

decurtando il 15% per vizi occulti			€ 1.343,02 =
			€ 7.610,42
VALORE DELLA QUOTA DEL	100%	DELLA PROPRIETA'	€ 7.610,42

Per quanto sopra, il VALORE DI MERCATO TOTALE dell'immobile (LOTTO N. 9 Fg. 109 p. 484 sub 29) in oggetto è:

€ 7.500,00 (EURO SETTEMILACINQUECENTO VIRGOLA ZERO ZERO) arrotondato per

difetto

Disponibilità dell'immobile:

L'immobile risulta libero.

Con Nota dell'Agenzia delle Entrate di Bari, prot. 260666/2022 del 18/10/2022, si comunicava al C.T.U. richiedente quanto segue: *"In riferimento alla sua richiesta si attesta che non risultano contratti di locazione e/o comodati registrati a nome del contribuente ***** (codice fiscale *****)"* (cfr. Allegato 6 – Attestazione Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Bari).

Sussistenza di procedura espropriativa per pubblica utilità

NESSUNA.

14. LOTTO N. 10

14.1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Cantina sita in Bari al C.so Benedetto Croce n. 165, al piano secondo interrato, individuato nel N.C.E.U. al Fg. 109 p. 484 sub 30, confinante a nord con altra cantina, individuata col sub 29, di proprietà stessa ditta, a est con C.so Benedetto Croce, a sud con altra cantina, individuata col sub 31, di proprietà stessa ditta e ad ovest con passaggio comune condominiale, esattamente in un fabbricato residenziale posto ad angolo fra C.so Benedetto Croce e via Adige, di fronte alla chiesa Ortodossa Russa di San Nicola.

14.2 DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEL BENE

Alla cantina si accede dal portone posto su C.so Benedetto Croce n. 165, attraverso il vano scala e l'ascensore condominiali, percorrendo il passaggio comune.

L'immobile oggetto di procedura è composto da un ambiente di superficie utile di mq 10,73 circa e superficie lorda di mq 12,36 circa, avente altezza utile di mt 2,45 circa, pavimentato con marmette in cls e graniglia.

LOTTO N. 10 - CANTINA - Bari, Corso Benedetto Croce n. 165 - fg. 109, part. 484, sub 30 piano S2					
Destinazione Immobile	Destinazione ambiente	Superficie utile (mq)	Superficie lorda (mq)	Coefficiente correttivo K	Superficie Convenzionale
		a	b	c	b x c
Locale deposito	Cantina	10,73	12,36	1,00	12,36

(cfr. Allegato 7 – Rilievo Metrico);

L'unità immobiliare risulta classata in categoria C/2, classe 5, consistenza 11 mq, rendita € 96,01, C.so Benedetto Croce n. 1654 (dato errato in luogo del corretto n. civico 165), Piano S2.

Detto immobile è ubicato in una zona residenziale caratterizzata da una notevole presenza di attività commerciali, uffici, una chiesa, un parco urbano ecc..

L'intero fabbricato in cui è ubicato il lotto, confina a nord con via Adige, ad est con corso Benedetto Croce, a sud con altri fabbricati di altra proprietà individuati in catasto al Fg. 109 p.lle 344-343-340-339-338-480-336, a Ovest con altro fabbricato di altra proprietà individuato in catasto al Fg. 109 p.la 448 (cfr. Allegato 4 – Documentazione catastale).

L'immobile, durante lo svolgimento delle operazioni peritali, si presentava rifinito col pavimento e con l'intonaco al soffitto, ma privo di intonaco sulle pareti.

L'illuminazione della cantina è garantita dall'impianto elettrico ad esclusivo servizio dell'unità immobiliare.

Gli impianti riscontrati durante il sopralluogo appaiono rispondenti alle normative vigenti (L. 46/90 e ss.mm.ii.).

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Strutture verticali: in pilastri in c.a..

Solai: latero c.a.;

Pareti esterne: blocchetti in cls;

Finitura esterna: nessuna;

Finitura interna: nessuna;

Pavimentazione interna: in marmette di cls e graniglia;

Pavimentazione esterna: in marmette di cls e graniglia;

Infissi esterni: in metallo;

Infissi Interni: nessuno;

Bagni: nessuno;

Impianto elettrico: esclusivo;

Impianto Idrico: nessuno;

Impianto fognante: nessuno;

Impianto termico: nessuno.

L'immobile, internamente, durante lo svolgimento delle operazioni peritali, è risultato in discreto stato di conservazione e manutenzione.

Il rilievo fotografico (*cfr. Allegato 8 – Rilievo Fotografico*) mostra:

Posto auto piano terzo interrato - N.C.E.U. al Fg. 109 p. 484 sub 30

foto n. 1 - Vista posto auto.

Lo scrivente C.T.U. ritiene che il rilievo fotografico sia di sufficiente ausilio per un immediato riscontro a suffragio del valore commerciale stimato di seguito.

Si precisa che, in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972, la vendita immobiliare è esente da IVA, fatta salva la possibilità di esercizio dell'opzione IVA da parte del Curatore che potrà essere espressa prima della vendita. In tale ultima ipotesi, l'aliquota IVA dovuta dovrà essere pari al 22%.

CONFORMITÀ URBANISTICA: conforme

La ricerca effettuata dal C.T.U. presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Bari, in ordine ai titoli abilitativi delle costruzioni, trova riscontro nei contenuti dell'atto di compravendita del 23/01/2001, Rep. 48445 per Notar ***** in Bari, registrato a Bari il 07/02/2001 al n. 1217/1V (cfr. Allegato 9 – Copia titolo di proprietà).

L'intero fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di procedura, come menzionato nel titolo di proprietà succitato, “...è stato realizzato conformemente alla concessione edilizia numero 318/89 del 23 dicembre 1993, concessione per demolizione del 29 marzo 1995, successive concessione di variante numero 219/95 del 3 giugno 1996, autorizzazione numero 1714 del 27 febbraio 1997, e concessione di variante numero 10975/97 del 16 dicembre 1997, tutte rilasciate dal Comune di Bari e istanza per distribuzione interna numero 15107/97 dell'11 novembre 1997...”, rilasciate a nome di “*****”, ridenominata contestualmente all'istanza, del 28/11/2001, per il completamento lavori alla Conc. Edilizia 318/89 e successiva variante (cfr. Allegato 5 – Copia Titoli abilitativi).

Dal rilievo metrico eseguito in loco si è riscontrato che lo stato dei luoghi risulta conforme alla rappresentazione grafica di cui all'autorizzazione numero 15107/97 dell'11 novembre 1997.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Non previsto per l'immobile urbano oggetto di procedura.

CONFORMITÀ CATASTALE: conforme

Dal rilievo metrico eseguito in loco si è riscontrato che la rappresentazione della planimetria catastale aggiornata dell'unità immobiliare individuata nel N.C.E.U. di Bari al Fg. 109 p. 484 sub 30, unitamente ai dati catastali (cfr. Allegato 4 – Documentazione catastale), risulta conforme all'unità immobiliare.

CONFORMITÀ ENERGETICA: conforme

Dal 1 luglio 2009, per ogni trasferimento a titolo oneroso delle singole unità immobiliari, è obbligatoria la certificazione energetica delle singole unità immobiliari.

Tale obbligo è valido per tutte le categorie di edifici, classificati in base alla destinazione d'uso indicata all'art. 3 del D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412.

