

Ing. Emanuela VULPIO  
Via Castel del Monte,7 70022 Altamura (BA)  
p.IVA 03775010725 tel: 080 3142031 cell.: 338 9572020  
mail: [studio.vulpio@tiscalinet.it](mailto:studio.vulpio@tiscalinet.it) pec:emanuela.vulpio@ing.pec.eu



TRIBUNALE DI BARI

Perizia relativa alla Procedura Fallimentare R.G. n.112/2023- Sentenza n. 156/2023 della società  
"██████████ s.r.l." in liquidazione".



Ing. Emanuela VULPIO  
 Via Castel del Monte,7 70022 Altamura (BA)  
 p.IVA 03775010725 tel: 080 3142031 cell.: 338 9572020  
 mail: [studio.vulpio@tiscalinet.it](mailto:studio.vulpio@tiscalinet.it) pec:emanuela.vulpio@ing.pec.eu

## SOMMARIO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

<b>TRIBUNALE DI BARI</b> .....	<b>1</b>
<b>SOMMARIO</b> .....	<b>2</b>
<b>PREMESSA</b> .....	<b>3</b>
<b>DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI</b> .....	<b>3</b>
<b>IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA</b> .....	<b>7</b>
DATI CATASTALI .....	7
NORMATIVA URBANISTICA .....	7
TITOLARITA' E CONFINI .....	9
CONSISTENZA DELL'IMMOBILE .....	9
CORRISPONDENZA CATASTALE .....	10
CONDIZIONI DELL'IMMOBILE .....	10
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, IMPIANTISTICHE, FINITURE E DOTAZIONI PREVALENTI .....	11
REGOLARITA' EDILIZIA .....	11
STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE .....	12
PROVENIENZE VENTENNALI .....	13
VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SULL'IMMOBILE .....	13
COSTI IN SANATORIA PER DIFFORMITA' EDILIZIE .....	14
<b>STIMA</b> .....	<b>17</b>
FORMAZIONE DEI LOTTI .....	17
VALUTAZIONE DEI LOTTI .....	20
<b>CONCLUSIONI</b> .....	<b>23</b>
<b>ALLEGATI</b> .....	<b>24</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Ing. Emanuela VULPIO  
 Via Castel del Monte,7 70022 Altamura (BA)  
 p.IVA 03775010725 tel: 080 3142031 cell.: 338 9572020  
 mail: [studio.vulpio@tiscalinet.it](mailto:studio.vulpio@tiscalinet.it) pec:emanuela.vulpio@ing.pec.eu

In data 15/12/2023, la sottoscritta Ing. Emanuela Vulpio, con studio in via Castel del Monte,7 – 70022 Altamura(BA), email - [studio.vulpio@tiscalinet.it](mailto:studio.vulpio@tiscalinet.it) PEC: [emanuela.vulpio@ing.pec.eu](mailto:emanuela.vulpio@ing.pec.eu) 0803142031 - 3389572020, veniva incaricato quale CTU estimatore di fiducia dal curatore avv. Carlo De Pasquale a seguito di autorizzazione ricevuta dal Giudice Delegato Dott.ssa Assunta Napoliello del 18/12/2023.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

## PREMESSA

La scrivente CTU, dopo aver accettato l'incarico in data 18/12/2023, ha preso contatto con il curatore, avv. Carlo De Pasquale, fissando di comune accordo, un primo sopralluogo conoscitivo presso il primo immobile oggetto di stima in Viale Europa n. 73, in data 07/02/2024 per svolgere le consuete operazioni peritali. In quella data è stato concordato con i presenti un ulteriore sopralluogo presso il secondo immobile sito in Bari in Via Martinez,14/B in data 15/02/2024.

Durante i due sopralluoghi la scrivente ha provveduto alla verifica della consistenza degli immobili oggetto di fallimento, effettuando rilievo metrico – fotografico degli stessi.

