

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI**

**UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**Presidente Giudice D. [REDACTED]**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE**

**N. 969/2012 R.G.**

**promossa da**

**BANCO DI NAPOLI S.P.A.**

**contro**

[REDACTED]

**FASCICOLO LOTTO A**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## FASCICOLO LOTTO A

### INDICE DEI CAPITOLI

- 1.1 Identificazione dei beni oggetto della stima componenti il lotto
- 1.2 Descrizione analitica dei beni compresi nel lotto
- 1.3 Dotazioni condominiali
- 1.4 Stato di possesso degli immobili
- 1.5 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene
- 1.6 Valutazione del lotto

---

#### 1.1 Identificazione dei beni oggetto della stima componenti il lotto

*“L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo”*

La relazione che segue si riferisce al LOTTO A di vendita costituito da:

- un corpo di fabbrica composto da due locali destinati ad attività artigianale/commerciale, di produzione e vendita di lenti ottiche di pianta con sviluppo in lunghezza, un viale di accesso pedonale e carrabile ed un vano tecnico di pertinenza siti in Giovinazzo (Ba) alla via Andrea Molino n. 24/A.

I due locali commerciali fanno parte dello stesso corpo di fabbrica collocati al piano

seminterrato, sottostante alcune palazzine residenziali alle quali si accede da altri civici.

L'immobile complessivamente è costituito da tre locali magazzino comunicanti facenti parte di un'azienda che produceva il medesimo prodotto, solo due sono oggetto di tale pignoramento (N.C.E.U. Fg. 2 p.lla 85 sub. 1-2), mentre il terzo locale identificato al N.C.E.U. Fg. 2 p.lla.85 sub.3 di proprietà della società [REDACTED]. non è oggetto di pignoramento pertanto non fa parte del LOTTO A di vendita.

Gli immobili costituenti il LOTTO A sono di seguito descritti analiticamente:

1. Il Locale artigianale/commerciale sito alla via Andrea Molino n. 24/A in Giovinazzo (Ba) al primo piano seminterrato, distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Giovinazzo (Ba), Fg. 2, p.lla 85, sub. 1, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 164 mq, Rendita € 355,74. E' confinante ad ovest con corridoio centrale di disimpegno identificato al NCEU al Fg 2 P.lla 85 Sub 2, ad est con atrio chiuso di proprietà delle palazzine costituenti i lotti nn. 37 e 38 del piano di zona 167, a sud con palazzine.

A tale immobile di proprietà esclusiva della [REDACTED] si accede sul lato sinistro dell'atrio centrale d'ingresso di proprietà delle due società [REDACTED]. E' composto da un ufficio, un antibagno con due bagni, un archivio, un ambiente destinato a smistamento lavoro, un ambiente destinato a laboratorio di produzione lenti ottiche ed un ultimo vano in comunicazione con altra proprietà ad uso archivio.

I locali sono orientati in direzione nord-sud ed hanno uno sviluppo prevalentemente longitudinale.

2. Il Locale artigianale/commerciale sito alla via Andrea Molino n. 24/A in Giovinazzo (Ba) al primo piano seminterrato, distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Giovinazzo (Ba), Fg. 2, p.lla 85, sub. 2, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 89 mq,

Rendita € 193,05. E' confinante a nord con viale di accesso di pertinenza, a sud e ad ovest con magazzini di proprietà della società [REDACTED].

Il locale ha accesso dal viale esterno di pertinenza asfaltato e carrabile di proprietà delle società [REDACTED] e [REDACTED], al quale si accede tramite un cancello pedonale e carrabile al civico di via Andrea Molino n. 24/A.

L'immobile fa parte di un corpo di fabbrica diviso longitudinalmente in tre parti, il locale in oggetto è quello centrale, ha una forma stretta e lunga con affaccio su locali interni, pertanto privo di luce naturale, orientato con direzione nord-sud.

E' costituito da una hall di ingresso centrale e da un unico ambiente con funzione di corridoio sviluppato in lunghezza che dà accesso sulla sinistra ai locali di proprietà [REDACTED] e sulla destra ai locali di proprietà della [REDACTED].

