del 20.09.2012 (cfr. All. D);
- ✓ Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) n. 188/2013 del 28.02.2013 (cfr. All. E);
- ✓ Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) n. 1086/2013 del 12.12.2013 (cfr. All. F);

Per il fabbricato è stata presentata Segnalazione Certificata per l'Agibilità, ricevuta dal

Comune in data 25.03.2019, n. prot. 6.11 – F 1554/2019 (cfr. All. G).

Rispetto ai grafici allegati all'ultima S.C.I.A. (cfr. All. F), lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme allo stato legittimato.

La planimetria catastale risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.



%%%%%%%%%

## **16.6 FORMALITÀ GRAVANTI SULL' IMMOBILE**

Dalla certificazione notarile prodotta in atti risulta la seguente formalità gravante sulla proprietà dell'immobile in stima:

### **1) Trascrizione del 02.08.2018 ai nn°36343/26250**

A favore: BANCA MONTE DEI PASCHI DISIENA S.P.A. con sede in Siena (CF: 00884060526).

Contro: %%%%%%%%%% %%%%%%%%%% nato a Bari (BA) il 13.06.1957 (CF: %%%%%%%%%%),

%%%%%%%%% S.R.L. con sede in Ceglie del Campo (CF: %%%%%%%%%%).

Descrizione: Pignoramento da cui trae origine la presente procedura.

%%%%%%%%%

## **16.7 VALUTAZIONE**

L'unità immobiliare in stima è situata nel quartiere Carbonara di Bari, a distanza di circa 500 metri in direzione ovest dal centro del medesimo quartiere, in prossimità dell'Ospedale "Di Venere".

Il cespite versa in buono stato manutentivo (cfr. foto in All. 16.1).

La determinazione del più probabile valore venale del lotto in stima viene di seguito



effettuata mediante l'uso del massimo numero di metodologie applicabili nel caso in specie e precisamente:

I) metodologia sintetica con raffronto da atti di compravendita afferenti compendi immobiliari omogenei;

II) metodologia sintetica da valutazioni di uffici pubblici e da dati documentali di mercato

Il valore ricercato risulta così dalla media statistica dei valori risultanti dalle diverse metodologie utilizzate.

\*\*\*\*\*

I. Metodologia sintetica per raffronto da atti di compravendita afferenti compendi immobiliari omogenei

Lo scrivente CTU ha reperito il seguente atto di compravendita utilizzabile ai fini comparativi, in quanto afferente ad unità immobiliari appartenenti al medesimo edificio in oggetto.

Atto del 23 giugno 2014 stipulato dalla dottoressa Annalinda Giuliani, Notaio in Bari-Carbonara di Bari (cfr. All. I), rep. n. 8359, in virtù del quale venivano vendute le seguenti unità immobiliari:

*(...) la piena proprietà di porzioni del fabbricato di nuova costruzione sito in Bari-Carbonara alla via Genova civici 33 (ingresso pedonale), 31, 35 e 37 (ingressi carrabili), costituito da:*

- *piano interrato composto da boxes auto, cantinole, locali deposito e centrale idrica;*
- *piano terra composto da un locale deposito, posti auto e un appartamento con sottostanti vani deposito;*
- *primo e secondo piano, ciascuno con due appartamenti;*
- *terzo piano con due porzioni di lastrico solare,*

e precisamente vende

a) appartamento ad uso civile abitazione al secondo piano, avente ingresso dalla porta a destra di chi esce dall'ascensore, composto da tre vani ed accessori, (...)

con pertinenziale cantinola al piano interrato, la prima a destra di chi si immette nel corridoio delle cantinole, (...)

il tutto riportato in catasto urbano del Comune censuario di Bari – Sezione Carbonara, ditta della società venditrice, foglio 7, particella 1024, subalterno 4, via Genova n.33 piano: 2-S1, z.c. 3, categoria A/3, classe 5, vani 6, rendita catastale Euro 867,65;

b) pertinenziale posto auto al piano terra, il terzo a sinistra di chi si immette nella corsia di manovra entrando dal civico 35 di via Genova, (...)

riportato in catasto urbano del Comune censuario di Bari – Sezione Carbonara, ditta della società venditrice, foglio 7, particella 1024, subalterno 13, via Genova n.35 piano: T, z.c. 3, categoria C/6, classe 5, mq. 15, rendita catastale Euro 36,41;

c) pertinenziale box auto al piano interrato, l'ultimo a sinistra di chi scende dalla rampa carrabile che si apre al civico 37 di via Genova, (...)

riportato in catasto urbano del Comune censuario di Bari – Sezione Carbonara, ditta della società venditrice, foglio 7, particella 1024, subalterno 22, via Genova n.37 piano: S1, z.c. 3, categoria C/6, classe 3, mq.14, rendita catastale Euro 24,58.

