

TRIBUNALE CIVILE DI BARI

IV Sezione Civile – Fallimenti

FALLIMENTO R.F. 122/2019

Giudice Delegato:

PRESIDENTE DR. GIUSEPPE RANA

Curatori del fallimento:

AVV. EUGENIO MANGONE

PROF. FRANCESCO CAMPOBASSO

RAPPORTO DI STIMA IMMOBILIARE

ESPERTO INCARICATO: DR. ING. MATTEO QUAGLIARIELLO

**POSTO AUTO NELL'AUTORIMESSA AL PIANO INTERRATO CON ACCESSO
DALLA RAMPA CHE DIPARTE DA VIA DE GIOSA CIV. 31 NEL QUARTIERE
CENTRALE "UMBERTINO" DELLA CITTA' DI BARI**

Sommario

Sommario	1
PREMESSA	2
LOTTO DI VENDITA	3
1. DESCRIZIONE	3
2. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE	4
3. TITOLI DI PROPRIETÀ E PROVENIENZA - vincoli	5
4. VERIFICA DI CONFORMITÀ EDILIZIA	8
5. FORMALITÀ GRAVANTI SULL'IMMOBILE	10
6. VALUTAZIONE	11
ELENCO ALLEGATI	14

PREMESSA

In data 10.08.2023, lo scrivente Esperto depositava, nell'ambito della procedura concorsuale del fallimento della società "xxxxxx", presso il Tribunale di Bari, R.F.

122/2019, il rapporto di Stima inerente "N. 7 UNITÀ IMMOBILIARI, COSTITUENTI N. 7 LOTTI DI VENDITA, APPARTENENTI AL FABBRICATO IN BARI, VIA NICOLA DE GIOSA CIVICI 11-29-31, NEL QUARTIERE CENTRALE "UMBERTINO" DELLA CITTA'", di seguito indicato come "**consulenza originaria**" (consul. orig.) di riferimento per taluni allegati ivi riportati.

La presente consulenza riguarda una ulteriore unità immobiliare (u.i.) appartenente al ridetto fabbricato, e specificatamente un posto auto ubicato all'interno dell'autorimessa al piano interrato con accesso dalla rampa al civ. 31 di Via De Giosa, **identificato presso il Catasto Urbano del comune di Bari al Fg. 97, p.lla 82, sub. 53**, per il quale, a seguito di Sentenza del Tribunale di Bari, Quarta sezione civile, n. 4893/2024 pubbl. il 29/11/2024, RG n. 10525/2023, è intervenuta la dichiarazione di inefficacia dell'atto di vendita da parte della Società fallita a seguito di revocatoria.

¹ Di seguito indicata anche semplicemente come "MAIORA"

LOTTO DI VENDITA

Piena proprietà del posto auto coperto ubicato nel centro della città di Bari, quartiere “Umbertino”, all’interno dell’autorimessa al piano interrato con accesso dalla rampa al civ. 31 di Via De Giosa, riportato nel Catasto Fabbricati di Bari al foglio 97, particella 82, subalterno 53, consistenza 10 mq, superficie catastale 11 mq

1. DESCRIZIONE

A) Dati Catastali: l’immobile è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Bari, al foglio 97, particella 82, sub 53, zona cens. 2, categoria C/6, classe 5, consistenza 10 mq, superficie catastale 11 mq, Rendita Euro 95,03;
intestato a:xxxx sede in NOCI (BA)
CF: xxxx per la quota di 1/1 (cfr. All.ti 2-3²);

B) Descrizione Lotto: l’immobile consiste in un posto auto coperto situato al piano interrato di un fabbricato condominiale costituito da un piano interrato, un piano terra e cinque piani superiori, con sovrastante lastrico solare; precisamente trattasi del sesto posto auto sulla sinistra per chi accede all’autorimessa al piano interrato, dalla rampa che diparte dal civ.31 di Via De Giosa;

C) Confinanti: il posto auto confina a nord ed ad est con corsia di manovra, a sud con il posto auto identificato dal sub. 52 della medesima p.lla catastale;

D) Consistenza (cfr. rilievo metrico in All. 2):

Destinazione	Superficie lorda [mq]	Coefficiente	Superficie commerc. [mq]
Posto auto	(dim: 4,10 x 2,50) = 10,25	1	10,25
TOTALE			10,25

² ed All.ti A-B della consulenza originaria

E) **NOTE:** l'immobile versa in un buono stato di manutenzione (cfr. foto in All. 1).