L'unità immobiliare destinata a cantina, secondo l'art. 3 del DPR 26 agosto 1993 n. 412, non rientra tra le categorie a cui applicare la prestazione energetica, pertanto l'attestato di prestazione energetica non viene prodotto.

Come si evince dalla documentazione dell'Agenzia del Territorio, all'atto della procedura la parte fallita risultava intestataria dell'immobile medesimo in forza all'atto di compravendita del 23.01.2001 Rep. 48445 per Notar ***** in Bari, registrato a Bari il 07/02/2001 al n. 1217/1V, regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari al n. 4809 del Registro Generale ed al n. 3411 di Registro Particolare del 10/02/2001 (cfr. *Allegato 9 – Copia titolo di proprietà*).

Si evidenzia che la quota dell'intera proprietà del fallito non è suscettibile di separazione in natura, inoltre l'immobile non risulta comodamente divisibile in porzioni di valore simile.

14.3 ACCERTAMENTO DELLA PROVENIENZA, DELLA SUSSISTENZA DI ONERI, SERVITU' ATTIVE O PASSIVE, DIRITTI DI USUFRUTTO, USO ABITAZIONE E PRECISAZIONI VARIE. RICOSTRUZIONE VENTENNIO

- Dalle visure effettuate dal C.T.U. presso:

A. l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bari - Territorio – Catasto, si evince quanto segue:
1. dalla visura storica per immobile n. T459882 del 31/03/2022 (cfr. *Allegato 4 – Documentazione catastale*), sull'immobile individuato nel N.C.E.U. di Bari Fg. 109 p. 484 sub 30, risulta quanto riportato alle pagine successive:



Direzione Provinciale di Bari
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 31/03/2022
Ora: 23:48:44
Numero Pratica: T459882/2022
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 31/03/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 31/03/2022

Dati identificativi: Comune di BARI (A662) (BA)

Foglio 109 Particella 484 Subalterno 30

Partita: 100612

Busta mod.58: 104661

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di BARI (A662A) (BA)

Foglio 109 Particella 484

Classamento:

Rendita: Euro 96,01

Rendita: Lire 185.900

Zona censuaria 2,

Categoria C/2^a, Classe 5, Consistenza 11 m²

Foglio 109 Particella 484 Subalterno 30

Indirizzo: CORSO BENEDETTO CROCE n. 1654 Piano S2

Dati di superficie: Totale: 14 m²

L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni:

Foglio 109 Particella 484 Subalterno 2

Foglio 109 Particella 484 Subalterno 1

Foglio 109 Particella 484 Subalterno 22

> Intestati catastali

1. (CF)

Sede in BARI (BA)

Diritto di: Proprietà per 1/1

> Dati identificativi



Direzione Provinciale di Bari
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 31/03/2022
Ora: 23:48:44
Numero Pratica: T459882/2022
Pag: 2 - Segue

☞ dall'impianto al 27/08/1996
Immobile predecessore
Comune di BARI (A662) (BA)
Foglio 109 Particella 341

Impianto meccanografico del 30/06/1987

☞ dal 27/08/1996 al 12/12/1997
Immobile predecessore
Comune di BARI (A662) (BA)
Foglio 109 Particella 484

VARIAZIONE del 27/08/1996 in atti dal 30/05/1997
DEMOLIZIONE TOTALE (n. 8552.1/1996)

☞ dal 12/12/1997
Immobile attuale
Comune di BARI (A662) (BA)
Foglio 109 Particella 484 Subalterno 30

VARIAZIONE del 12/12/1997 in atti dal 12/12/1997
EDIFICAZIONE SU AREA URBANA AFFERENTE A (n. A02011.1/1997)

> Indirizzo

☞ dall'impianto al 27/08/1996
Immobile predecessore
Comune di BARI (A662) (BA)
Foglio 109 Particella 341
(P.1-2) n. 165; VIA SICILIA n. 165
Partita: 1395

Impianto meccanografico del 30/06/1987

☞ dal 12/12/1997 al 04/11/1998
Immobile attuale
Comune di BARI (A662) (BA)
Foglio 109 Particella 484 Subalterno 30
CORSO BENEDETTO CROCE n. 165 Interno 24
Piano S2
Partita: 100612
Busta mod.58: 104661

VARIAZIONE del 12/12/1997 in atti dal 12/12/1997
EDIFICAZIONE SU AREA URBANA AFFERENTE A (n. A02011.1/1997)

☞ dal 04/11/1998
Immobile attuale
Comune di BARI (A662) (BA)
Foglio 109 Particella 484 Subalterno 30
CORSO BENEDETTO CROCE n. 1654 Piano S2
Partita: 100612
Busta mod.58: 104661

VARIAZIONE del 04/11/1998 in atti dal 04/11/1998
ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. A01099.1/1998)



Direzione Provinciale di Bari
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali



Data: 31/03/2022
Ora: 23:48:44
Numero Pratica: T459882/2022
Pag: 3 - Segue



> Dati di classamento

📅 dall'impianto al 01/01/1992

Immobile predecessore

Comune di BARI (A662) (BA)

Foglio 109 Particella 341

Rendita: Lire 5.425

Zona censuaria 2

Categoria A/7^o, Classe 3, Consistenza 15,5 vani

Partita: 1395

Impianto meccanografico del 30/06/1987



📅 dal 01/01/1992 al 27/08/1996

Immobile predecessore

Comune di BARI (A662) (BA)

Foglio 109 Particella 341

Rendita: Lire 6.820.000

Zona censuaria 2

Categoria A/7^o, Classe 3, Consistenza 15,5 vani

Partita: 1395

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992



📅 dal 27/08/1996 al 12/12/1997

Immobile predecessore

Comune di BARI (A662) (BA)

Foglio 109 Particella 484

Zona censuaria 2

Categoria F/1^o, Consistenza m²

Partita: 100612

VARIAZIONE del 27/08/1996 in atti dal 30/05/1997
DEMOLIZIONE TOTALE (n. 8552.1/1996)



📅 dal 12/12/1997 al 04/11/1998

Immobile attuale

Comune di BARI (A662) (BA)

Foglio 109 Particella 484 Subalterno 30

Categoria F/3^o, Consistenza m²

Partita: 100612

Busta mod.58: 104661

VARIAZIONE del 12/12/1997 in atti dal 12/12/1997
EDIFICAZIONE SU AREA URBANA AFFERENTE A (n. A02011.1/1997)



📅 dal 04/11/1998

Immobile attuale

Comune di BARI (A662) (BA)

Foglio 109 Particella 484 Subalterno 30

Rendita: Euro 96,01

Rendita: Lire 185.900

Zona censuaria 2

Categoria C/2^a, Classe 5, Consistenza 11 m²

VARIAZIONE del 04/11/1998 in atti dal 04/11/1998
ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. A01099.1/1998)



Annotazioni: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)





Direzione Provinciale di Bari
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 31/03/2022
Ora: 23:48:44
Numero Pratica: T459882/2022
Pag: 4 - Segue

Partita: 100612
Busta mod.58: 104661

> Dati di superficie

dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di BARI (A662) (BA)

Foglio 109 Particella 484 Subalterno 30

Totale: 14 m²

Totale escluse aree scoperte : 14 m²

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
04/11/1998, prot. n. A01099

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di BARI (A662)(BA) Foglio 109 Particella 341

> 1.