Il prezzo di vendita complessivo veniva convenuto in € 230.000,00, di cui € 215.000,00 per l'appartamento con cantinola e il posto auto ed € 15.000,00 per il box auto.

Detto box presenta una superficie commerciale pari a 16,55 mq con un conseguente valore unitario ammontante a (€ 15.000,00/16,55 mq)≅ €/mq 906,00; tale valore va decurtato del 15% per tener conto dei descritti quadri umidi infiltrativi in corrispondenza del confine est con la strada, per un valore quindi di (€/mq 906,00-15%)≅ €/mq 770,00.

## II. Metodologia sintetica da valutazioni di uffici pubblici e da dati documentali di mercato)

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Bari (le cui fonti di rilevazione sono costituite dagli atti di compravendita registrati, dalle stime dirette dell'Agenzia del Territorio, dalle aste, dalle valutazioni dei Tribunali e dalle agenzie immobiliari di zona – cfr. All. L), con riferimento alla Zona in questione (codice di zona E4), fornisce valori unitari per i box auto in normale stato conservativo variabili tra un min. di €/mq 650,00 ed un max di €/mq 950,00; per il caso di specie si assume un valore pari a €/mq 750, tenuto conto tanto dello stato seminuovo del cespite quanto dei descritti quadri infiltrativi sul confine.

\*\*\*\*\*

Il valore unitario di mercato tecnicamente più significativo, medio tra le risultanze delle metodologie sopra utilizzate, risulta pari a  $(\text{€/mq } 770,00 + \text{€/mq } 750,00)/2 \cong \text{€/mq } 760,00$ .

**Ne consegue che il più probabile valore di mercato del Lotto 16 in stima ammonta ad  $(\text{€/mq } \text{€ } 760,00 \times \text{mq } 39,00) \cong \text{€ } 29.640,00$  (ventinovemilaseicentoquaranta/00).**

\*\*\*\*\*

Tenendo conto dell'”*abbattimento forfettario*” del 15 % “*per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto*”, come indicato in sede di mandato peritale, il suddetto valore diviene pari a:

**€ 29.640,00 – 15%  $\cong$  € 25.200,00 (venticinquemiladuecento/00).**

\*\*\*\*\*

La vendita non è soggetta ad IVA salvo possibile diversa opzione da rimettere al Delegato alla vendita.

## LOTTO 17

**Piena proprietà dell'Opificio in Modugno (Ba), ricadente nella zona ASI per insediamenti produttivi, viale dell'Artigianato n. 14, composto da tre capannoni attigui con antistante piazzale esterno; nel dettaglio il compendio è formato dai seguenti immobili:**

- **Capannone ubicato nel Comune di Modugno, riportato nel Catasto Fabbricati di Modugno al Foglio 21, particella 145, subalterno 2, piano T;**
- **Capannone ubicato nel Comune di Modugno, riportato nel Catasto Fabbricati di Modugno al Foglio 21, particella 145, subalterno 3, piano T;**
- **Capannone ubicato nel Comune di Modugno, riportato nel Catasto Fabbricati di Modugno al Foglio 21, particella 145, subalterno 5, piano T;**
- **Tettoia<sup>9</sup> ubicata nel Comune di Modugno, riportata nel Catasto Fabbricati di Modugno al Foglio 21, particella 145, subalterno 6, piano T;**
- **Area esterna scoperta recintata prospiciente i capannoni, riportata in Catasto Fabbricati al Foglio 21, particella 145, subalterno 4; bene comune non censibile della p.lla 145**

%%%%%%%%%

Si precisa che nella nota di trascrizione del pignoramento non figurano i subalterni 5 – 6 della p.lla 145, bensì l'originario sub. 1, la cui soppressione ha originato i ridetti subb. 5 – 6; non figura altresì il sub. 4, che tuttavia va ricompreso nel lotto di vendita essendo bene comune non censibile (b.n.c.) della p.lla 145.