Superficie commerciale lotto di vendita:

10,25 mq

%%%%%%%%%

2. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

FABBRICATO DI CUI FA PARTE LA U.I. IN STIMA

Epoca di costruzione: edificio storico, risalente agli anni '20 del secolo scorso, interamente ristrutturato negli anni 2006-2009;

Strutture portanti: il fabbricato è realizzato con struttura verticale portante mista costituita da pilastri in cemento armato (c.a.) e murature portanti, con strutture orizzontali costituite da travi in c.a. e solai latero-cementizi;

Pareti esterne: prospetto principale in stile liberty rivestito in cls granigliato di pregio storico-architettonico; prospetto interno rivestito ad intonaco civile privo di interesse storico;

AUTORIMESSA AL PIANO INTERRATO SEDE DEL POSTO AUTO IN STIMA

Pavimentazione: in battuto di cemento;

Impianto elettrico: di tipo sopra-traccia, con canaline in materiale plastico a vista;

Ulteriori impianti e dotazioni: impianto antincendio automatico tipo sprinkler, impianto ad idranti e presenza di estintori; allarme antincendio; attacco per autopompa dei VV.F. sulla rampa dell'autorimessa in prossimità dell'accesso dalla strada pubblica.

%%%%%%%%%

3. TITOLI DI PROPRIETA' E PROVENIENZA - vincoli

Dalle indagini commissionate dalla Curatela alla ditta Sebema (cfr. All. 5) risulta la seguente ricostruzione dei titoli di proprietà e delle provenienze per la u.i. in stima identificata presso il catasto fabbricati di **BARI – Foglio 97 Particella 82 subalterno 53 (ex 8, 5, 4, 1), Via De Giosa, 31 piano S1.**

Al ventennio l'immobile, identificato originariamente col foglio 97 particella 82 sub 1 (Ctg. D/2 Corso Conte Camillo Benso di Cavour nn. 28-30-321 piano //) si apparteneva alla società VITO BOLOGNESE E C. – Società per Azioni con sede in Bari per esserle pervenuto dalla SAGHEDO S.R.L. (già SAGHEDO S.P.A.) con sede in Bari con atto di fusione per incorporazione per notar Vittorio Di Cagno del **03/12/1987**, trascritto il 22/12/1987 ai nn. 41999 di R.G. e 31773 di R.P..

Con atto di trasformazione di società in virtù di verbale di assemblea straordinaria a rogito notar Alfredo Polito del **12/07/1990**, repertorio/raccolta nn. 198527/16830, la società xxxx. con sede in Bari si trasformava nella xxxx con sede in Bari; con altro verbale a rogito notar Alfredo Polito del **26/11/1990**, repertorio/raccolta nn. 201701/17226, entrambi trascritti il 28/11/1990 ai nn. 43120 di R.G. e 33271 di R.P., si riportavano i beni immobili costituenti il patrimonio sociale della società incorporata, tra cui quello indicato con la particella 82 sub 1.

Con costituzione catastale del **26/04/1994**, in atti dal 08/06/1994, si generava il subalterno 4 della particella 82 che veniva classificato come C/2 della consistenza di mq. 1008.