3. Il Locale tecnico sito alla via Andrea Molino n. 24/A in Giovinazzo (Ba) al primo piano seminterrato, distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Giovinazzo (Ba), Fg. 2, p.lla 85, sub. 4, Categoria C/2, Classe 8, Consistenza 18 mq, Rendita € 73,44. E' confinante a nord con il viale di accesso, a sud e ad est con i locali artigianali della stessa ditta.

Il locale destinato a vano tecnico e centrale termica è collocato sul lato sinistro del lotto lungo il viale di accesso di uso esclusivo delle due società la [REDACTED] e la [REDACTED], esso si compone di due vani comunicanti, uno adibito a deposito e l'altro a centrale termica.

## 1.2 Descrizione analitica dei beni compresi nel lotto

*"Descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per*

*ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL"*

(appartamento, capannone ecc. ) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima", indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio), nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento)".

Successivamente al sopralluogo del 14/03/2013 alle ore 09.30, è stato rilevato quanto segue:

L'immobile costituente il LOTTO A è composto da due locali destinati ad attività artigianale/commerciale, di produzione e vendita di lenti ottiche al piano seminterrato e da un viale di accesso carrabile con pertinente vano tecnico. L'ingresso agli immobili avviene tramite un cancello interno che consente l'accesso pedonale e carrabile da via Andrea Molino n. 24/A. Sul lato sinistro del lotto lungo il viale autonomo scendendo la gradinata, è collocato il vano tecnico di proprietà comune alle società [REDACTED] e [REDACTED], mentre frontalmente vi è l'accesso ai due locali artigianali/commerciali. Di questi, il locale centrale ha la funzione di hall ed i locali di sinistra rispetto l'ingresso, di proprietà esclusiva della società [REDACTED], sono

destinati ad ufficio, ad archivio, ad ambiente adibito a smistamento lavoro e come laboratorio per la produzione di lenti ottiche.

Di seguito sono descritti analiticamente i diversi sub.:

*a) Descrizione analitica dell'immobile ad uso artigianale/commerciale di proprietà esclusiva della [REDACTED] (sub. 1)*

L'immobile collocato di fronte alla scalinata di accesso che conduce al piano seminterrato dal viale pedonale, è destinato ad attività artigianale/commerciale di produzione, lavorazione e vendita lenti ottiche. Internamente si accede da una hall di ingresso di proprietà comune con la società [REDACTED], iniziando da qui sul lato sinistro si accede al primo vano destinato ad ufficio, di seguito si incontrano un antibagno con due bagni, un archivio, un ambiente ad uso smistamento lavoro, un ambiente destinato a laboratorio di produzione lenti ottiche ed un ultimo vano in comunicazione con altra proprietà ad uso archivio.

L'estensione complessiva del locale artigianale è di mq 164 di superficie commerciale e un'altezza di m. 2.94.

#### Caratteristiche strutturali

Per quanto attiene le caratteristiche strutturali dell'immobile, la struttura portante è in calcestruzzo armato, gli orizzontamenti sono in latero-cemento. Esternamente l'immobile è intonacato a civile con tinteggiatura di colore bianco ed infissi in ferro di colore verde. Al di sopra del portone di accesso vi è una pensilina in calcestruzzo. La pavimentazione esterna è realizzata con piastrelle in graniglia di cemento di forma quadrata.

#### Caratteristiche interne

Per quanto attiene le caratteristiche interne del locale, ad esso si accede tramite

portone vetrato a due ante in anticorodal che conduce ad una hall d'ingresso di proprietà in comune con la società [REDACTED]. All'esterno il portone è dotato di inferriate in ferro a quattro ante tinteggiate di colore verde, di cui le due centrali apribili verso l'esterno e le altre fisse. Tramite una porta collocata in fondo alla hall sulla sinistra, si accede al locale di proprietà esclusiva della società [REDACTED], composto da un primo vano ad uso ufficio che affaccia sul prospetto principale tramite una finestra in anticorodal ad unica anta con avvolgibile e inferriata esterna di protezione, anch'essa tinteggiata di colore verde e seguito da un vano bagni e due ampi vani.