Si segnala inoltre che nella certificazione notarile ipocatastale depositata in atti, alla pag.13, in sede di descrizione degli immobili pignorati in Modugno di proprietà della %%%%%%%%%% riportati come “*cespiti nn. 27–28–29*”, gli stessi sono erroneamente ivi indicati come appartenenti al Comune Censuario di Bari, Sezione CE (e non di

<sup>9</sup> Non legittima né sanabile sotto il profilo edilizio autorizzativo (cfr. par. 17.5)

Modugno), ancorchè tale erronea indicazione non sia presente nell'elencazione iniziale degli immobili pignorati oggetto della procedura, alle pagg. 1-3 della medesima certificazione notarile.

## 17.1 DESCRIZIONE

**A) Proprietà:** gli immobili risultano di proprietà della %%%%%%% (CF: %%%%%%%) per la quota di 1/1;

**B) Dati Catastali:** gli immobili sono riportati nel Catasto Fabbricati del Comune di Modugno, al foglio 21, particella 145:

– sub 2, zona cens. 1, categoria D/7, Rendita Euro 2.096,00, intestato a: %%%%%%% S.R.L. con sede in Bari CF: %%%%%%% per la quota di 1/1 (cfr. All. 17.3-17.4-17.5-17.6);

– sub 3, zona cens. 1, categoria D/7, Rendita Euro 1.778,00, intestato a: %%%%%%% S.R.L. con sede in Bari CF: %%%%%%% per la quota di 1/1 (cfr. All. 17.3-17.4-17.7-17.8);

– sub 4 (bene comune non censibile), intestato a: %%%%%%% S.R.L. con sede in Bari CF: %%%%%%% per la quota di 1/1 (cfr. All. 17.3-17.4-17.9);

– sub 5, zona cens. 1, categoria D/7, Rendita Euro 1.407,30, intestato a: %%%%%%% S.R.L. con sede in Bari CF: %%%%%%% per la quota di 1/1 (cfr. All. 17.3-17.4-17.10-17.11);

– sub 6, zona cens. 1, categoria D/7, Rendita Euro 20,80, intestato a: %%%%%%% S.R.L. con sede in Bari CF: %%%%%%% per la quota di 1/1 (cfr. All. 17.3-17.4-17.12-17.13);

### **C) Localizzazione del lotto nell'ambito del contesto territoriale di riferimento**

L'Opificio è ubicato nel territorio di Modugno (Ba), presso l'agglomerato industriale di Bari-Modugno gestito dal consorzio A.S.I., all'interno delle aree per insediamenti

produttivi (cfr. immagine successiva), Viale dell'Artigianato civ.14; esso dista 1,8 km dal centro cittadino, in zona dotata di tutti i sotto-servizi essenziali, quali acquedotto, fognatura, rete di distribuzione elettrica, telefonia; il compendio è collocato in prossimità di arterie stradali di primaria importanza quali l'Autostrada A14, la S.S. 16 bis, la S.S.96 che permettono agevoli comunicazioni di corto, medio e lungo raggio.