Con atto di conferimento in società a rogito notar Alfredo Polito del **23/12/2003**, repertorio n. 271438, trascritto in data 14/01/2004 ai nn. 1409 di R.G. e 1131 di R.P., la società xxxxx – in Liquidazione con sede in Bari, cod. fisc. xxx , cedeva alla xxxxxcon sede in Bari, cod. fisc. xxx , tra gli altri, anche il cespite identificato col foglio 97 particella 82 sub. 1.

N.B.: La trascrizione era sottoposta a condizione sospensiva del diritto di prelazione da parte del Ministero competente (Beni Culturali) che risulta poi CANCELLATA con annotazione nn. 46332 di R.G. e 4935 di R.P. in data 21/09/2004.

Con atto di scissione di società a rogito notar Roberto Carino del **30/01/2006**, repertorio n. 114107, trascritto in data 03/02/2006 ai nn. 5287 di R.G. e 3335 di R.P., la società xx con sede in Bari, cod. fisc. xxxx generava la xx . con sede in Bari, cod. fisc. xxx nella

scissione venivano trasferiti alla nuova società, tra gli altri, anche il cespite identificato col foglio 97 particella 82 sub. 4.

Con atto di mutamento di denominazione o ragione sociale a rogito notar Roberto Carino del **30/01/2006**, repertorio n. 114107, trascritto in data 03/02/2006 ai nn. 5288 di R.G. e 3336 di R.P., la società xxx. con sede in Bari, cod. fisc. 04183470725 mutava la propria denominazione in xxx con sede in Bari, cod. fisc. xxx, indicando in nota il cespite di proprietà della società identificato col foglio 97 particella 82 sub 1.

Con atto di trasferimento di sede sociale a rogito notar Roberto Carino del **09/02/2006**, repertorio n. 114202, trascritto in data 16/02/2006 ai nn. 8155 di R.G. e 5234 di R.P., la società con sede in Bari, cod. fisc. xxx trasferiva la propria sede da Bari in Noci, indicando in nota il cespite identificato col foglio 97 particella 82 sub 4.

Con atto di trasferimento di sede sociale a rogito notar Roberto Carino del **09/02/2006**, repertorio n. 114203, trascritto in data 16/02/2006 ai nn. 8156 di R.G. e 5235 di R.P., la società con sede in Bari, cod. fisc. xxx trasferiva la propria sede da Bari in Noci, indicando in nota il cespite identificato col foglio 97 particella 82 sub 1.

In virtù di divisione catastale del **10/08/2006**, in atti in pari data, il subalterno 1 della particella 82 generava il sub 5 classificato come D/2.

Con atto a rogito notar Roberto Carino del **28/09/2006**, repertorio n. 115853, trascritto in data 09/10/2006 ai nn. 54589 di R.G. e 36559 di R.P., si rettificava il precedente atto di scissione a rogito notar Roberto Carino del **30/01/2006**, repertorio n. 114107, trascritto in data 03/02/2006 ai nn. 5287 di R.G. e 3335 di R.P., con cui la società x con sede in Bari, cod. fisc. xxxx trasferiva alla nuova società xx con sede in Bari, cod. fisc. xxx, tra gli altri, anche il cespite identificato col foglio 97 particella 82 sub. 4, indicando in nota che, a seguito di frazionamento catastale del sub 1 sono stati generati i sub 5 e 6 e pertanto il cespite da considerarsi della società è quello identificato col foglio 97 particella 82 sub 6 (ex sub 1).

Con atto a rogito notar Roberto Carino del **28/09/2006**, repertorio n. 115853, trascritto in data 09/10/2006 ai nn. 54590 di R.G. e 36560 di R.P., si rettificava la precedente trascrizione nn. 5288 di R.G. e 3336 di R.P. del 03/02/2006, con cui la società xxx con sede in Bari, cod. fisc. xx mutava la propria denominazione in con sede in Bari, cod. fisc. xx, indicando in nota che, a seguito di frazionamento catastale del sub 1 sono stati generati i sub 5 e 6 e pertanto il cespite da considerarsi della società è quello identificato col foglio 97 particella 82 sub 5 (ex sub 1).