Le rifiniture interne degli ambienti sono di media qualità. Le porte e le finestre interne - quelle che danno luce agli ambienti senza affacci all'esterno - sono tutte realizzate in pvc di colore grigio con telaio di colore nero, mentre quelle di passaggio tra i laboratori sono delle inferriate tinteggiate di colore nero. La pavimentazione è realizzata in piastrelle di ceramica del tipo lucido di colore bianco ed è uniforme in tutti gli ambienti, compresi l'antibagno e i bagni. Tutti gli ambienti sono intonacati a civile con tinteggiatura di colore chiaro (pareti e soffitti). In particolare le pareti dell'archivio, esclusi i laboratori, sono trattate con una tinteggiatura del tipo spatolato di colore giallo chiaro in medio stato di conservazione, mentre quelle dei bagni sono rivestite per tutta l'altezza da piastrelle di ceramica di colore bianco del tipo lucido. In alcuni ambienti, quelli esposti ad est, si rileva un cattivo stato di conservazione degli intonaci a causa di infiltrazioni d'acqua. Le pareti si presentano umide con intonaco cadente, inoltre sono evidenti fenomeni di efflorescenza e muffe diffuse.

Le condizioni igienico-sanitarie sono discrete. Lo stato di conservazione generale è discreto. In allegato è riportato il rilievo fotografico dell'immobile in oggetto (v. rilievo fotografico ALLEGATO N. 1).

Caratteristiche impiantistiche

Per quanto attiene alla dotazione impiantistica del locale, esso è dotato di impianto di riscaldamento in comune con la società [REDACTED] con corpi radianti in ghisa presenti in tutti gli ambienti. Dispone, inoltre, di un impianto idrico-sanitario, di un impianto elettrico con corpi illuminanti a plafoniera collocati in alcuni ambienti all'interno di controsoffitti e di un impianto di condizionamento autonomo a soffitto.

Condizioni di manutenzione

Lo stato di conservazione dell'immobile si considera discreto.

**TABELLA RIASSUNTIVA:**

| LOCALE                      | PIANO      | SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ) | ALTEZZA INTERNA UTILE (MT) | STATO DI CONSERVAZIONE | N. VANI  | N. BAGNI |
|-----------------------------|------------|-----------------------------|----------------------------|------------------------|----------|----------|
| Artigianale/<br>Commerciale | Seminterr. | 164                         | 2,94                       | Discreto               | 5 + acc. | 2        |

In allegato alla relazione è riportata la pianta dello stato dei luoghi (v. planimetria stato dei luoghi ALLEGATO N. 3).

*b) Descrizione analitica dell'immobile ad uso artigianale/commerciale di proprietà comune della [REDACTED] (sub. 2)*

Il locale di proprietà comune alle società [REDACTED] e [REDACTED] collocato frontalmente al viale scese le scale, si compone di una hall d'ingresso e di un lungo corridoio di forma stretta che conduce ai locali rispettivamente collocati ad est quelli di proprietà [REDACTED] e ad ovest quelli di proprietà [REDACTED]

L'estensione complessiva è di mq 84.35 di superficie commerciale, il corridoio presenta un'altezza di m. 2.65, mentre la hall di ingresso invece ha un'altezza di m. 2.94.

### Caratteristiche interne

Per quanto attiene le caratteristiche interne dell'immobile, ad esso si accede tramite portone vetrato a due ante in anticorodal tinteggiato di colore nero che conduce ad una hall. All'esterno il portone è dotato di inferriate in ferro a quattro ante tinteggiate di colore verde, di cui le due centrali apribili verso l'esterno e le altre fisse. La hall ha pavimenti, pareti e porte che si aprono verso il corridoio, la pavimentazione è realizzata in piastrelle di ceramica del tipo lucido di colore bianco ed è uniforme in tutti gli ambienti, le pareti sono intonacati a civile con tinteggiatura di colore chiaro. (v. rilievo fotografico ALLEGATO N. 1).