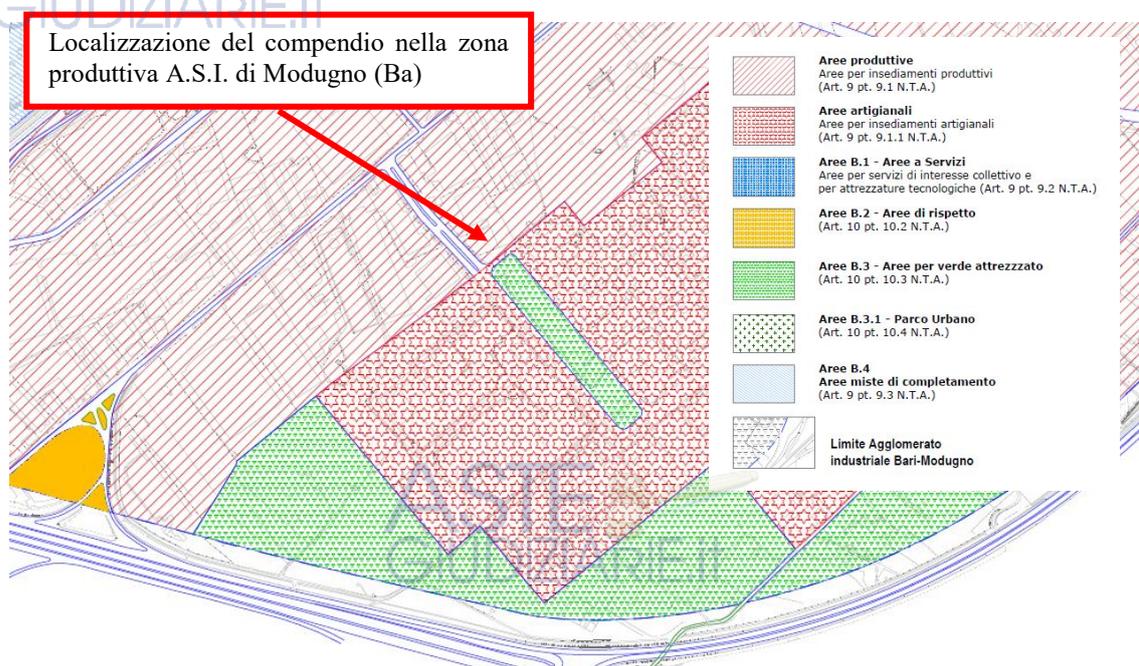


Immagine n. 1: Consorzio ASI di Bari – tavola zonizzazione

**D) Descrizione Lotto:** il lotto consiste in tre capannoni posti “in linea”, catastalmente identificati al Foglio 21 del Comune di Modugno, p.lla 145, subb. 2-3-5; essi sono dotati di vani interni destinati ad uffici e servizi, in differente stato di manutenzione (cfr. doc. fotografica in All. 17.1), con antistante area esterna asfaltata di forma quadrangolare, identificata col sub 4, sulla quale insiste una tettoia, identificata col sub 6, addossata al muro di confine nord del lotto ed in attacco al capannone sub.5 (cfr. elaborato grafico in All. 17.2), che risulta illegittima (cfr. par. 17.5); il complesso è recintato sui lati nord e sud mediante muratura in tufo inframezzata da pilastri in c.a. con sovrastante cordolo in

c.a; sul confine ovest prospiciente il Viale dell'Artigianato, è presente un muretto di recinzione con sovrastante recinzione in pannelli in acciaio zincato, tipo orso grill, nonché il cancello d'ingresso scorrevole su binario, in acciaio zincato, ampio 6 m, in corrispondenza del civ. 14 del ridetto viale;

**E) Confinanti:** il lotto confina con Viale dell'Artigianato, proprietà Lorusso e proprietà Violante, salvo altri;

**F) Consistenza:** le superfici lorde riportate nella tabella che segue, sono state calcolate come somma della superficie calpestabile, delle superfici occupate dai muri divisorii interni, dai muri perimetrali non confinanti con altre proprietà e della metà delle superfici occupate dai muri in comune con altre proprietà.

Destinazione	Superficie lorda [mq]	Coefficiente	Superficie commerc. [mq]
Opificio sub 2	315	1	315
Uffici e servizi sub 2	90	1,4	126
Opificio sub 3	221	1	221
Uffici e servizi sub 3	49	1,4	69
Opificio sub 5	198	1	198
Uffici e servizi sub 5	23	1,4	32
Area esterna sub 4 e sub 6	1455	0,1	146
<b>TOTALE</b>			<b>1107</b>

## G) NOTE

Il lotto presenta buone caratteristiche di esposizione e di luminosità.

Relativamente allo stato manutentivo (cfr. foto in All. 17.1), il compendio versa:

- quanto al capannone sub.3, in buono stato manutentivo;
- quanto al capannone sub.2, in buono stato manutentivo per i vani interni destinati ad uffici e servizi, ed in discreto stato manutentivo per quanto afferente l'area produttiva del capannone che presenta singolari quadri infiltrativi provenienti dalla copertura;
- quanto al capannone sub.5, in mediocre stato manutentivo, con presenza di quadri infiltrativi provenienti dalla copertura del capannone.