La scrivente ha raccolto, inoltre, tutti gli elementi necessari ed utili al fine di determinare le caratteristiche principali, la regolarità urbanistica, la qualità e lo stato di conservazione degli elementi di finitura, degli impianti, nonché la funzionalità e lo stato di conservazione degli stessi.

Gli immobili oggetto di perizia sono i seguenti :

- **N° 16 Uffici indipendenti** al secondo piano dell'immobile sito in Viale Europa n. 73 identificati in Catasto Urbano del Comune di Bari al Foglio 13 :
- Particella 277 da subb. 813 a sub 828, Bari viale Europa, n. 73 piano 2, piano 2, Cat. A/10;
- **N° 20 Box auto autonomi** al terzo piano interrato di Viale Europa,73 identificati in Catasto Urbano del Comune di Bari al Foglio 13:
- Particella 277 subb. 657,658, 660,661,662,663,664, 665,666,677,678,679, 680,681,712, 713,715, 716,717,718, Bari viale Europa, n. 73 piano S3, Cat. C/6;
- **Villa Unifamiliare** su tre livelli sita in Bari Via Martinez,14 identificato in Catasto Urbano del Comune di Bari al F.M. 59 P.lla 592 Piano S1-1-2-3-T Cat. A/7.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Ing. Emanuela VULPIO  
 Via Castel del Monte,7 70022 Altamura (BA)  
 p.IVA 03775010725 tel: 080 3142031 cell.: 338 9572020  
 mail: [studio.vulpio@tiscalinet.it](mailto:studio.vulpio@tiscalinet.it) pec:emanuela.vulpio@ing.pec.eu

## DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI IN VIALE EUROPA

**Gli immobili in viale Europa** oggetto di perizia, si distinguono in :

A) un gruppo di 16 uffici al piano secondo accatastati al NCEU Comune di Bari al foglio 13, particella 277

subb. 813 814 815 816 817 818 819 820 821 822 823 824 825 826 827 828;

B) un gruppo di 20 box a terzo piano interrati accatastati al NCEU Comune di Bari al foglio 13, particella 277

subb. 657 658 660 661 662 663 664 665 666 677 678 679 680 681 712 713 715 716 717 718;



Il fabbricato è posizionato nel Comune di Bari nel quartiere San Paolo in prossimità dell'Ospedale San Paolo e nelle vicinanze dell'aeroporto di Bari-Palese.

Il complesso edilizio, formato da 11 piani fuori terra e 3 piani interrati, è realizzato con struttura in cemento armato con travi e solaio in c.a. e solai precompressi gettati in opera.

**Gli uffici** oggetto della presente stima sono posti al secondo piano dell'immobile in Viale Europa 73.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Ing. Emanuela VULPIO  
 Via Castel del Monte,7 70022 Altamura (BA)  
 p.IVA 03775010725 tel: 080 3142031 cell.: 338 9572020  
 mail: [studio.vulpio@tiscalinet.it](mailto:studio.vulpio@tiscalinet.it) pec:emanuela.vulpio@ing.pec.eu

Salendo le scale si giunge ad un pianerottolo comune a cui giungono anche i due vani ascensori. Svoltando a sinistra vi è un cancello di chiusura e si giunge in un atrio e porticato centrale scoperto ad uso comune di tutti gli uffici. (Foto N° 1-2-3-4-5-6)

Gli uffici sono posizionati a destra e a sinistra dell' atrio comune: 8 uffici indipendenti sono posti sulla sinistra e 8 uffici sono posti a destra. ( Foto N° 6 e allegato N° 10).

Ciascun ufficio è autonomo dotato di due, tre o quattro vani con relativi servizi igienici. Gli uffici sono dotati ciascuno di portoncino di accesso autonomo con relativo terrazzo a livello che si affacciano : quelli a sinistra su viale Europa e quelli a destra su Traversa n. 71 di Viale Europa.