Con variazione catastale del **12/04/2007**, in atti in pari data, il subalterno 5 della particella 82 veniva soppresso generando il nuovo sub 8 classificato come C/2 della consistenza di mq. 142.

Con atto a rogito notar Roberto Carino del **28/05/2007**, repertorio n. 117835/33474, trascritto in data 05/06/2007 ai nn. 33313 di R.G. e 21453 di R.P., la società con sede in Noci, cod. fisc. xx vendeva alla x
. con sede in Noci, cod. fisc. xx il cespite
identificato col fg. 97 ptc. 82 sub 8 (ex sub 5).

L'atto era sottoposto a "condizione sospensiva" mancato esercizio del diritto di prelazione da parte del Ministero dei Beni Culturali, annotato successivamente di "cancellazione della condizione sospensiva" in data 02/01/2008 ai nn. 45 di R.G. e 4 di R.P.

Con atto di fusione di società per incorporazione a rogito notar Roberto Carino del **17/12/2007**, repertorio n. 119336/34389, trascritto in data 21/12/2007 ai nn. 68535 di R.G. e 43205 di R.P., la società x. con sede in Noci,
cod. fisc. xxx si fondeva nella xxx. con sede in Noci, cod. fisc. xx
, precisando che la società incorporata era proprietaria di cespiti tra cui quelli identificati col fg. 97 ptc. 82 sub 4 e 8.

Con variazione catastale del **26/11/2008**, in atti in pari data, i subalterni 4 e 8 della particella 82 venivano soppressi generando, tra gli altri, il nuovo sub 53 classificato come C/6 della consistenza di mq. 10.

Con atto di scissione a rogito notar Nicola Capuano del **15/03/2012**, rep. 129463/33366, trascritto il 17/04/2012 ai nn. 14761 di R.G. e 11263 di R.P., la xxxtrasferiva alla xxx cespiti tra cui quello identificato col fg. 97 ptc. 82 subalterno 53.
Successivamente veniva trascritta in data **28/05/2012** ai nn. 19883 di R.G. e 15057 di R.P. la rettifica del precedente atto di scissione per errata indicazione del codice fiscale della xxxx che deve intendersi 07327050725.

Con atto per notar Nicola Capuano del **27/06/2012**, trascritto il 02/07/2012 ai nn. 25510 di R.G. e 19485 di R.P., si rettificava il precedente atto di scissione per omissione di ulteriore immobile.

Con altro atto per notar Ludovico Maria Capuano del **24/03/2014**, trascritto il 18/04/2014 ai nn. 13741 di R.G. e 10707 di R.P., si rettificava il precedente atto di scissione per omissione di ulteriore immobile.

Con atto di compravendita per notar Francesco Paolo Petrera del **05/10/2018**, trascritto a Bari in data 16/10/2018 ai nn. 45010 di R.G. e 32319 di R.P., sottoposto alla "**condizione sospensiva**" del mancato esercizio del diritto di prelazione da parte del Ministero dei Beni Culturali, il cespite individuato con la particella 82 subalterno 53 veniva trasferito, con voltura in "differita", dalla xxxxx a
MANSUETO Antonia nata a Noci il 10/11/1958, odierna intestataria ipotecaria.

N.B.: a margine della formalità NON si rilevano annotazioni alla data della redazione della presente relazione.