La consistenza dell'area esterna innanzi indicata ricomprende la superficie, estesa circa 29 mq, su cui insiste la tettoia non assentita (cfr. par, 17.5), individuata dal sub 6.

**Superficie commerciale omogenizzata del lotto: 1.107 mq**

%%%%%%%%%

## **17.2 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE**

**Strutture portanti verticali dei capannoni:** di tipo misto con presenza di pilastri in c.a., pilastri in acciaio e talune murature portanti;

**Coperture dei capannoni:** del tipo a falda inclinata (doppia o singola), generalmente costituita da capriate in acciaio con sovrastanti pannelli in lamiera grecata;

**Solai di copertura dei vani interni:** in latero-cemento;

**Pareti esterne:** prevalentemente in muratura rifinite ad intonaco civile; al di sopra della quota di 4,15 m, il prospetto principale ovest del complesso presenta pannellature di tamponamento costituite, per i capannoni sub. 2 e 5, da elementi traslucidi che consentono l'illuminazione naturale interna; alla medesima quota, i prospetti laterali sui confini nord e sud, presentano finestre a nastro con telai metallici;

**Pareti interne:** tramezzi dei vani interni in muratura;

**Pavimentazione interna:** in battuto di cemento nelle zone produttive dei capannoni; in piastrelle di ceramica nei vani interni adibiti ad uffici e servizi;

**Impianto elettrico:** di tipo sovra-traccia con canaline in materiale plastico a vista, nelle zone

produttive dei capannoni; di tipo sottotraccia nei vani interni destinati ad uffici e servizi;

**Impianto idrico:** di tipo sottotraccia nei servizi igienici;

**Impianto di climatizzazione:** negli uffici dei capannoni subb. 2-3 sono presenti unità interne split a parete;

**Area esterna:** piazzale in asfalto in mediocre stato di conservazione.

## **17.3 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE**

### Disponibilità del compendio

Il compendio immobiliare risulta occupato per effetto dei seguenti vigenti contratti di locazione:

- contratto di locazione stipulato con la Società Exodus di , avente decorrenza dal 01.06.2011 e termine 31.05.2017, rinnovabile per ulteriori sei anni, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Bari il 27.06.2011 al n. 14841 (cfr. All. 17.15);
- contratto di locazione stipulato con , a cui è succeduta la Società Print Technology srl, avente decorrenza 01.04.2012 e termine 31.03.2018, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Bari il 14.02.2012 al n. 426 e rinnovato per ulteriori 6 anni (cfr. All. 17.16);
- contratto di locazione stipulato con la Società N.G.T. Service S.r.l.s., avente decorrenza dal 01.06.2016 e termine 31.05.2022, rinnovabile per ulteriori sei anni, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Bari il 24.06.2016 al n. 11445 (cfr. All. 17.17).

## **17.4 TITOLI DI PROPRIETA' E PROVENIENZA**

Dalla certificazione notarile ipocatastale depositata in atti si evince quanto segue.

*Le unità immobiliari sopra descritte (...) appartengono alla società denominata %%%%%%%%% s.r.l. con sede in Bari codice fiscale %%%%%%%%% per l'intera piena proprietà, per avere acquistato l'immobile allora distinto con il foglio 21 particella 145 con l'atto di compravendita del 15.04.2008 ai rogiti del Notaio Fornaro Ernesto da Bari,*

repertorio n° 176309 raccolta n° 27674 (riportato in All.17.14, n.d.r.), atto trascritto il 02.05.2008 ai nn° 19745/12848 da potere della società

La predetta società era divenuta proprietaria dell'appezzamento di terreno di circa mq 2400 distinto in catasto con il foglio 21 particella 145 sul quale risulta costruito l'edificio di cui fanno parte le unità censuarie di cui alla presente certificazione, giusta atto di regolarizzazione di società di fatto mediante trasformazione in società in nome collettivo. Il relativo conferimento del 11.12.1984 ai rogiti del Notaio Panessa Maria da Bari, repertorio n° 16721, atto trascritto il 10.01.1985 ai nn° 942/801 avveniva da potere dei signori