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

dall'impianto al 18/12/1975 antecedente
l'impianto meccanografico
Diritto di: usufruttuario (deriva dall'atto 1)

> 2.

dall'impianto al 18/12/1975 antecedente
l'impianto meccanografico
Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 1)

> 3.

dall'impianto al 18/12/1975 antecedente
l'impianto meccanografico
Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 1)

> 4.

dall'impianto al 18/12/1975 antecedente
l'impianto meccanografico
Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 1)

> 5.

dall'impianto al 18/12/1975 antecedente
l'impianto meccanografico
Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 1)

> 6.

dall'impianto al 18/12/1975 antecedente
l'impianto meccanografico
Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 1)

> 7.

dall'impianto al 18/12/1975 antecedente
l'impianto meccanografico
Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 1)



Direzione Provinciale di Bari
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 31/03/2022
Ora: 23:48:44
Numero Pratica: T459882/2022
Pag: 5 - Segue



➤ 8.
☞ dall'impianto al 18/12/1975 antecedente
l'impianto meccanografico
Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 1)

➤ 1.
☞ dal 18/12/1975 al 27/12/1987
Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 2)

2. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 18/12/1975 - UR Sede BARI (BA) Registrazione Volume 50 n. 11 registrato in data 17/04/1996 - CONS. USUFRUTTO Voltura n. 11090.1/1996 in atti dal 30/05/1997

➤ 2.
☞ dal 18/12/1975 al 27/12/1987
Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 2)

➤ 3.
☞ dal 18/12/1975 al 27/12/1987
Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 2)

➤ 4.
☞ dal 18/12/1975 al 27/12/1987
Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 2)

➤ 5.
☞ dal 18/12/1975 al 27/12/1987
Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 2)

➤ 6.
☞ dal 18/12/1975 al 27/12/1987
Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 2)

➤ 7.
☞ dal 18/12/1975 al 27/12/1987
Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 2)

➤ 1.
☞ dal 27/12/1987 al 23/12/1989
Diritto di: Proprieta' per 12/84 (deriva dall'atto 3)

3. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 27/12/1987 - UR Sede BARI (BA) Registrazione Volume 1143 n. 86 registrato in data 07/10/1991 - SUCCESSIONE Voltura n. 31098.1/1991 in atti dal 30/05/1997

➤ 2. (CF)
nata a (BA) il
☞ dal 27/12/1987 al 23/12/1989
Diritto di: Proprieta' per 12/84 (deriva dall'atto 3)

➤ 3.
☞ dal 27/12/1987 al 23/12/1989
Diritto di: Proprieta' per 12/84 (deriva dall'atto 3)

➤ 4. (CF)
nata a () il
☞ dal 27/12/1987 al 16/04/1990
Diritto di: Proprieta' per 4/12 (deriva dall'atto 3)

➤ 5. (CF)
nata a (BA) il
☞ dal 27/12/1987 al 16/04/1990
Diritto di: Proprieta' per 2/12 (deriva dall'atto 3)



Direzione Provinciale di Bari
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 31/03/2022

Ora: 23:48:44

Numero Pratica: T459882/2022

Pag: 6 - Segue

➤ 6.
☑ dal 27/12/1987 al 16/04/1990
Diritto di: Proprieta' per 12/84 (deriva dall'atto 3)

➤ 7.
(CF)
nata a (BA) il
☑ dal 27/12/1987 al 16/04/1990
Diritto di: Proprieta' per 2/12 (deriva dall'atto 3)

➤ 8.
☑ dal 27/12/1987 al 16/04/1990
Diritto di: Proprieta' per 12/84 (deriva dall'atto 3)

➤ 9.
☑ dal 27/12/1987 al 16/04/1990
Diritto di: Proprieta' per 12/84 (deriva dall'atto 3)

➤ 10.
(CF)
nata a (BA) il
☑ dal 27/12/1987 al 16/04/1990
Diritto di: Proprieta' per 2/12 (deriva dall'atto 3)

➤ 11.
(CF)
nata a (BA) il
☑ dal 27/12/1987 al 16/04/1990
Diritto di: Proprieta' per 2/12 (deriva dall'atto 3)

➤ 1.
(CF)
nata a (BA) il
☑ dal 23/12/1989 al 09/08/1994
Diritto di: Proprieta' per 168/1008 (deriva dall'atto 4)

➤ 2.
☑ dal 23/12/1989 al 09/08/1994
Diritto di: Proprieta' per 168/1008 (deriva dall'atto 4)

➤ 3.
(CF)
nata a (BA) il
☑ dal 23/12/1989 al 09/08/1994
Diritto di: Proprieta' per 168/1008 (deriva dall'atto 4)

➤ 4.
(CF)
nata a (BA) il
☑ dal 23/12/1989 al 09/08/1994
Diritto di: Proprieta' per 168/1008 (deriva dall'atto 4)

➤ 5.
☑ dal 23/12/1989 al 09/08/1994
Diritto di: Proprieta' per 168/1008 (deriva dall'atto 4)

4. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 23/12/1989 - UR Sede ROMA (RM)
Registrazione Volume 13132 n. 10 registrato in data 18/06/1990 - SUCCESSIONE Voltura n. 21490.1/1996 in atti dal 30/05/1997

Direzione Provinciale di Bari
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 31/03/2022
Ora: 23:48:45
Numero Pratica: T459882/2022
Pag: 7 - Segue

➤ 6.
(CF)
nata a (BA) il
dal 23/12/1989 al 22/03/1996
Diritto di: Proprieta' per 42/1008 (deriva dall'atto 4)

➤ 7.
(CF)
nata a (BA) il
dal 23/12/1989 al 22/03/1996
Diritto di: Proprieta' per 42/1008 (deriva dall'atto 4)

➤ 8.
(CF)
nata a (BA) il
dal 23/12/1989 al 22/03/1996
Diritto di: Proprieta' per 42/1008 (deriva dall'atto 4)

➤ 9.
(CF)
nata a (BA) il
dal 23/12/1989 al 22/03/1996
Diritto di: Proprieta' per 42/1008 (deriva dall'atto 4)

➤ 1.
(CF)
nata a (BA) il
dal 16/04/1990 al 23/12/1989
Diritto di: Proprieta' per 3/84 (deriva dall'atto 5)

➤ 2.
(CF)
nata a (BA) il
dal 16/04/1990 al 23/12/1989
Diritto di: Proprieta' per 12/84 (deriva dall'atto 5)

➤ 3.
(CF)
nata a (BA) il
dal 16/04/1990 al 23/12/1989
Diritto di: Proprieta' per 3/84 (deriva dall'atto 5)

➤ 4.
(CF)
nata a (BA) il
dal 16/04/1990 al 23/12/1989
Diritto di: Proprieta' per 12/84 (deriva dall'atto 5)

➤ 5.
(CF)
nata a (BA) il
dal 16/04/1990 al 23/12/1989
Diritto di: Proprieta' per 12/84 (deriva dall'atto 5)

➤ 6.
(CF)
nata a (BA) il
dal 16/04/1990 al 23/12/1989
Diritto di: Proprieta' per 3/84 (deriva dall'atto 5)

➤ 7.
(CF)
nata a (BA) il

5. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 16/04/1990 - UR Sede BARI (BA) Registrazione Volume 1143 n. 87 registrato in data 07/10/1990 - SUCCESSIONE Voltura n. 31099.1/1991 in atti dal 30/05/1997



Direzione Provinciale di Bari
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 31/03/2022
Ora: 23:48:45
Numero Pratica: T459882/2022
Pag: 8 - Segue



☐ dal 16/04/1990 al 23/12/1989
Diritto di: Proprieta' per 3/84 (deriva dall'atto 5)

➤ 1.