VINCOLI:

Al di fuori del periodo d'esame si rilevano le seguenti trascrizioni:

- Trascrizione del 26/10/1991 ai nn. 38206 di R.G e 29328 di R.P. a favore del MINISTERO DEI BENI CULTURALI E AMBIENTALI contro xxx con sede in Bari, del decreto ministeriale del 04/03/1991 per dichiarare l'interesse particolarmente importante, ai sensi e per gli effetti degli artt. 1, 2 e 31 della legge 1° Giugno 1939, n. 1089, dell'immobile in Bari Hotel / Cinema Oriente, in catasto al Fg. 97 Ptc. 82 (senza l'indicazione dei subalterni).
- Con atto per notar Alfredo Polito del **19/03/1991**, repertorio/raccolta nn. 205146/17646, trascritto il 20/03/1991 ai nn. 11870 di R.G. e 9361 di R.P., la società xxx costituiva col COMUNE di BARI "vincolo a parcheggio ad autorimessa a realizzarsi al piano seminterrato al di sotto del piano di calpestio attualmente esistente, sempre che detto piano seminterrato sia realizzato" il tutto al foglio 97 particella 82 sub 2.
- Con atto integrativo di vincolo per notar Alfredo Polito del **17/04/1991**, repertorio/raccolta nn. 206044/17720, trascritto il 20/04/1991 ai nn. 15432 di R.G. e 12019 di R.P., la società xxx sostituiva col COMUNE di BARI integrazione al precedente "vincolo a parcheggio ad autorimessa a realizzarsi al piano seminterrato al di sotto del piano di calpestio attualmente esistente, sempre che detto piano seminterrato sia realizzato", obbligandosi ad esibire planimetria riproducente il piano seminterrato.

%%%%%%%%%

4. VERIFICA DI CONFORMITA' EDILIZIA

L'edificio è stato costruito negli anni '20 del secolo scorso ed è stato dichiarato di interesse storico artistico e sottoposto a vincolo ex lege 1089/1939 mediante decreto del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali del 4 marzo 1991 (cfr. All.C della consul. orig.), trascritto a Bari il 26 ottobre 1991 ai n.ri 38206/29328; per l'effetto, la vendita del lotto è soggetta al diritto di prelazione da parte delle autorità competenti secondo quanto meglio evidenziato nel paragrafo successivo inerente la valutazione dell'immobile.

Gli ultimi titoli legittimativi riguardanti l'edificio a cui appartiene la u.i. in stima, sono di seguito riportati:

- ✓ D.I.A. n. 1053/06 depositata in data 03 maggio 2006 (cfr. All.D della consul. orig.);
- ✓ Autorizzazione paesaggistica per il restauro conservativo dell'edificio AP 16/2006, prot. 273646, del 16 ottobre 2006 (cfr. All. E della consul. orig.);
- ✓ Permesso di Costruire n. 108/06 rilasciato dal Comune di Bari in data 13 dicembre 2006 (cfr. All.F della consul. orig.);
- ✓ D.I.A. n. 2657/07 in variante depositata in data 18 ottobre 2007 (cfr. All.G della consul. orig.);
- ✓ D.I.A. n. 666/2009 in variante depositata in data 24 marzo 2009 (cfr. All.H della consul. orig.);
- ✓ D.I.A. n. 1301/2009 depositata in data 28 maggio 2009 (cfr. All.I della consul. orig.);
- ✓ Certificato di Agibilità: Istanza per il rilascio dell'Agibilità pratica n. 9243 presentata in data 11 giugno 2009 e formazione del silenzio assenso come da attestazione depositata presso il Comune di Bari in data 25 marzo 2010 (cfr. All. L della consul. orig.);
- ✓ Certificato di Agibilità: Istanza per il rilascio dell'Agibilità pratica n. 9447 presentata in data 04 marzo 2010 e formazione del silenzio assenso come da attestazione depositata presso il Comune di Bari in data 27 maggio 2010 (cfr. All. M della consul. orig.).

Per la realizzazione dell'autorimessa al piano interrato venne rilasciata dal Comune di Bari autorizzazione edilizia n. 21809 del 05.11.1991, alla quale seguì:

- ✓ Certificazione di Agibilità n. 27780/94 U.T. – pratica n. 6482 del 12/12/1994

(cfr. All. K della consul. orig.).

Lo stato dei luoghi rilevato è conforme tanto alla planimetria catastale quanto allo stato di progetto relativo all'ultima pratica edilizia legittimativa.