### Caratteristiche impiantistiche

Per quanto attiene alla dotazione impiantistica del locale, esso è dotato di impianto di riscaldamento con corpi radianti in ghisa, inoltre dispone di un impianto elettrico con corpi illuminanti a soffitto.

### Condizioni di manutenzione

Lo stato di conservazione dell'immobile si considera buono.

### **TABELLA RIASSUNTIVA:**

| LOCALE           | PIANO      | SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ) | ALTEZZA INTERNA UTILE (MT) | STATO DI CONSERVAZIONE | N. VANI | N. BAGNI |
|------------------|------------|-----------------------------|----------------------------|------------------------|---------|----------|
| Hall + Corridoio | Seminterr. | 84.35                       | 2,94 hall<br>2,65 corr.    | Buono                  | 2       | /        |

In allegato alla relazione è riportata la pianta dello stato dei luoghi (v. planimetria stato dei luoghi ALLEGATO N. 3).

c) *Descrizione analitica dell'immobile ad uso vano tecnico e centrale termica di proprietà comune della [REDACTED] e [REDACTED] (sub. 4)*

Il locale collocato sul lato sinistro del viale di accesso, rappresenta un vano tecnico adibito a deposito e centrale termica di proprietà comune alle due società [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED]. E' costituito da due ambienti di forma rettangolare, comunicanti tra loro tramite una porta interna, ognuno dei quali presenta un accesso a sud verso il piazzale interno. L'ingresso alla centrale termica avviene tramite una porta in ferro a due ante tinteggiata di colore verde, mentre l'ingresso al deposito avviene tramite un'inferriata tinteggiata sempre di verde.

L'estensione complessiva del locale è di mq 30.24 di superficie commerciale e presenta un'altezza di m. 2.94.

#### Caratteristiche strutturali

Per quanto attiene le caratteristiche strutturali del vano tecnico, la struttura portante è in calcestruzzo armato, gli orizzontamenti sono in latero-cemento. Esternamente l'immobile è intonacato a civile con tinteggiatura di colore bianco. Al di sopra degli accessi vi è una pensilina in calcestruzzo intonacata. La pavimentazione esterna è realizzata con piastrelle in graniglia di cemento di forma quadrata.

#### Caratteristiche impiantistiche

Per quanto attiene alla dotazione impiantistica del vano tecnico, all'interno di esso sono presenti impianti frigoriferi di proprietà comune alle società [REDACTED] e [REDACTED].

Condizioni di manutenzione

Lo stato di conservazione del vano tecnico si considera discreto.

**TABELLA RIASSUNTIVA:**

| LOCALE       | PIANO        | SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ) | ALTEZZA INTERNA UTILE (MT) | STATO DI CONSERVAZIONE | N. VANI | N. BAGNI |
|--------------|--------------|-----------------------------|----------------------------|------------------------|---------|----------|
| Vano tecnico | Seminterrato | 30.24                       | 2,94                       | Discreto               | 2       | /        |

In allegato alla relazione è riportata la pianta dello stato dei luoghi (v. planimetria stato dei luoghi ALLEGATO N. 3).

**1.3 Dotazioni condominiali**

Non esistono dotazioni condominiali negli immobili oggetto di esecuzione poiché costituiscono un unico corpo di fabbrica.

**1.4 Stato di possesso degli immobili**

*“Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore (indicando, in tal caso, quale sia l'utilizzo dell'immobile: es. abitativo, lavorativo ecc.) o da terzi e, in tal caso, a che titolo; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso; non sarà inoltre liquidato alcunché sino alla acquisizione dei su indicati elementi”*

Per quanto verificato in sede di sopralluogo, il 14/03/2013 (v. verbale di sopralluogo Allegato N. 14 della relazione generale), i locali a destinazione artigianale/commerciale, il vano tecnico e il relativo viale esterno di accesso costituenti il LOTTO A siti in Giovinazzo (Ba) alla via Andrea Molino n. 24/A al momento risultano non occupati.