☐ dal 09/08/1994 al 22/03/1996
Diritto di: Proprieta' per 210/1008 (deriva dall'atto 6)

➤ 2.

(CF)
nata a (BA) il

☐ dal 09/08/1994 al 22/03/1996
Diritto di: Proprieta' per 210/1008 (deriva dall'atto 6)

➤ 3.

(CF)
nata a (BA) il

☐ dal 09/08/1994 al 22/03/1996
Diritto di: Proprieta' per 210/1008 (deriva dall'atto 6)

➤ 4.

☐ dal 09/08/1994 al 22/03/1996
Diritto di: Proprieta' per 210/1008 (deriva dall'atto 6)

➤ 1.

(CF)
Sede in BARI (BA)

☐ dal 22/03/1996 al 27/08/1996
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 7)

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di BARI (A662)(BA) Foglio 109 Particella 484

➤ 1.

(CF)
Sede in BARI (BA)

☐ dal 27/08/1996 al 12/12/1997
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 8)

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di BARI (A662)(BA) Foglio 109 Particella 484 Sub. 30

➤ 1.

(CF)
Sede in BARI (BA)

☐ dal 12/12/1997 al 23/01/2001
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 9)

➤ 1.

(CF)
Sede in BARI (BA)

☐ dal 23/01/2001
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 10)

6. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 09/08/1994 - UR Sede BARI (BA) Registrazione Volume 1300 n. 69 registrato in data 14/01/1995 - SUCCESSIONE Voltura n. 2478.1/1995 in atti dal 30/05/1997

7. SCRITTURA PRIVATA del 22/03/1996 Pubblico ufficiale NOT. Sede BARI (BA) Repertorio n. 21983 - UR Sede BARI (BA) Registrazione n. 335 registrato in data 27/03/1996 - VENDITA Voltura n. 10564.1/1996 in atti dal 30/05/1997

8. VARIAZIONE del 27/08/1996 in atti dal 30/05/1997 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 8552.1/1996)

9. VARIAZIONE del 12/12/1997 in atti dal 12/12/1997 EDIFICAZIONE SU AREA URBANA AFFERENTE A (n. A02011.1/1997)

10. Atto del 23/01/2001 Pubblico ufficiale Sede BARI (BA) Repertorio n. 48445 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 3411.1/2001 Reparto PI di BARI in atti dal 12/02/2001

Visura telematica



Direzione Provinciale di Bari
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 31/03/2022
Ora: 23:48:45
Numero Pratica: T459882/2022
Pag: 9 - Fine

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

- a) C/2: Magazzini e locali di deposito; cantine e soffitte se non unite all'unita' immobiliare abitativa
- b) Bene Comune Censibile
- c) A/7: Abitazioni in villini
- d) F/1: Area urbana
- e) F/3: Unita' in corso di costruzione
- f) Codice fiscale non validato in anagrafe tributaria

B. l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bari - Territorio - Servizio di Pubblicità

Immobiliare si evince quanto segue:

1. dall'Ispezione ipotecaria n. T5519 del 25/06/2023 (*Allegato 3 – Documentazione ipocatastale*)
con riferimento al periodo dal 25/01/1996 a tutto il 23/06/2023, sull'immobile riconosciuto nel
N.C.E.U. di Bari al Fg. 109 p. 484 sub 30, risulta quanto riportato alle pagine successive:





Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di BARI
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 25/06/2023 Ora 10:01:24
Pag. 1 - Segue



Ispezione telematica

Ispezione n. T5519 del 25/06/2023

per immobile

Motivazione C.T.U.

Richiedente RVLRL per conto di 06897760721



Dati della richiesta

Immobile :

Comune di BARI (BA)

Tipo catasto : Fabbricati

Foglio : 109 - Particella 484 - Subalterno 30

Periodo da ispezionare:

dal 25/01/1996 al 25/06/2023

Ulteriori restrizioni:

Periodo da ispezionare:

dal 25/01/1996 al 25/06/2023



Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal

25/01/1996 al

23/06/2023



Elenco immobili

Comune di BARI (BA) Catasto Fabbricati

2. Sezione urbana - Foglio 0109 Particella 00484 Subalterno 0030

SONO PRESENTI ULTERIORI IMMOBILI NON SELEZIONATI

Elenco sintetico delle formalità

1. ANNOTAZIONE del 19/09/2000 - Registro Particolare 3369 Registro Generale 31018
Pubblico ufficiale Repertorio 38684 del 24/06/1999
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1307 del 1997
2. TRASCRIZIONE del 10/02/2001 - Registro Particolare 3411 Registro Generale 4809
Pubblico ufficiale Repertorio 48445 del 23/01/2001
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 03/01/2003 - Registro Particolare 25 Registro Generale 215
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI BARI Repertorio 5849 del 18/12/2002
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 4510 del 07/07/2010 (CANCELLAZIONE TOTALE)
4. ISCRIZIONE del 22/09/2006 - Registro Particolare 9850 Registro Generale 51394



**Ispezione Ipotecaria**

Direzione Provinciale di BARI
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 25/06/2023 Ora 10:01:24
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

per immobile

Motivazione C.T.U.

Richiedente RVLRF per conto di 06897760721

Ispezione n. T5519 del 25/06/2023

Pubblico ufficiale

Repertorio 2790/14 del 12/09/2006

IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 5728 del 08/09/2010 (CANCELLAZIONE TOTALE)

5. ISCRIZIONE del 06/09/2010 - Registro Particolare 9413 Registro Generale 41527

Pubblico ufficiale

Repertorio 112637 del 31/08/2010

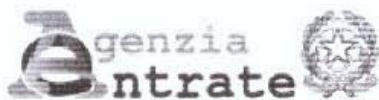
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART 77 DPR 29/09/1973 N 602

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 4919 del 06/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. dalla nota di trascrizione della Sentenza dichiarativa di fallimento, Registro Generale n. 17906 e Registro Particolare n. 13301 del 07/04/2022 (*Allegato 3 – Documentazione ipocatastale*), prodotta dal Curatore fallimentare, si evince quanto segue alle pagine successive:



Direzione Provinciale di -BARI-
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Nota di trascrizione

Registro generale n. 17906
Registro particolare n. 13301
Presentazione n. 2 del 07/04/2022



Pag. 1 - segue

Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione Totale € 304,00
Imposta ipotecaria € 200,00
Tassa ipotecaria € 45,00

Imposta di bollo € 59,00
Sanzioni amministrative

Eseguita la formalità.