%%%%%%%%%

5. FORMALITÀ GRAVANTI SULL'IMMOBILE

Dalle ispezioni ipocatastali ventennali commissionate dalla Curatela alla ditta Sebema (cfr. All.5) risultano i seguenti gravami sull'immobile costituente il lotto di vendita.

DOMANDA GIUDIZIALE TRASCRITTA il 02/02/2021 ai NN. 4506 di R.G. e 3349 di R.P.

A favore della CURATELA DEL FALLIMENTO e contro xxx con cui veniva chiesta la revoca dell'atto di compravendita per notar Francesco Paolo Petrera rep. 36644 del 05/10/2018, trascritto a Bari al n. 31264 (*). La formalità grava sull'immobile identificato col Fg. 97 particella 82 subalterno 53.

N.B.: (*) Si precisa che l'atto Petrera è stato correttamente trascritto in data 16/10/2018 ai nn. 45010 di R.G. e 32319 di R.P.

DOMANDA GIUDIZIALE TRASCRITTA il 06/11/2023 ai NN. 52068 di R.G. e 39657 di R.P.

A favore della CURATELA DEL FALLIMENTO xxx. e contro xxx 8 con cui veniva chiesta la revoca dell'atto di compravendita per notar Francesco Paolo Petrera rep. 36644 del 05/10/2018, trascritto a Bari al n. 31264 (*). La formalità grava sull'immobile identificato col Fg. 97 particella 82 subalterno 53.

N.B.: (*) Si precisa che l'atto Petrera è stato correttamente trascritto in data 16/10/2018 ai nn. 45010 di R.G. e 32319 di R.P.

%%%%%%%%%

6. VALUTAZIONE

Il fabbricato a cui appartiene l'immobile in stima è ubicato in una zona residenziale centrale prestigiosa della città di Bari, nell'ultimo isolato verso nord di via De Giosa, in prossimità del teatro Petruzzelli nonché nelle immediate vicinanze degli edifici storici cittadini più importanti, tra cui la sede della Banca d'Italia e della Camera di Commercio, e della zona commerciale murattiana più signorile della città, a poca distanza dal nucleo antico cittadino; trattasi di un edificio storico, risalente agli anni '20 del secolo scorso, interamente ristrutturato negli anni 2006-2009, costituito da un piano interrato, un piano terra, 5 piani superiori oltre al piano attico ed al lastrico solare; l'edificio è stato dichiarato di interesse storico artistico con vincolo ex lege 1089/1939 giusto decreto del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali del 4 marzo 1991 (cfr. All. C della consul. orig.), e presenta un prospetto principale prospiciente via De Giosa, in stile liberty, in cls rivestito in granigliato impreziosito da elementi di pregio architettonico, quali fregi, balaustre, paraste a corsi orizzontali ai primi due livelli e binate ai piani superiori, timpani ad arco spezzato con mascherone centrale nelle finestre al secondo piano, stipiti, architravi.

Per effetto del succitato vincolo di interesse storico-artistico ex lege 1089/1939, la vendita del lotto è soggetta al diritto di prelazione da parte delle autorità competenti da esercitarsi nei modi e nei termini stabiliti dal Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, "Codice dei beni culturali e del paesaggio", la cui sussistenza va segnalata nel bando di vendita unitamente alle relative procedure ed adempimenti previsti dalla suddetta normativa propedeutici al trasferimento del bene.

Ai civici 11 e 29 sono collocati i due accessi ai vani scala, caratterizzati da un portone in legno e scale rivestite in marmo, servite da ascensore a tutti i piani e da un accesso diretto all'autorimessa posta al piano interrato; quest'ultima è raggiungibile dalla pubblica strada mediante la rampa di accesso carrabile al civico 31 di Via De Giosa.

La determinazione del più probabile valore venale del lotto in stima viene di seguito effettuata mediante l'uso di una metodologia sintetica comparativa.