Gli uffici si trovano in uno stato completo di abbandono, molte finiture interne sono state divelte e forse sottratte, alcuni infissi sono stati divelti così come le porte di accesso, i sanitari dei bagno sono inesistenti. ( foto N° 7-23).

**I venti box auto** sono posizionati al terzo piano interrato a cui si giunge sia attraverso le scale che con gli ascensori condominiali e attraverso la rampa condominiale che si diparte da viale Europa.

Nell' insieme i box sono autonomi e confinano con corridoi comuni di manovra e altri box.

La posizione planimetrica si può desumere dalle Planimetrie allegate e dall'elaborato planimetrico del terzo piano interrato. ( foto N° 1-9 e allegato N°11).

## DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI **IN VIA MARTINEZ**

Il fabbricato è posizionato nel Comune di Bari nei pressi del Circolo Tennis nelle immediate vicinanze della SS. 16 uscita Carbonara.

L' immobile in via Martinez oggetto di perizia è :

**Una villa unifamiliare** costituita da piano seminterrato, piano rialzato, primo piano e piano mansardato accatastato al NCEU Comune di Bari al foglio 59, particella 592.

L'unità immobiliare in oggetto, ad uso residenziale, è situata all'interno di un' area esterna recintata, adibita a giardino e verde ed a parcheggio privato, della superficie di circa mq. 1.180,00 ed è costituita da

Piano Seminterrato; Piano Rialzato; Piano Primo; Sottotetto Mansardato.

Attraversando il giardino, giungendo dalla strada comunale, si accede al portone di accesso dell'unità immobiliare, posta al piano rialzato, esso si collega, attraverso un' scala interna, al piano primo, al sotto tetto mansardato nonché al piano seminterrato. Lo stato dell'immobile è allo stato rustico.

Ing. Emanuela VULPIO  
 Via Castel del Monte,7 70022 Altamura (BA)  
 p.IVA 03775010725 tel: 080 3142031 cell.: 338 9572020  
 mail: [studio.vulpio@tiscalinet.it](mailto:studio.vulpio@tiscalinet.it) pec:emanuela.vulpio@ing.pec.eu

Nel giardino retrostante è stato realizzato lo scavo per una piscina scoperta con le murature perimetrali in c.a.

La struttura portante dell'edificio è in travi e pilastri in cemento armato, mentre i solai sono del tipo latero-cementizio. Le murature perimetrali esistenti sono a doppio paramento tufo interno e laterizio esterno. Sono presenti alcune tramezzature realizzate con materiale laterizio.

E' in condizioni di conservazione scarse per cui necessita di interventi di manutenzione, ristrutturazione ed risanamento totale di tutte le finiture presenti, compresi tutti gli impianti, idrico-fognario-elettrico, si presenta quasi allo stato di rustico. ( foto N° 1-22 )



## IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA **VIALE EUROPA**

**Sulla scorta della documentazione presente in atti e di quella acquisita durante il corso delle operazioni peritali, la scrivente CTU è in grado di affermare che il bene oggetto di stima ha determinato diversi lotti di vendita.**

**IL LOTTO N° 1** è formato dai seguenti beni:

- Insieme di 16 Uffici indipendenti posti al secondo piano dell'immobile a sinistra di chi arriva al corridoio comune distinti in Catasto Urbano del Comune di Bari al Foglio 13, Particella 277, viale Europa n. 73 piano 2, Categoria A/10.

Ing. Emanuela VULPIO  
 Via Castel del Monte,7 70022 Altamura (BA)  
 p.IVA 03775010725 tel: 080 3142031 cell.: 338 9572020  
 mail: [studio.vulpio@tiscalinet.it](mailto:studio.vulpio@tiscalinet.it) pec:emanuela.vulpio@ing.pec.eu