#### 1.5 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

*“Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell’acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed, in ogni caso, pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli”*

##### 1.5.1 Vincoli che resteranno a carico dell’acquirente:

###### ➤ Vincolo d’interesse storico-artistico

Non esistono vincoli d’interesse storico-artistico sugli immobili oggetto di tale pignoramento.

###### ➤ Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni

Dalle indagini svolte in merito all’immobile pignorato non risultano esservi iscrizioni ed altre trascrizioni pregiudizievoli oltre a quelle nel paragrafo successivo indicate.

###### ➤ Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

Dalle indagini svolte in merito all’immobile pignorato non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

➤ Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge

Dalle indagini svolte non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione al coniuge.

➤ Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.)

Dalle indagini svolte non sono stati riscontrati pesi o limitazioni d'uso per il bene in oggetto.

➤ l'esistenza di un usufrutto

Dalle indagini svolte in merito all'immobile pignorato non risulta esservi esistenza di usufrutto.

1.5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento dell'emanazione del decreto di trasferimento ex art. 586 c.c. a cura e spese della procedura:

➤ Iscrizioni

- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Bari il 17 giugno 1993 al n. 2312 a favore MEDIOCREDITO DELLA PUGLIA S.P.A. con sede in Bari e contro [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] e [REDACTED] con sede in [REDACTED] per la somma di € 312.456,42 (s.c. € 124.982,69) per atto a rogito Notaio Carlo Guaragnella del 16 giugno 1993, gravante su:

proprietà della [REDACTED]:

1) proprietà del fabbricato in Comune di Giovinazzo alla I Parallela di Via A. Molino n. 24/A, posto al Piano S1, riportato in Catasto al Foglio 2 Particella 85 Subalterno 1;

proprietà delle società [REDACTED] e [REDACTED], per ½ ciascuna:

2) proprietà del fabbricato in Comune di Giovinazzo alla I Parallela di Via A. Molino n. 24/A, posto al Piano S1, riportato in Catasto al Foglio 2 Particella 85 Subalterno 4

3) proprietà del fabbricato in Comune di Giovinazzo alla I Parallela di Via A. Molino n. 24/A, posto al Piano S1, riportato in Catasto al Foglio 2 Particella 85 Subalterno 2

- **Ipoteca giudiziale** iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Bari il 9 febbraio 2004 al n. 1224 a favore SANPAOLO BANCO DI NAPOLI S.P.A. con sede in Napoli e contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] con sede in [REDACTED], per la somma di € 165.000,00 (s.c. € 104.347,93) per sentenza di condanna del Tribunale di Bari, Sezione distaccata di Bitonto, del 20 dicembre 2003, gravante su:

proprietà della [REDACTED].:

1) proprietà superficiaria del locale deposito in Comune di Giovinazzo alla I Parallela di Via A. Molino n. 24/A, posto al Piano S1, mq. 164, riportato in Catasto al Foglio 2 Particella 85 Subalterno 1;

2) quota di metà del locale deposito in Comune di Giovinazzo alla I Parallela di Via A. Molino n. 24/A, posto al Piano S1, di mq. 18, riportato in Catasto al Foglio 2 Particella 85 Subalterno 4;

3) quota di metà del locale deposito in Comune di Giovinazzo alla I Parallela di Via A. Molino n. 24/A, posto al Piano S1, di mq. 89, riportato in Catasto al Foglio 2 Particella 85 Subalterno 2;

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Bari il 18 agosto 2008 al n. 7754 a favore [REDACTED] nato a [REDACTED] il giorno [REDACTED] e contro [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] per la somma di € 16.700,00 (s.c. € 16.000,00) per sentenza di condanna del Tribunale di Bari, Sezione Lavoro, del 1° luglio 2008, gravante su:

1) proprietà superficaria del locale deposito in Comune di Giovinazzo alla I Parallela di Via A. Molino n. 24/A, posto al Piano S1, mq. 164, riportato in Catasto al Foglio 2 Particella 85 Subalterno 1;

2) quota di metà del locale deposito in Comune di Giovinazzo alla I Parallela di Via A. Molino n. 24/A, posto al Piano S1, di mq. 18, riportato in Catasto al Foglio 2 Particella 85 Subalterno 4;