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

## 17.5 VERIFICA DI CONFORMITA' EDILIZIA

L'unità pignorata risulta edificata in virtù dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

- ✓ Concessione Edilizia in Sanatoria di opere edilizie abusive n. 488/1994 rilasciata dal Comune di Modugno il 30.06.1994 (cfr. All. 17.18);
- ✓ Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) del 27.06.2002 prot. 5470/27962 per “variazioni interne, senza la modifica dei parametri urbanistici, delle volumetrie, della sagoma e delle destinazioni d’uso” (cfr. All. 17.19);
- ✓ Attestazione di Agibilità rilasciata dal Comune di Modugno datata 27.03.2003<sup>10</sup> (cfr. All. 17.21);
- ✓ Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) con pratica del 12.06.2018 per “manutenzione straordinaria consistente nel frazionamento di esistente manufatto edilizio ad uso industriale senza variazione della volumetria e del carico urbanistico” (cfr. All. 17.22).

Lo stato dei luoghi è pressochè conforme allo stato di progetto relativo all'ultimo titolo legittimativo (C.I.L.A. del 11.06.2018), ad esclusione della tettoia identificata al sub.6 della p.lla 145, che risulta non assentita; tale abuso non risulta sanabile essendo il manufatto costruito sul confine ineditato del lotto, in violazione della distanza minima dal confine

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

<sup>10</sup> Previo Certificato di Idoneità Statica del 30.01.2003 (cfr. All. 17.20)

stabilito dalle norme tecniche di attuazione (N.T.A.) del vigente strumento urbanistico dell'ASI.

Le planimetrie catastali risultano sostanzialmente conformi allo stato dei luoghi, salvo che per l'omessa indicazione delle ripartizioni interne dei capannoni.

## 17.6 FORMALITÀ GRAVANTI SULL' IMMOBILE

Dalla certificazione notarile prodotta in atti risulta la seguente formalità gravante sulla proprietà dell'immobile in stima:

### 1) Trascrizione del 02.08.2018 ai nn°36343/26250

A favore: BANCA MONTE DEI PASCHI DISIENA S.P.A. con sede in Siena (CF: 00884060526).

Contro: %%%%%%%%%% %%%%%%%%%% nato a Bari (BA) il 13.06.1957 (CF: %%%%%%%%%%),

%%%%%%%%%% %%%%%%%%%% S.R.L. con sede in Ceglie del Campo (CF: %%%%%%%%%%).

Descrizione: Pignoramento da cui trae origine la presente procedura.

%%%%%%%%%%

## 17.7 VALUTAZIONE

L'Opificio, dettagliatamente innanzi descritto in tutte le relative caratteristiche estrinseche ed intrinseche, è situato in Modugno (Ba), viale dell'Artigianato n. 14, nella zona ASI per insediamenti produttivi dell'agglomerato industriale di Bari-Modugno; il compendio è situato in prossimità di arterie stradali di primaria importanza quali l'Autostrada A14, la S.S. 16 bis, la S.S.96 che permettono agevoli comunicazioni di corto, medio e lungo raggio.

Trattandosi di alienazione di immobili situati nella ridetta zona ASI, vanno osservate le regole e norme indicate nel "regolamento per la gestione dei suoli" ricadenti in tale ambito.

-----

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Bari (le cui fonti di rilevazione sono costituite dagli atti di compravendita registrati, dalle stime dirette dell'Agenzia del Territorio, dalle aste, dalle valutazioni dei Tribunali e dalle agenzie immobiliari di zona – cfr. All. 17.23), con riferimento alla Zona in questione (codice di zona E3) dell'area industriale di Bari-Modugno, fornisce valori unitari per i capannoni industriali, in stato conservativo normale, variabili tra un min. di €/mq 355,00 ed un max di €/mq 550,00; il dato è confermato da apposita indagine di mercato condotta presso le locali agenzie immobiliari cittadine. Tenuto conto delle descritte caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio e della svalutazione dovuta allo stato locativo del compendio rappresentato al par.17.3, si adotterà il valore minimo dell'intervallo sopra indicato, pari ad €/mq 355,00.