Ricevuta/Prospetto di cassa n. 13305
Protocollo di richiesta BA 135336/1 del 2022
Prenotazione a debito art. n. 18

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 25/03/2022
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI
Sede BARI (BA)

Numero di repertorio 7487
Codice fiscale 800 183 50720

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO GIUDIZIARIO
Descrizione 600 SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C
Richiedente CONSERVATORE DEI REGISRI
IMMOBILIARI PRO TEMPORE

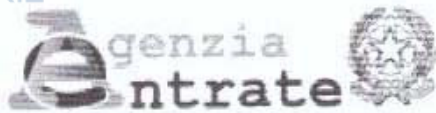
Dati riepilogativi

Unità negoziali Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE
Denominazione o ragione sociale
Sede
Codice fiscale -
Per la quota di -



Direzione Provinciale di BARI

Ufficio provinciale - Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Nota di trascrizione

Registro generale n. 17906

Registro particolare n. 13301

Presentazione n. 2 del 07/04/2022

Pag. 2 - Fine

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Denominazione o ragione sociale

Sede BARI (BA)

Codice fiscale

Per la quota di

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

3. dall'Ispezione ipotecaria n. BA 123345/3 del 30/03/2022 (*Allegato 3 – Documentazione ipocatastale*) con riferimento al periodo dal 25/01/1996 a tutto il 29/03/2022, sul codice fiscale

*****, associato a ***** ***** ***** con sede in Bari e a ***** ***** ***** IN

LIQUIDAZIONE con sede in Bari, prodotta dal Curatore fallimentare, risulta quanto riportato

alle pagine successive:



Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di BARI
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 30/03/2022 Ora 08:36:36
Pag. 1 - Segue

Ispezione ordinaria a pagamento per denominazione

Protocollo di richiesta BA 123343 del 2022
Ricevuta di cassa n. 11847
Ispezione n. BA 123345/3 del 2022
Inizio ispezione 30/03/2022 08:36:22

Richiedente AZZARITI ANNALIS

Dati della richiesta

Codice fiscale: 04981630726

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal	25/01/1996 al	29/03/2022
Periodo recuperato e validato dal	-/-/1974 al	24/01/1996

Elenco omonimi

1. ***
Con sede in BARI (BA)
Codice fiscale
2. IN LIQUIDAZIONE
Con sede in BARI (BA)
Codice fiscale

*** Soggetti con dati anagrafici collegati
* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto/i richiesto/i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/07/1999 - Registro Particolare 17813 Registro Generale 26052
Pubblico ufficiale Repertorio 38942 del 05/07/1999
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in BARI(BA)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE CONTRO del 18/09/1999 - Registro Particolare 7868 Registro Generale 34071
Pubblico ufficiale Repertorio 39941 del 17/09/1999
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Immobili siti in BARI(BA)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico



Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di BARI
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 30/03/2022 Ora 08:36:36
Pag. 2 - Segue

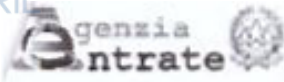
Ispezione ordinaria a pagamento
per denominazione

Protocollo di richiesta BA 123343 del 2022
Ricevuta di cassa n. 11847
Ispezione n. BA 123345/3 del 2022
Inizio ispezione 30/03/2022 08:36:22

Richiedente AZZARITI ANNALIS

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3252 del 12/09/2000 (QUIETANZA E INTEGRAZIONE)
2. Annotazione n. 4371 del 18/07/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 4917 del 06/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/02/2001 - Registro Particolare 3411 Registro Generale 4809
Pubblico ufficiale Repertorio 48445 del 23/01/2001
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in BARI(BA)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 11/04/2002 - Registro Particolare 11086 Registro Generale 15294
Pubblico ufficiale Repertorio 264319 del 03/04/2002
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in BARI(BA)
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico
5. ISCRIZIONE CONTRO del 03/01/2003 - Registro Particolare 25 Registro Generale 215
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI BARI Repertorio 5849 del 18/12/2002
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in BARI(BA)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 4510 del 07/07/2010 (CANCELLAZIONE TOTALE)
6. ISCRIZIONE CONTRO del 22/09/2006 - Registro Particolare 9850 Registro Generale 51394
Pubblico ufficiale Repertorio 2790/14 del 12/09/2006
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602
Immobili siti in BARI(BA)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 5728 del 08/09/2010 (CANCELLAZIONE TOTALE)
7. TRASCRIZIONE CONTRO del 28/01/2010 - Registro Particolare 2801 Registro Generale 4143
Pubblico ufficiale GIUDIZIARIO CORTE APPELLO DI BARI Repertorio 6848 del 11/12/2009



Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di BARI
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 30/03/2022 Ora 08:36:36
Pag. 3 - Segue

Ispezione ordinaria a pagamento
per denominazione

Protocollo di richiesta BA 123343 del 2022
Ricevuta di cassa n. 11847
Ispezione n. BA 123345/3 del 2022
Inizio ispezione 30/03/2022 08:36:22

Richiedente AZZARITI ANNALIS

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in BARI(BA)

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 5292 del 15/09/2011 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. Annotazione n. 4918 del 06/09/2017 (RESTRIZIONE DEI BENI)

8. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2010 - Registro Particolare 23270 Registro Generale 36545
Pubblico ufficiale Repertorio 1514/656 del 26/07/2010

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in BARI(BA)

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico

9. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2010 - Registro Particolare 23271 Registro Generale 36546
Pubblico ufficiale Repertorio 1515/657 del 26/07/2010

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in BARI(BA)

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico

10. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2010 - Registro Particolare 23272 Registro Generale 36547
Pubblico ufficiale Repertorio 1516/658 del 26/07/2010

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in BARI(BA)

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico

11. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2010 - Registro Particolare 23273 Registro Generale 36548
Pubblico ufficiale Repertorio 1517/659 del 26/07/2010

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in BARI(BA)

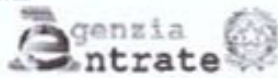
SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico

12. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2010 - Registro Particolare 23274 Registro Generale 36549
Pubblico ufficiale Repertorio 1518/660 del 26/07/2010

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in BARI(BA)



Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di BARI
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 30/03/2022 Ora 08:36:36
Pag. 4 - Segue

Ispezione ordinaria a pagamento
per denominazione

Protocollo di richiesta BA 123343 del 2022
Ricevuta di cassa n. 11847
Ispezione n. BA 123345/3 del 2022
Inizio ispezione 30/03/2022 08:36:22

Richiedente AZZARITI ANNALIS

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico

13. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2010 - Registro Particolare 23275 Registro Generale 36550
Pubblico ufficiale Repertorio 1519/661 del 26/07/2010

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in BARI(BA)

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico

14. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2010 - Registro Particolare 23276 Registro Generale 36551
Pubblico ufficiale Repertorio 1520/662 del 26/07/2010

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in BARI(BA)

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico

15. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2010 - Registro Particolare 23277 Registro Generale 36552
Pubblico ufficiale Repertorio 1521/663 del 26/07/2010

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in BARI(BA)

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico

16. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2010 - Registro Particolare 23278 Registro Generale 36553
Pubblico ufficiale Repertorio 1522/664 del 26/07/2010

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in BARI(BA)

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico

17. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2010 - Registro Particolare 23279 Registro Generale 36554
Pubblico ufficiale Repertorio 1523/665 del 26/07/2010

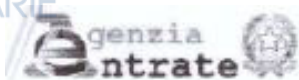
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in BARI(BA)

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico

18. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2010 - Registro Particolare 23280 Registro Generale 36555



Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di BARI
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 30/03/2022 Ora 08:36:36
Pag. 5 - Segue

Ispezione ordinaria a pagamento
per denominazione

Protocollo di richiesta BA 123343 del 2022
Ricevuta di cassa n. 11847
Ispezione n. BA 123345/3 del 2022
Inizio ispezione 30/03/2022 08:36:22

Richiedente AZZARITI ANNALIS

Pubblico ufficiale
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in BARI(BA)
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico

Repertorio 1524/666 del 26/07/2010

19. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2010 - Registro Particolare 23281 Registro Generale 36556
Pubblico ufficiale
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in BARI(BA)
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico

Repertorio 1525/667 del 26/07/2010

20. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2010 - Registro Particolare 23282 Registro Generale 36557
Pubblico ufficiale
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in BARI(BA)
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico

Repertorio 1526/668 del 26/07/2010

21. TRASCRIZIONE CONTRO del 30/07/2010 - Registro Particolare 23802 Registro Generale 37408
Pubblico ufficiale
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in BARI(BA)
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico

Repertorio 1538/677 del 29/07/2010

22. TRASCRIZIONE CONTRO del 30/07/2010 - Registro Particolare 23803 Registro Generale 37409
Pubblico ufficiale
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in BARI(BA)
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico

Repertorio 1539/678 del 29/07/2010

23. TRASCRIZIONE CONTRO del 30/07/2010 - Registro Particolare 23804 Registro Generale 37410
Pubblico ufficiale
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in BARI(BA)
SOGGETTO VENDITORE

Repertorio 1540/679 del 29/07/2010

Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di BARI
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 30/03/2022 Ora 08:36:36
Pag. 6 - Fine

Ispezione ordinaria a pagamento
per denominazione

Protocollo di richiesta BA 123343 del 2022
Ricevuta di cassa n. 11847
Ispezione n. BA 123345/3 del 2022
Inizio ispezione 30/03/2022 08:36:22

Richiedente AZZARITI ANNALIS

Nota disponibile in formato elettronico

24. ISCRIZIONE CONTRO del 06/09/2010 - Registro Particolare 9413 Registro Generale 41527
Pubblico ufficiale Repertorio 112637 del 31/08/2010
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART 77 DPR 29/09/1973 N 602
Immobili siti in BARI(BA)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 4919 del 06/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

25. TRASCRIZIONE CONTRO del 31/05/2017 - Registro Particolare 15685 Registro Generale 22114
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 1181/2017 del 27/04/2017
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
Immobili siti in BARI(BA)
Nota disponibile in formato elettronico

L'immobile oggetto di procedura è pervenuto in capo alla "***** ***** *****" mediante atto di compravendita per Notaio ***** ***** ***** ***** in Bari del 23.01.2001 Rep. 48445, registrato a Bari il 07/02/2001 al n. 1217/1V, dalla società ***** * * * ***** ***** * * *, Sede in Bari (Ba), c.f. ***** (cfr. Allegato 9 – Copia titolo di proprietà).

Alla presente relazione si allega la nota di trascrizione, ispezione n. BA123348/4 del 30.03.2022, dell'atto di compravendita del 23/01/2001, Rep. 48445 per Notar ***** ***** ***** ***** in Bari, registrato a Bari il 07/02/2001 al n. 1217/1V, prodotta dal Curatore Fallimentare (Allegato 3 – Documentazione ipocatastale).

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile, come meglio si evince dall'anzidetto atto di compravendita, "...- *sorge su suolo in parte rinveniente da demolizione autorizzata di fabbricato esistente, il tutto come pervenuto con atto da me autenticato nelle firme rispettivamente in data 15 marzo 1996, 20 marzo 1996, 21 marzo 1996 e 22 marzo 1996, registrato a Bari il 27 marzo 1996 al numero 335 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 28 marzo 1996 ai numeri 9350/7350;...*".

Si evidenzia che, come si evince dall'atto di cessioni di quote di società in nome collettivo e modifiche di atto costitutivo, registrato a Bari il 26/02/2001 al n. 758, allegato alla presente (cfr. Allegato 5 – Copia Titoli abilitativi), la succitata "***** * ** ***** ***** * ** *****", con sede in Bari, c.f. *****", risulta costituita con atto del Notaio ***** di Bari in data 30 giugno 1987, ivi registrato l'8 luglio 1987 al numero 14069, successivamente modificato con atti a ministero dello stesso Notaio in data 22 settembre 1988, registrato a Bari il 3 ottobre 1988 al numero 7278 e in data 15 febbraio 1991, registrato a Bari il 4 marzo 1991 al numero 1668 e con atto autenticato nelle firme dal Notaio ***** ***** ***** di Bari in data 11 gennaio 2001, ivi registrato il 18 gennaio 2001 al numero 201.

Si precisa che con la scrittura privata dell'11.1.2001 autenticata da Notaio ***** ***** ***** n. 48130 di Repertorio, registrata in Bari il 18.1.2001 al n. 201, prima indicata, la società ha cambiato la propria denominazione da "***** ***** ***** ***** * ** ***** ***** * ** *****" in "***** * ** ***** * ** *****" (cfr. Allegato 12 – Visura Camerale).

Nello specifico, come riscontrato dalla documentazione rilasciata dal Comune di Bari (cfr. Allegato 5 – Copia Titoli abilitativi), con atto, che si allega alla presente, autenticato nelle firme dal Notaio ***** ***** ***** ***** di Bari rispettivamente in data 15 marzo 1996, repertorio numero 21888, in data 20 marzo 1996, repertorio numero 21930, in data 21 marzo 1996, repertorio numero 21964 e in data 22 marzo 1996, repertorio numero 21983, raccolta numero 3543, registrato a Bari il 27 marzo 1996 al numero 335, la società "***** ***** ***** ***** ***** * ** *****" acquistava il seguente immobile:

- Caseggiato in Bari al Corso Benedetto Croce (già Corso Sicilia) civico 165, composto di quindici vani e mezzo catastali, con pertinenziali piccolo locale deposito e terreno adibito a giardino; il tutto confinante con detto Corso Benedetto Croce, con Via Adige, con condominio di Via Adige 118; il caseggiato è riportato in Catasto Urbano alla partita 1395, foglio 109, particella 341, categoria A/7, classe 3^a, vani 15,5, rendita catastale lire 6.820.000, mentre il pertinenziale giardino è riportato in Catasto Terreni alla partita 1, foglio 109, particella 342, ca.50, senza redditi.

Formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente

Dall'atto di compravendita del 23/01/2001, Rep. 48445 per Notar *****
***** in Bari, registrato a Bari il 07/02/2001 al n. 1217/1V (cfr. Allegato 9 – Copia titolo di proprietà), in ordine a oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione, vincoli pregiudizievoli, riguardanti l'immobile, è emerso quanto segue:

“...2) - Quanto in oggetto viene venduto ed acquistato con ogni accessione, adiacenza, pertinenza, con le servitù esistenti a seguito dello stato dei luoghi e della situazione di condominio, con tutti gli usi, diritti, azioni, ragioni, inerenti e coi diritti di comproprietà su tutte le parti del fabbricato di cui fa parte che sono rese comuni allo stesso per legge, uso, destinazione e progetti originario e varianti (articolo 1117 Codice Civile), ivi compresi il lastrico solare (riportato in Catasto al foglio 109, particella 484/22), il giardino pensile (riportato in Catasto al foglio 109, particella 484/1), con le seguenti precisazioni:

- a) - ogni unità immobiliare, è dotata di impianto autonomo di riscaldamento a gas;*
- b) - non sono condominiali in quanto riservati in proprietà esclusiva della società venditrice e/o suoi aventi causa e comunque come risulterà dagli atti notarili di compravendita, gli interi piani primo, secondo e terzo interrati sottostanti sia il fabbricato e sia il giardino pensile, con la rampa di accesso e uscita, riservata ai proprietari delle unità di detti piani di cui costituisce pertinenza, con esclusione da detti piani di tutti gli enti che sono comuni ed al servizio dell'intero fabbricato stesso, comprese la riserva idrica (riportata in Catasto al foglio 109, particella 484/47) e la riserva idrica antincendio (riportata in Catasto al foglio 109, particella 484/58);*

- c) - *costituisce accesso riservato esclusivamente al personale Enel per la lettura dei contatori la porta sita all'estremità del porticato su via Adige, che immette nel giardino pensile;*
- d) - *il porticato costituisce pertinenza dei locali al piano terra riportati in Catasto alle particelle 484/4 e 484/5 del foglio 109 e dell'androne condominiale, per la linea di affaccio di ciascuno di essi ed è gravato di servitù di passaggio a favore di tutto il caseggiato;*
- e) - *nell'area del porticato compresa fra il primo pilastro a sinistra di chi guarda il prospetto dell'edificio da Corso Benedetto Croce, la parete a confine del fabbricato avente accesso dal civico 169 di Corso Benedetto Croce e la muratura a tompagno posta ad ovest, sarà ricollocata l'edicola per la vendita di quotidiani e periodici (riportata in Catasto al foglio 109, particella 484/2), di cui è titolare la signora ***** *, giusta atto d'impegno a mio ministero in data 25 ottobre 1995, registrato a Bari il 14 novembre 1995 al numero 8740/A e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 16 novembre 1995 ai numeri 36325/27480..."*
- "...5) - la società alienante, come in costituzione rappresentata, garantisce la piena e buona proprietà di quanto compravenduto, la libertà di esso da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ad eccezione dell'atto di vincolo e asservimento a favore del Comune di Bari in data 21 ottobre 1993, registrato a Bari il 22 ottobre 1993 al numero 7658/A e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 23 ottobre 1993 ai numeri 33199/25365 e successivo atto di rettifica in data 29 aprile 1996, registrato a Bari il 9 maggio 1996 al numero 3761/A e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 3 maggio 1996 ai numeri 12963/10035 e dell'atto di impegno in data 25 ottobre 1995, registrato a Bari il 14 novembre 1995 al numero 8740/A e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 16 novembre 1995 ai numeri 36325/27480, tutti a mio ministero).*
- 6) - *La parte acquirente contestualmente alla firma del presente atto, viene immessa nel possesso di quanto acquistato per tutti gli effetti utili ed onerosi, precisandosi che il Comune di Bari non ha ancora rilasciato la prescritta certificazione di abitabilità che la Società alienante ha già richiesto e che si impegna ad ottenere a sua totale cura e spesa....".*

Dall'atto di vincolo a parcheggio, di vincolo di destinazione a garage e asservimento per Notar

***** ***** ***** ***** in Toritto, Rep. n. 15328 del 21.10.1993, registrato a Bari il 22.10.1993, al n. 7658/A, si evince quanto segue: "...Vengono conferiti al menzionato procuratore tutte le facoltà e così esemplificativamente e non tassativamente: - stipulare a favore del Comune di Bari e dei terzi comunque i interessati l'atto di vincolo a parcheggio ex articolo 2 Legge numero 2 del 24 marzo 1989 e di destinazione a garage l'atto d'obbligo relativo all'asservimento al manufatto dell'area che ha espresso la relativa volumetria ex articolo 29 Legge Regionale numero 56 del 31 maggio 1980;..." (Allegato 3 – Documentazione ipocatastale).

Oneri condominiali

Dalla documentazione fornita dall'amministratore condominiale ***** ***** , con sede a Bari in Piazza Garibaldi n. 23 (cfr. Allegato 10 – Elaborati Amministrazione Condominiale), è stato riscontrato quanto segue:

- 1) debiti accumulati dalla ***** ***** *** dall'anno 2015 a tutto il 31/12/2020.....€ 59.944,41
- 2) dei detti debiti, dall'anno 2015 a tutto il 31/12/2020, i condomini hanno anticipato€ 38.909,86

SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE

LOTTO	SUB	SPESE FISSE PREVENTIVE PER L'ANNO 2022
10	30	€ 90,00

SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE

LOTTO	SUB	RENDICONTO CONSUNTIVO GLOBALE AL 2020	RENDICONTO CONSUNTIVO GLOBALE AL 2021	RENDICONTO CONSUNTIVO GLOBALE AL 2022	RENDICONTO CONSUNTIVO 2021	SPESE FISSE CONSUNTIVO 2022	SPESE FISSE PRIMI 8 MESI ANNO 2023	TOTALE ULTIMI 2 ANNI (compresi 8 mesi 2023)
		a	b	c	d=b-a	e=c-b	f	g=d+e+f

10	30	€ 1.400,82	€ 1.510,70	€ 1.609,70	€ 109,88	€ 99,00	€ 60,00	€ 268,88
----	----	------------	------------	------------	----------	---------	---------	----------

che si ritiene dover lasciare interamente a carico dell'acquirente

Formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cure e spese della procedura:

1. ISCRIZIONE del 06/09/2010 - Registro Particolare 9413 Registro Generale 41527 Pubblico ufficiale ***** Repertorio 112637 del 31/08/2010 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART 77 DPR 29/09/1973 N 602

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 4919 del 06/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI). (*Allegato 3 - Documentazione ipocatastale*)

2. TRASCRIZIONE del 07/04/2022 - Registro Particolare 13301 Registro Generale 17906 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 7487 del 25/03/2022 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO. (*Allegato 3 - Documentazione ipocatastale*)

Verifica sussistenza censo, livello o uso civico

NESSUNO

CONSISTENZA: COMPUTO DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE

Nella pratica estimativa, la consistenza dell'immobile si determina in base alla superficie commerciale (che si considera sia in commercio che in sede fiscale) e che comprende oltre alla superficie utile netta, anche tutti i muri interni, compresi i pilastri portanti ed i vani delle condutture e l'intero spessore dei muri perimetrali esterni.

Si aggiungono quindi, qualora esistenti, le superfici delle pertinenze, trasformando la superficie rilevata in superficie convenzionale, si applica in tal caso un coefficiente di differenziazione K, per stabilire un valore proporzionalmente omogeneo con quello della superficie principale.

Nella valutazione di seguito riportata sono stati presi in considerazione gli ambienti così come si presentano nella configurazione attuale.

Del LOTTO N. 10 si prospettano le seguenti superfici rilevate.

LOTTO N. 10 - CANTINA - Bari, Corso Benedetto Croce n. 165 - fg. 109, part. 484, sub 30 piano S2					
Destinazione Immobile	Destinazione ambiente	Superficie utile (mq)	Superficie lorda (mq)	Coefficiente correttivo K	Superficie Convenzionale
		a	b	c	b x c
Locale deposito	Cantina	10,73	12,36	1,00	12,36

Condizioni di mantenimento: buono (cfr. Allegato 8 – Rilievo Fotografico)

14.4 RELAZIONE TECNICA-ESTIMATIVA DELL'IMMOBILE - VALORE DI MERCATO

A. Secondo la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle

Entrate

I principi teorici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici, espresso in moneta sulla base di dati economici e tecnici relativi sia all'oggetto della stima che ai beni che con esso hanno rapporti.