Premesso che le compravendite di posti auto coperti nella zona centrale e più prestigiosa di Bari, negli ultimi anni, risultano rare, è possibile fare riferimento, ai fini comparativi, ad un atto per notaio Dr. Francesco Petrera, del 14.12.2022, rep. 40364 (cfr. All.P della consul. orig.), col quale è stato venduto un posto auto al piano interrato al civico 54/A di Via Andrea da Bari al prezzo di €70.000; detto valore, tuttavia, risente del parametro decrementale, valutabile nell'ordine del 30%, ascrivibile, sotto il profilo funzionale, alla scomoda accessibilità mediante un monta-auto raggiungibile attraversando una corsia stradale riservata agli autobus nonché al servizio di un cospicuo numero di circa 20 utenze, tra posti auto e box, con ipotizzabili occasionali lunghi tempi di attesa; da tale atto, quindi, può evincersi un valore di riferimento pari a $(€70.000 / 0,7) = € 100.000$ valido per un posto auto coperto di dimensioni standard ubicato nella zona in questione, in un'autorimessa al piano interrato dotata di rampa carrabile di accesso.

La validità di tale valore di stima per il caso di specie, viene confermata tanto dall'indagine di mercato condotta presso qualificate Agenzie e mediatori immobiliari operanti nella zona, quali lo "studio Vitulli" e "xxxx", quanto, soprattutto, dal prezzo di vendita, pari ad € 110.000,00, di un altro comparabile³ posto auto coperto, al piano terra, della superficie di circa metri quadrati 13, nel locale autorimessa in Bari alla centralissima Via Melo da Bari, civici 162-164, identificato presso il catasto fabbricati del Comune di Bari al Fg. 97, p.lla 229, sub.49, come evincibile dal relativo atto di

³ Con esigue differenziazioni

compravendita della Dr.ssa Patrizia Speranza, notaio in Altamura, del 15.03.2025, rep. 98086 (cfr. All.6).

Per il posto auto coperto in stima, rispetto al valore di riferimento di € 100.000 sopra indicato, occorre considerare un coefficiente incrementale pari al 5% per il pregio storico-artistico dell'edificio di appartenenza, ed un coefficiente decrementale pari al 15% per la lunghezza limitata del posto auto, pari a 4,10 m, che lo rende fruibile unicamente da auto di dimensioni contenute, tipo utilitarie di categoria B.

Ne deriva che il più probabile valore di mercato del Lotto, in considerazione delle relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche sopra rappresentate, risulta pari a:

€ 100.000 x 1,05 x 0,85 = € 89.250,00.

Tenendo conto di un “*abbattimento forfettario*” del valore di mercato “*per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto*”⁴ e per eventuali inesattezze, per la fattispecie assunto pari al 10%, il suddetto valore diviene pari a:

€ 89.250,00 – 10% ≅ € 80.300,00 (ottantamilatrecento/00)

⁴ come consuetudine in sede di vendite giudiziali presso il Tribunale di Bari

ELENCO ALLEGATI

- 
- 
- 1) Documentazione fotografica
 - 2) Rilievo metrico prodotto dall'Esperto
 - 3) Visura storica catastale
 - 4) Planimetrie catastali
 - 5) Ispezioni ipocatastali (periodo 01.01.1999-06/05/2023) commissionate dalla Curatela alla ditta "Sebema di Sebastiani Emanuele" sulle u.i. in stima: RELAZIONE SINTETICA – VISURE STORICHE CATASTALI – ISPEZIONI IPOTECARIE
 - 6) Atto comparativo di compravendita della Dr.ssa Patrizia Speranza, notaio in Altamura, del 15.03.2025, rep. 98086
- 
- 

N.B. per gli allegati inerenti il fabbricato di appartenenza dell'immobile in stima si rimanda alla consulenza originaria (cfr. paragrafo "Premessa")