3) quota di metà del locale deposito in Comune di Giovinazzo alla I Parallela di Via A. Molino n. 24/A, posto al Piano S1, di mq. 89, riportato in Catasto al Foglio 2 Particella 85 Subalterno 2

- Ipoteca legale iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Bari il 16 marzo 2010 al n. 2486 a favore EQUITALIA ETR S.P.A. con sede in Cosenza e contro [REDACTED] con sede in [REDACTED], per la somma di € 142.916,68 (s.c. € 71.458,34) per atto Equitalia ETR Spa del 10 marzo 2010, gravante su:

- 1) proprietà del locale deposito in Comune di Giovinazzo alla I Parallela di Via A. Molino n. 24/A, posto al Piano S1, mq. 164, riportato in Catasto al Foglio 2 Particella 85 Subalterno 1;
- 2) quota di metà del locale deposito in Comune di Giovinazzo alla I Parallela di Via A. Molino n. 24/A, posto al Piano S1, di mq. 18, riportato in Catasto al Foglio 2 Particella 85 Subalterno 4;
- 3) quota di metà del locale deposito in Comune di Giovinazzo alla I Parallela di Via A. Molino n. 24/A, posto al Piano S1, di mq. 89, riportato in Catasto al Foglio 2 Particella 85 Subalterno 2.

- **Ipoteca giudiziale** iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Bari il 16 aprile 2010 al n. 3726 a favore **[REDACTED]** nato a **[REDACTED]** il **[REDACTED]** e contro **[REDACTED]** **[REDACTED]** con sede in **[REDACTED]** per la somma di € 31.000,00 (s.c. € 30.000,00) per sentenza di condanna della Corte d'Appello di Bari, Sezione Lavoro, dell'8 marzo 2010, in estensione di quella già iscritta il 18 agosto 2008 al n. 7754 gravante su:

- 1) proprietà superficiaria del locale deposito in Comune di Giovinazzo alla I Parallela di Via A. Molino n. 24/A, posto al Piano S1, mq. 164, riportato in Catasto al Foglio 2 Particella 85 Subalterno 1;
- 2) quota di metà del locale deposito in Comune di Giovinazzo alla I Parallela di Via A. Molino n. 24/A, posto al Piano S1, di mq. 18, riportato in Catasto al Foglio 2 Particella 85 Subalterno 4;

3) quota di metà del locale deposito in Comune di Giovinazzo alla I Parallela di Via A. Molino n. 24/A, posto al Piano S1, di mq. 89, riportato in Catasto al Foglio 2 Particella 85 Subalterno 2.

- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

- Pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Bari il 18 settembre 2012 ai nn. 35233/25635 a favore BANCO DI NAPOLI S.P.A. con sede in Napoli e contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per atto dell'Uff. Giud. Del Tribunale di Bari, Sezione Distaccata di Bitonto, del 13 settembre 2012, gravante sulla proprietà dei seguenti beni della società [REDACTED] con sede in [REDACTED]:

1) proprietà superficaria del locale magazzino in Comune di Giovinazzo alla I Parallela di Via A. Molino n. 24/A, posto al Piano S1, per mq. 164, riportato in Catasto al Foglio 2 Particella 85 Subalterno 1;

2) quota di metà del locale magazzino in Comune di Giovinazzo alla Via A. Molino n. 24/A, posto al Piano S1, per mq. 18, riportato in Catasto al Foglio 2 Particella 85 Subalterno 4;

3) quota di metà del locale magazzino in Comune di Giovinazzo alla I Parallela di Via A. Molino n. 24/A, posto al Piano S1, per mq. 89, riportato in Catasto al Foglio 2 Particella 85 Subalterno 2.