Il procedimento che verrà impiegato in questo caso nella applicazione del metodo estimativo è il cosiddetto procedimento del valore normale, secondo la deliberazione del 27.07.07 dell'Agenzia delle Entrate: esso consentirà di conoscere l'ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dell'alloggio da stimare.

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono:

- ubicazione dell'immobile;
- caratteristiche della zona;

- caratteristiche costruttive;
- stato di conservazione;
- regolarità edilizia;
- sussistenza di eventuali vincoli;
- consistenza del bene;
- situazioni del mercato.

Il valore normale degli immobili non residenziali è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati.

Valore normale = Valore normale unitario x superficie (mq)

il valore normale unitario dell'immobile non residenziale è determinato dall'applicazione della seguente formula:

Valore normale unitario = (Val. OMI min + Val. OMI max) / 2

Per l'immobile posto al piano secondo interrato (S2), riportato in catasto al Fig. 109 p. 484 sub 30, avente categoria catastale locale deposito, si ricavano i seguenti dati:

Tipologia edilizia OMI corrispondente:	Magazzini
Stato conservativo:	Normale
Superficie convenzionale:	mq 12,36
Val. OMI min:	euro/mq 1000
Val. OMI max:	euro/mq 1350

(cfr. Allegato 11 – Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I.)

Valore normale unitario LOTTO N. 10 - Cantina P.S2 =
Valore normale unitario LOTTO N. 10 - Cantina P.S2 =

Val. OMI min (€/mq)	+	Val. OMI max (€/mq)	:	2	€/MQ
1000,00	+	1350,00	:	2	1175,000

Applicando sul valore ottenuto un coefficiente correttivo pari a 0,75 per l'ubicazione al piano secondo interrato, si ottengono i seguenti valori:

Valore normale unitario LOTTO N. 10 - Cantina P.S2 =

Valore normale unitario LOTTO N. 10 - Cantina P.S2 =

Valore normale unitario (€/MQ)	x	K	Valore normale unitario (€/MQ)
1175,00	x	0,75	881,25

Pertanto, il valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto, considerando la superficie convenzionale totale, è:

Valore normale (A) = LOTTO N. 10 - Cantina P.S2 =

Valore normale (A) = LOTTO N. 10 - Cantina P.S2 =

Valore normale unitario (€/mq)	x	Superficie (mq)	Valore normale (€)
881,25	x	12,36	10.892,25

(euro diecimilaottocentonovantadue virgola due cinque)

Per quanto sopra, il Valore normale totale dell'immobile oggetto di procedura è il seguente:

Valore normale (A) = € 10.892,25 (euro diecimilaottocentonovantadue virgola due cinque)**B. Secondo i valori di mercato di zona**

Considerate le caratteristiche dell'immobile, le caratteristiche della zona in cui sono ubicati, i dati catastali, le coerenze, lo stato di conservazione, la vetustà e la legittimità, la determinazione del valore di mercato degli stessi avviene con il criterio di stima sintetica.

Dalle indagini condotte in zona, presso le agenzie immobiliari e tecnici esperti in materia di compravendite di immobili, si è riscontrato che il mercato immobiliare di beni simili a quelli in oggetto è abbastanza attivo, tant'è che l'elemento di comparazione, o parametro, in comune risulta essere di tipo tecnico, cioè la superficie espressa in metri quadrati. Infatti avendo riscontrato non pochi e recenti valori di compravendita di immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili agli immobili da stimare, per ottenere il PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO (P.P.V.M.), si è individuata la stima per confronto diretto o comparativa.

Tenuto conto di quanto emerso dalle suddette indagini di mercato, il valore medio di mercato (V) praticato nelle compravendite di immobili simili a quello da stimare è risultato così come segue:

- Cantina €/mq 650,00

360

Riportando la superficie convenzionale (Sc) sopra illustrata dell'unità immobiliare e così distinta per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e per destinazione e utilizzo, in relazione a detto valore unitario medio di mercato, si calcola il PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO (P.P.V.M.):

$$P.P.V.M. = V \times Sc$$

LOTTO N. 10 - CANTINA - Bari, Corso Benedetto Croce n. 165 - fg. 109, part. 484, sub 30, piano S2				
Destinazione Immobile	Destinazione Immobile	(V) Valore unitario di mercato - €/mq	(Sc) Superficie Convenzionale - mq	(P.P.V.M.) PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO
		a	b	a x b
Locale deposito	Cantina	650,00	12,36	€ 8.034,00

Per quanto sopra, il PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO (P.P.V.M.) dell'unità immobiliare in oggetto è:

Valore di mercato (B) = € 8.034,00 (euro ottomilatrentaquattro virgola zero zero)

Il valore cautelativo dell'immobile oggetto di procedura, pertanto, è dato dalla media dei valori innanzi determinati e cioè:

	VALORE O.M.I.	(P.P.V.M.) PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	VALORE MEDIO
	a	b	c = (a + b)/2
VALORE TOTALE LOTTO N. 10	€ 10.892,25	€ 8.034,00	€ 9.463,13

€ 9.463,13 (euro novemilaquattrocentosessantatre virgola uno tre)

Al valore così ottenuto vanno decurtate, in quanto interamente a carico dell'acquirente, le somme occorrenti per:

Onere Regolarizzazione Urbanistica	€ 0,00	- onere a carico dell'acquirente
Costi Aggiornamento Catastale	€ 0,00	- onere a carico dell'acquirente
DEBITI CONDOMINIALI ULTIMI DUE ANNI (COMPRESI 8 MESI 2023)	€ 268,88	- onere a carico dell'acquirente
Oneri di rifinitura	€ 0,00	+ onere a carico dell'acquirente
Costo APE	€ 0,00	= onere assunto dalla procedura
TOTALE	€ 9.194,25	-
decurtando il 15% per vizi occulti	€ 1.379,14	=

		€ 7.815,11
VALORE DELLA QUOTA DEL	100%	DELLA PROPRIETA'
		€ 7.815,11

Per quanto sopra, il VALORE DI MERCATO TOTALE dell'immobile (LOTTO N. 10 Fg. 109 p. 484 sub 30) in oggetto è:

€ 8.000,00 (EURO OTTMILA VIRGOLA ZERO ZERO) arrotondato per eccesso

Disponibilità dell'immobile:

L'immobile risulta libero.

Con Nota dell'Agenzia delle Entrate di Bari, prot. 260666/2022 del 18/10/2022, si comunicava al C.T.U. richiedente quanto segue: *"In riferimento alla sua richiesta si attesta che non risultano contratti di locazione e/o comodati registrati a nome del contribuente ***** (codice fiscale *****)"* (cfr. Allegato 6 – Attestazione Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Bari).

Sussistenza di procedura espropriativa per pubblica utilità

NESSUNA.

15. LOTTO N. 11

15.1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Cantina sita in Bari al C.so Benedetto Croce n. 165, al piano secondo interrato, individuato nel N.C.E.U. al Fg. 109 p. 484 sub 31, confinante a nord con altra cantina, individuata col sub 30, di proprietà stessa ditta, a est con C.so Benedetto Croce, a sud con altra cantina e ad ovest con passaggio comune condominiale, esattamente in un fabbricato residenziale posto ad angolo fra C.so Benedetto Croce e via Adige, di fronte alla chiesa Ortodossa Russa di San Nicola.

15.2 DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEL BENE