**Ne consegue che il più probabile valore di del lotto in stima, ammonta a:**

**€/mq 355 x mq 1.107  $\cong$  € 393.000,00 (trecentonovantatremila/00).**

\*\*\*\*\*

Tenendo conto dell'”*abbattimento forfettario*” del 15 % “*per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto*”, come indicato in sede di mandato peritale, il suddetto valore diviene pari a:

**€ 393.000,00 – 15%  $\cong$  € 334.000,00 (trecentotrentaquattromila/00).**

\*\*\*\*\*

La vendita non è soggetta ad IVA salvo possibile diversa opzione da rimettere al Delegato alla vendita.

## **ELENCO APPENDICI E ALLEGATI**

### **ALLEGATI COMUNI**

- I. Verbale delle operazioni peritali
- II. Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del 03.09.2019

### **ALLEGATI COMUNI PER I LOTTI 1÷ 16 DI VIA GENOVA IN BARI-CARBONARA**

- A. Estratto di mappa catastale inerente le unità identificate con il fg. 7 p.lla 1024
- B. Atto di provenienza a notar Giuliani Annalinda del 15.02.2008 rep. 4428
- C. Permesso di costruire n. 406/2007
- D. Denuncia di Inizio Attività n. 320/2012 del 20.09.2012
- E. Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 188/2013 del 28.02.2013
- F. Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 1086/2013 del 12.12.2013 e relativi elaborati grafici
- G. Segnalazione Certificata per l'Agibilità del 15.03.2019
- H. Atto comparativo di compravendita del 23.06.2014 a rogito del Notaio Annalinda Giuliani da Bari-Carbonara di Bari, repertorio n° 8359
- I. Atto comparativo di compravendita del 20.03.2014 a rogito del Notaio Annalinda Giuliani da Bari-Carbonara di Bari, repertorio n° 8223
- L. Banca dati delle quotazioni immobiliari
- M. Riscontro dell'amministratore di Condominio in merito ad eventuali debiti condominiali

### **ALLEGATI RELATIVI AI SINGOLI LOTTI IN STIMA**

#### **1. ALLEGATI LOTTO 1**

- 1.1. Documentazione fotografica
- 1.2. Rilievo metrico prodotto dall'Esperto

- 1.3. Visura storica catastale
- 1.4. Planimetria catastale
- 1.5. Contratto di locazione
- 1.6. Disdetta del contratto di locazione comunicata con pec del 13.05.2021
- 1.7. A.P.E. dell'unità in stima

**2. ALLEGATI LOTTO 2**

- 2.1. Documentazione fotografica
- 2.2. Rilievo metrico prodotto dall'Esperto
- 2.3. Visura storica catastale
- 2.4. Planimetria catastale
- 2.5. A.P.E. dell'unità in stima

**3. ALLEGATI LOTTO 3**

- 3.1. Documentazione fotografica
- 3.2. Rilievo metrico prodotto dall'Esperto
- 3.3. Visura storica catastale
- 3.4. Planimetria catastale
- 3.5. A.P.E. dell'unità in stima

**4. ALLEGATI LOTTO 4**

- 4.1. Documentazione fotografica
- 4.2. Rilievo metrico prodotto dall'Esperto
- 4.3. Visura storica catastale inerente l'unità identificata con la p.lla 1024, sub 6
- 4.4. Visura storica catastale inerente l'unità identificata con la p.lla 1024, sub 7