- Eventuali difformità urbanistico-edilizie

I locali magazzino e il vano tecnico sono stati edificati in virtù di Concessione Edilizia n. 165/80 rilasciata dal Comune di Giovinazzo (Ba) il 13/08/1980, di Concessione Edilizia

di Variante n. 237/82 e n. 18/83 del 26 marzo 1983, di Concessione Edilizia n. 380/89 del 22 febbraio 1990 per cambio di destinazione d'uso da deposito di materiale non infiammabile ad attività artigianale di uno dei locali del piano seminterrato, di Concessione Edilizia n. 380/bis del 6 marzo 1990 per cambio di destinazione d'uso ad attività commerciale di uno dei locali del piano seminterrato e per diversa distribuzione interna, di Autorizzazione rilasciata dal Commissario Prefettizio del Comune di Giovinazzo del 6 marzo 1990 e del 20 luglio 1990 che estende il mutamento della destinazione d'uso anche ad attività industriale, infine di Concessione Edilizia n. 231 del 17 gennaio 1991 per la costruzione dell'immobile separato adibito a vano tecnico. Inoltre gli immobili sono stati dichiarati abitabili in data 03/10/1983. Pertanto non sono state riscontrate difformità urbanistico-edilizie.

- Eventuali difformità Catastali

Lo stato di fatto degli immobili (sub. 1, sub. 2 e sub. 4) è conforme alle planimetrie catastali.

Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

➤ l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

Gli immobili non hanno condominio.

- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

Nessuna spesa straordinaria.

➤ eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

Non risultano spese condominiali scadute non pagate.

➤ eventuali cause in corso:

Dalle indagini effettuate e dalle domande fatte in merito agli immobili pignorati non si conoscono cause attualmente in corso.



#### 1.4 Valutazione del lotto

*“Valutazione separata di ciascun lotto, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il valore al mq. e ed il valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d’uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali costi di sanatoria (v. infra), spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi, altri oneri o pesi.”*

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato di immobili è stato utilizzato il criterio di stima sintetico-comparativo basato sull’utilizzo dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili simili come termini di paragone del confronto estimativo.

Esso è fondato sulla comparazione diretta fra il bene oggetto di stima con beni simili, insistenti nel medesimo perimetro territoriale, oggetto di recenti contrattazioni di compravendita nello stesso mercato omogeneo.

Tale criterio di valutazione mira a desumere il più probabile valore di mercato tramite un’indagine puntuale afferente le quotazioni degli immobili ubicati nella medesima zona e assimilabili a quelli oggetto del procedimento ablatorio.

Pertanto, la determinazione del valore di mercato degli immobili va effettuata compiendo un’operazione di confronto con i valori di mercato di altri immobili che, per le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritengano raffrontabili con quelle

oggetto della perizia. Le caratteristiche estrinseche, sono quelle relative alle caratteristiche di ubicazione dell'immobile, urbanizzazione dell'area dove esso insiste, quindi il livello dei collegamenti e dei servizi pubblici. Le caratteristiche intrinseche, sono invece quelle relative all'immobile in se, al suo stato di conservazione, al tipo di finiture e degli impianti, all'esposizione e alla ventilazione, all'illuminazione, al piano, alla presenza o assenza di ascensore, e se ci sono opere da realizzare per renderlo abitabile.

La stima viene effettuata con l'utilizzo di parametri di riferimento convenzionali, ossia i *mq* di superficie commerciale netta lorda (al netto dei muri esterni e metà con quelli in comunione con altra proprietà confinante) e l'applicazione di opportuni coefficienti di differenziazione che tengono conto dello stato reale dell'immobile.

La stima viene eseguita determinando dapprima una superficie "*convenzionale*" dell'immobile e tale che in essa venga considerata sia la superficie coperta netta lorda quanto la superficie delle pertinenze e delle superfici accessorie. Tale valore "*convenzionale*" viene poi moltiplicato per un prezzo unitario al metro quadrato, definito mediante indagini di mercato presso le agenzie immobiliari, la Camera di Commercio di Bari (listino ufficiale della Borsa Immobiliare), la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, conservatoria dei registri immobiliari, e considerando l'attuale stato di conservazione in cui si ritrova l'appartamento. Per stimare un immobile occorre quindi moltiplicare la superficie convenzionale, applicando i principali coefficienti correttivi, per il valore al *mq.* di zona. Si ottiene così il più probabile valore di mercato del bene. Il parere valutativo

viene effettuato sulla base dello stato generale dell'immobile al momento del sopralluogo.