**5. ALLEGATI LOTTO 5**

- 5.1. Documentazione fotografica
- 5.2. Rilievo metrico prodotto dall'Esperto

5.3. Visura storica catastale

5.4. Planimetria catastale

**6. ALLEGATI LOTTO 6**

6.1. Documentazione fotografica

6.2. Rilievo metrico prodotto dall'Esperto

6.3. Visura storica catastale

6.4. Planimetria catastale

**7. ALLEGATI LOTTO 7**

7.1. Documentazione fotografica

7.2. Rilievo metrico prodotto dall'Esperto

7.3. Visura storica catastale

7.4. Planimetria catastale

**8. ALLEGATI LOTTO 8**

8.1. Documentazione fotografica

8.2. Rilievo metrico prodotto dall'Esperto

8.3. Visura storica catastale

8.4. Planimetria catastale

**9. ALLEGATI LOTTO 9**

9.1. Documentazione fotografica

9.2. Rilievo metrico prodotto dall'Esperto

9.3. Visura storica catastale

9.4. Planimetria catastale

**10. ALLEGATI LOTTO 10**

10.1. Documentazione fotografica

10.2. Rilievo metrico prodotto dall'Esperto

10.3. Visura storica catastale

10.4. Planimetria catastale

**11. ALLEGATI LOTTO 11**

11.1. Documentazione fotografica

11.2. Rilievo metrico prodotto dall'Esperto

11.3. Visura storica catastale

11.4. Planimetria catastale

**12. ALLEGATI LOTTO 12**

12.1. Documentazione fotografica

12.2. Rilievo metrico prodotto dall'Esperto

12.3. Visura storica catastale

12.4. Planimetria catastale

12.5. Contratto di locazione

**13. ALLEGATI LOTTO 13**

13.1. Documentazione fotografica

13.2. Rilievo metrico prodotto dall'Esperto

13.3. Visura storica catastale

13.4. Planimetria catastale

**14. ALLEGATI LOTTO 14**

14.1. Documentazione fotografica

14.2. Rilievo metrico prodotto dall'Esperto

14.3. Visura storica catastale

14.4. Planimetria catastale

**15. ALLEGATI LOTTO 15**

15.1. Documentazione fotografica

15.2. Rilievo metrico prodotto dall'Esperto

15.3. Visura storica catastale

15.4. Planimetria catastale

**16. ALLEGATI LOTTO 16**

16.1. Documentazione fotografica

16.2. Rilievo metrico prodotto dall'Esperto

16.3. Visura storica catastale

16.4. Planimetria catastale

**17. ALLEGATI LOTTO 17**

17.1. Documentazione fotografica

17.2. Rilievo metrico prodotto all'Esperto

17.3. Estratto di mappa catastale

17.4. Elaborato planimetrico della p.lla 145 del Fg.21 di Modugno

17.5. Visura storica catastale dell'u.i. in Modugno, Fg. 21, p.lla 145, sub 2

17.6. Planimetria catastale dell'u.i. in Modugno, Fg. 21, p.lla 145, sub 2

17.7. Visura storica catastale dell'u.i. in Modugno, Fg. 21, p.lla 145, sub 3

17.8. Planimetria catastale dell'u.i. in Modugno, Fg. 21, p.lla 145, sub 3

17.9. Visura storica catastale dell'u.i. in Modugno, Fg. 21, p.lla 145, sub 4

17.10. Visura storica catastale dell'u.i. in Modugno, Fg. 21, p.lla 145, sub 5;

17.11. Planimetria catastale dell'u.i. in Modugno, Fg. 21, p.lla 145, sub 5

17.12. Visura storica catastale dell'u.i. in Modugno, Fg. 21, p.lla 145, sub 6

17.13. Planimetria catastale dell'u.i. in Modugno, Fg. 21, p.lla 145, sub 6

17.14. Atto di compravendita del 15.04.2008 a rogito del Notaio Fornaro Ernesto da  
Bari, repertorio n° 176309 raccolta n° 27674

17.15. Contratto di locazione con la Società Exodus di registrato

presso l'Agenzia delle entrate di Bari in data 27.06.2011 al n.14841

17.16. Contratto di locazione stipulato con , registrato presso

l'Agenzia delle Entrate di Bari il 14.02.2012 al n. 426, e successivo rinnovo con subentro della Società Print Technology srl

17.17. Contratto di locazione con la società N.G.T. Service S.r.l.s. presso l'Agenzia delle entrate di Bari il 24.06.2016 al n. 11445.

17.18. Concessione Edilizia in Sanatoria di opere abusive n. 488/1994 del 30.06.1994;

17.19. Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) del 27.06.2002 prot. 5470/27962;

17.20. Certificato di Idoneità Statica del 30.01.2003;

17.21. Attestazione di Agibilità rilasciata dal Comune di Modugno datata 27.03.2003

17.22. Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) - pratica del 12.06.2018 con relativi elaborati allegati

17.23. Valori della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate

**Bari, 29.06.2021**

**L'Esperto, Dr. Ing. Matteo Quagliariello**