Di seguito è riportata la quotazione immobiliare corrente di mercato, espressa in €/mq ed i relativi coefficienti correttivi moltiplicati per i valori di stimata relativi ad un lotto formato da due locali a destinazione artigianale/commerciale e di produzione e vendita di lenti ottiche costruiti negli anni ottanta ed un viale di accesso carrabile con vano tecnico indipendente e di pertinenza, costruiti negli anni novanta, siti in Giovinazzo (Ba) alla via Andrea Molino n. 24/A, nella zona 167, al piano seminterrato in discreto stato di conservazione e catastalmente identificati alla categoria C/2 locali a magazzino e deposito.



COEFFICIENTI CORRETTIVI PER IL CALCOLO DELLA SUPERFICIE  
 CONVENZIONALE:



SUPERFICIE R/M

Superficie piano seminterrato = 1

Superficie vano tecnico = 0,25

Superficie viale di accesso = 0,18

UNITA' IMMOBILIARI (SUPERFICIE MQ X COEFFICIENTE):

Superficie locale artigianale sub. 1: mq 164 x 1 = mq 164

Superficie locale artigianale sub. 2: mq 84.35 x 1 = mq 84.35

Superficie viale di accesso sub. 2: mq 208.96 x 0,18 = mq 37.61

Superficie locale vano tecnico sub. 4: mq 30.24 x 0,25 = mq 7.56

Totale Superficie convenzionale sub. 1 (unico proprietario) = mq 164



Totale Superficie convenzionale sub 2/4 (comproprietà) = mq 84.35 + mq 37.61 + mq 7.56 = mq 129,52

Il valore unitario di mercato per immobili con destinazione magazzino in quella zona semicentrale del Comune di Giovinazzo, considerando le caratteristiche estrinseche ed intrinseche e la collocazione viene stimato in 1.150,00 €/mq.

1) Valore di mercato locale magazzino [REDACTED]: mq 164 x €/mq 1.150,00 = € 188.600,00

2) Valore di mercato locali [REDACTED]: mq 129,52 x €/mq 1.150,00 = € 148.948,00

Per i locali identificati al punto n. 2 in comproprietà con le due società, il valore stimato indicati sono divisi al 50% essendo la società [REDACTED] soggetto dell'esecuzione in oggetto proprietaria di metà della superficie:

€ 148.948,00 : 2 = € 74.474,00

Totale valore di mercato del Lotto A = € 188.600,00 + € 74.474,00 = € 263.074,00

Effettuando un abbattimento forfetario pari al 15% di tale ultimo valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute, € 263.074,00 – 15% (€ 39.461,10) = € 223.613,00

Il valore di mercato stimato del LOTTO A è di € 223.613,00.

Il CTU sottolinea che essendo il corpo di fabbrica costituito da tre sub. distinti, il sub. 1 di proprietà esclusiva della [REDACTED], il sub. 2 in comproprietà [REDACTED]

e [REDACTED] ed il sub. 3 di proprietà [REDACTED] l'unico non oggetto di

tale pignoramento, sarebbe per la vendita più facile se fosse vendibile anche tale sub. 3, per vendere l'intero immobile. Diversamente si avrebbe una parte del fabbricato, il sub. 2, ovvero il corridoio, in comproprietà con la [REDACTED] ed il sub 3 di altra proprietà.

La sottoscritta, assolve il compito richiestole come C.T.U., nell'espletamento della suddetta relazione di pertinenza della Procedura Esecutiva Immobiliare n. 969/2012 del Tribunale Ordinario di Bari, restando a Sua disposizione per qualsiasi chiarimento.

Con osservanza.

Bari, 15/04/2013

architetto Barbara Barattolo

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**ALLEGATI AL FASCICOLO LOTTO A**

1. Rilievo fotografico
2. Planimetrie catastali
3. Planimetria rilievo stato dei luoghi
4. CD: rilievo fotografico + planimetria stato dei luoghi + relazione lotto A

ASTE  
GIUDIZIARIE.it