### STRALCIO CATASTALE F.M. 13 P.LLA 277



### DATI CATASTALI

#### CATASTO FABBRICATI (CF)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					
	SEZ. URB.	FOGLIO	PARTIC.	SUB	ZONA CENS.	MICRO ZONA	CATEG.	CLASSE	CONSISTEN.	RENDITA
1		13	277	813	2		A/10	2	5 vani	2.052,92 €
2		13	277	814	2		A/10	2	3 vani	1.231,75 €
3		13	277	815	2		A/10	2	3 vani	1.231,75 €
4		13	277	816	2		A/10	2	3 vani	1.231,75 €
5		13	277	817	2		A/10	2	3 vani	1.231,75 €
6		13	277	818	2		A/10	2	3 vani	1.231,75 €
7		13	277	819	2		A/10	2	4 vani	1.642,33 €
8		13	277	820	2		A/10	2	4 vani	1.642,33 €
9		13	277	821	2		A/10	2	4 vani	1.642,33 €
10		13	277	822	2		A/10	2	5 vani	2.052,92 €
11		13	277	823	2		A/10	2	3 vani	1.231,75 €
12		13	277	824	2		A/10	2	3 vani	1.231,75 €

Ing. Emanuela VULPIO  
 Via Castel del Monte,7 70022 Altamura (BA)  
 p.IVA 03775010725 tel: 080 3142031 cell.: 338 9572020  
 mail: [studio.vulpio@tiscalinet.it](mailto:studio.vulpio@tiscalinet.it) pec:emanuela.vulpio@ing.pec.eu

13		13	277	825	2		A/10	2	2 vani	821,17 €
14		13	277	826	2		A/10	2	2 vani	821,17 €
15		13	277	827	2		A/10	2	3 vani	1.231,75 €
16		13	277	828	2		A/10	2	3 vani	1.231,75 €

**IL LOTTO N° 2** è formato dal seguente bene:

- Box auto posto al terzo piano interrato dell'immobile distinto in Catasto Urbano del Comune di Bari al Foglio 13, Particella 277, viale Europa piano S3, Categoria C/6.

#### DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI (CF)										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					
	SEZ. URB.	FOGLIO	PARTIC.	SUB	ZONA CENS.	MICRO ZONA	CATEG.	CLASSE	CONSISTEN.	RENDITA
1		13	277	657	2		C/6	2	18 mq	107,84 €

**IL LOTTO N° 3** è formato dal seguente bene:

- Box auto posto al terzo piano interrato dell'immobile distinto in Catasto Urbano del Comune di Bari al Foglio 13, Particella 277, viale Europa piano S3, Categoria C/6.

#### DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI (CF)										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					
	SEZ. URB.	FOGLIO	PARTIC.	SUB	ZONA CENS.	MICRO ZONA	CATEG.	CLASSE	CONSISTEN.	RENDITA
1		13	277	658	2		C/6	2	18 mq	107,84 €

**IL LOTTO N° 4** è formato dal seguente bene:

- Box auto posto al terzo piano interrato dell'immobile distinto in Catasto Urbano del Comune di Bari al Foglio 13, Particella 277, viale Europa piano S3, Categoria C/6.

#### DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI (CF)										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					
	SEZ. URB.	FOGLIO	PARTIC.	SUB	ZONA CENS.	MICRO ZONA	CATEG.	CLASSE	CONSISTEN.	RENDITA
1		13	277	660	2		C/6	2	18 mq	107,84 €

**IL LOTTO N° 5** è formato dal seguente bene:

- Box auto posto al terzo piano interrato dell'immobile distinto in Catasto Urbano del

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ing. Emanuela VULPIO  
 Via Castel del Monte,7 70022 Altamura (BA)  
 p.IVA 03775010725 tel: 080 3142031 cell.: 338 9572020  
 mail: [studio.vulpio@tiscalinet.it](mailto:studio.vulpio@tiscalinet.it) pec:emanuela.vulpio@ing.pec.eu

Comune di Bari al Foglio 13, Particella 277, viale Europa piano S3, Categoria C/6.

#### DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI (CF)										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					
	SEZ. URB.	FOGLIO	PARTIC.	SUB.	ZONA CENS.	MICRO ZONA	CATEG.	CLASSE	CONSISTEN.	RENDITA
1		13	277	661	2		C/6	2	16 mq	95,85 €

**IL LOTTO N° 6** è formato dal seguente bene:

- Box auto posto al terzo piano interrato dell'immobile distinto in Catasto Urbano del Comune di Bari al Foglio 13, Particella 277, viale Europa piano S3, Categoria C/6.

#### DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI (CF)										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					
	SEZ. URB.	FOGLIO	PARTIC.	SUB.	ZONA CENS.	MICRO ZONA	CATEG.	CLASSE	CONSISTEN.	RENDITA
1		13	277	662	2		C/6	2	16 mq	95,85 €

**IL LOTTO N° 7** è formato dal seguente bene:

- Box auto posto al terzo piano interrato dell'immobile distinto in Catasto Urbano del Comune di Bari al Foglio 13, Particella 277, viale Europa piano S3, Categoria C/6.

#### DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI (CF)										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					
	SEZ. URB.	FOGLIO	PARTIC.	SUB.	ZONA CENS.	MICRO ZONA	CATEG.	CLASSE	CONSISTEN.	RENDITA
1		13	277	663	2		C/6	2	16 mq	95,85 €

**IL LOTTO N° 8** è formato dal seguente bene:

- Box auto posto al terzo piano interrato dell'immobile distinto in Catasto Urbano del Comune di Bari al Foglio 13, Particella 277, viale Europa piano S3, Categoria C/6.

#### DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI (CF)										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					
	SEZ. URB.	FOGLIO	PARTIC.	SUB.	ZONA CENS.	MICRO ZONA	CATEG.	CLASSE	CONSISTEN.	RENDITA
1		13	277	664	2		C/6	2	16 mq	95,85 €

**IL LOTTO N° 9** è formato dal seguente bene:

- Box auto posto al terzo piano interrato dell'immobile distinto in Catasto Urbano del Comune di Bari al Foglio 13, Particella 277, viale Europa piano S3, Categoria C/6.

Ing. Emanuela VULPIO  
 Via Castel del Monte,7 70022 Altamura (BA)  
 p.IVA 03775010725 tel: 080 3142031 cell.: 338 9572020  
 mail: [studio.vulpio@tiscalinet.it](mailto:studio.vulpio@tiscalinet.it) pec:emanuela.vulpio@ing.pec.eu

Comune di Bari al Foglio 13, Particella 277, viale Europa piano S3, Categoria C/6.

### DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI (CF)										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					
	SEZ. URB.	FOGLIO	PARTIC.	SUB.	ZONA CENS.	MICRO ZONA	CATEG.	CLASSE	CONSISTEN.	RENDITA
1		13	277	665	2		C/6	2	23 mq	137,79 €

**IL LOTTO N° 10** è formato dal seguente bene:

- Box auto posto al terzo piano interrato dell'immobile distinto in Catasto Urbano del Comune di Bari al Foglio 13, Particella 277, viale Europa piano S3, Categoria C/6.

### DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI (CF)										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					
	SEZ. URB.	FOGLIO	PARTIC.	SUB.	ZONA CENS.	MICRO ZONA	CATEG.	CLASSE	CONSISTEN.	RENDITA
1		13	277	666	2		C/6	2	22 mq	131,80 €

**IL LOTTO N° 11** è formato dal seguente bene:

- Box auto posto al terzo piano interrato dell'immobile distinto in Catasto Urbano del Comune di Bari al Foglio 13, Particella 277, viale Europa piano S3, Categoria C/6.

### DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI (CF)										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					
	SEZ. URB.	FOGLIO	PARTIC.	SUB.	ZONA CENS.	MICRO ZONA	CATEG.	CLASSE	CONSISTEN.	RENDITA
1		13	277	677	2		C/6	2	16 mq	95,85 €

**IL LOTTO N° 12** è formato dal seguente bene:

- Box auto posto al terzo piano interrato dell'immobile distinto in Catasto Urbano del Comune di Bari al Foglio 13, Particella 277, viale Europa piano S3, Categoria C/6.

### DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI (CF)										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					
	SEZ. URB.	FOGLIO	PARTIC.	SUB.	ZONA CENS.	MICRO ZONA	CATEG.	CLASSE	CONSISTEN.	RENDITA
1		13	277	678	2		C/6	2	16 mq	95,85 €

**IL LOTTO N° 13** è formato dal seguente bene:

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ing. Emanuela VULPIO  
 Via Castel del Monte,7 70022 Altamura (BA)  
 p.IVA 03775010725 tel: 080 3142031 cell.: 338 9572020  
 mail: [studio.vulpio@tiscalinet.it](mailto:studio.vulpio@tiscalinet.it) pec:emanuela.vulpio@ing.pec.eu

- Box auto posto al terzo piano interrato dell'immobile distinto in Catasto Urbano del Comune di Bari al Foglio 13, Particella 277, viale Europa piano S3, Categoria C/6.

#### DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI (CF)										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					
	SEZ. URB.	FOGLIO	PARTIC.	SUB	ZONA CENS.	MICRO ZONA	CATEG.	CLASSE	CONSISTEN.	RENDITA
1		13	277	679	2		C/6	2	16 mq	95,85 €

**IL LOTTO N° 14** è formato dal seguente bene:

- Box auto posto al terzo piano interrato dell'immobile distinto in Catasto Urbano del Comune di Bari al Foglio 13, Particella 277, viale Europa piano S3, Categoria C/6.

#### DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI (CF)										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					
	SEZ. URB.	FOGLIO	PARTIC.	SUB	ZONA CENS.	MICRO ZONA	CATEG.	CLASSE	CONSISTEN.	RENDITA
1		13	277	680	2		C/6	2	16 mq	95,85 €

**IL LOTTO N° 15** è formato dal seguente bene:

- Box auto posto al terzo piano interrato dell'immobile distinto in Catasto Urbano del Comune di Bari al Foglio 13, Particella 277, viale Europa piano S3, Categoria C/6.

#### DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI (CF)										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					
	SEZ. URB.	FOGLIO	PARTIC.	SUB	ZONA CENS.	MICRO ZONA	CATEG.	CLASSE	CONSISTEN.	RENDITA
1		13	277	681	2		C/6	2	20 mq	119,82 €

**IL LOTTO N° 16** è formato dal seguente bene:

- Box auto posto al terzo piano interrato dell'immobile distinto in Catasto Urbano del Comune di Bari al Foglio 13, Particella 277, viale Europa piano S3, Categoria C/6.

#### DATI CATASTALI

Ing. Emanuela VULPIO  
 Via Castel del Monte, 7 70022 Altamura (BA)  
 p.IVA 03775010725 tel: 080 3142031 cell.: 338 9572020  
 mail: [studio.vulpio@tiscalinet.it](mailto:studio.vulpio@tiscalinet.it) pec: emanuela.vulpio@ing.pec.eu

CATASTO FABBRICATI (CF)										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					
	SEZ. URB.	FOGLIO	PARTIC.	SUB	ZONA CENS.	MICRO ZONA	CATEG.	CLASSE	CONSISTEN.	RENDITA
1		13	277	712	2		C/6	2	20 mq	119,82 €

**IL LOTTO N° 17** è formato dal seguente bene:

- Box auto posto al terzo piano interrato dell'immobile distinto in Catasto Urbano del Comune di Bari al Foglio 13, Particella 277, viale Europa piano S3, Categoria C/6.

#### DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI (CF)										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					
	SEZ. URB.	FOGLIO	PARTIC.	SUB	ZONA CENS.	MICRO ZONA	CATEG.	CLASSE	CONSISTEN.	RENDITA
1		13	277	713	2		C/6	2	20 mq	119,82 €

**IL LOTTO N° 18** è formato dal seguente bene:

- Box auto posto al terzo piano interrato dell'immobile distinto in Catasto Urbano del Comune di Bari al Foglio 13, Particella 277, viale Europa piano S3, Categoria C/6.

#### DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI (CF)										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					
	SEZ. URB.	FOGLIO	PARTIC.	SUB	ZONA CENS.	MICRO ZONA	CATEG.	CLASSE	CONSISTEN.	RENDITA
1		13	277	715	2		C/6	2	19 mq	113,83 €

**IL LOTTO N° 19** è formato dal seguente bene:

- Box auto posto al terzo piano interrato dell'immobile distinto in Catasto Urbano del Comune di Bari al Foglio 13, Particella 277, viale Europa piano S3, Categoria C/6.

#### DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI (CF)										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					
	SEZ. URB.	FOGLIO	PARTIC.	SUB	ZONA CENS.	MICRO ZONA	CATEG.	CLASSE	CONSISTEN.	RENDITA
1		13	277	716	2		C/6	2	19 mq	113,83 €

Ing. Emanuela VULPIO  
 Via Castel del Monte,7 70022 Altamura (BA)  
 p.IVA 03775010725 tel: 080 3142031 cell.: 338 9572020  
 mail: [studio.vulpio@tiscalinet.it](mailto:studio.vulpio@tiscalinet.it) pec:emanuela.vulpio@ing.pec.eu

**IL LOTTO N° 20** è formato dal seguente bene:

- Box auto posto al terzo piano interrato dell'immobile distinto in Catasto Urbano del Comune di Bari al Foglio 13, Particella 277, viale Europa piano S3, Categoria C/6.

#### DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI (CF)										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					
	SEZ URB.	FOGLIO	PARTIC.	SUB.	ZONA CENS.	MICRO ZONA	CATEG.	CLASSE	CONSISTEN.	RENDITA
1		13	277	717	2		C/6	2	19 mq	113,83 €

**IL LOTTO N° 21** è formato dal seguente bene:

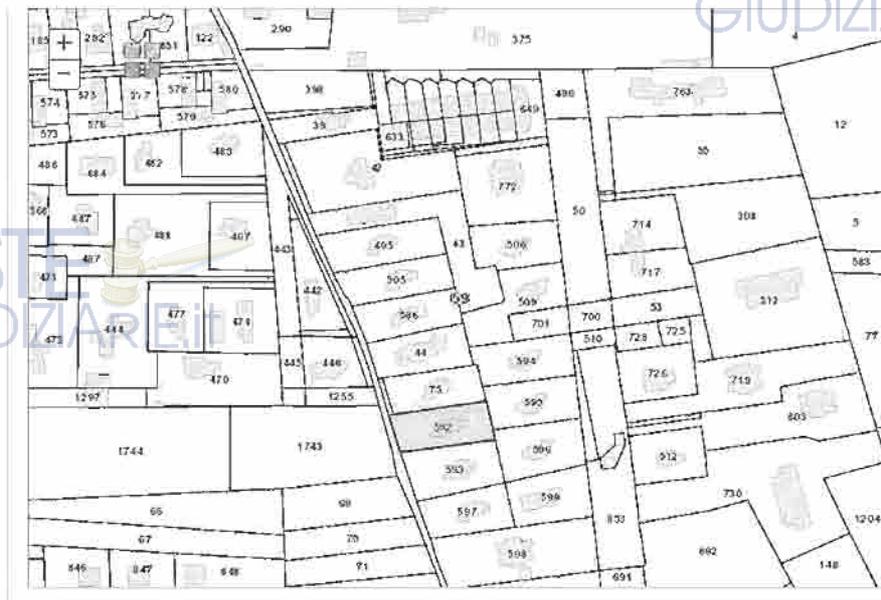
- Box auto posto al terzo piano interrato dell'immobile distinto in Catasto Urbano del Comune di Bari al Foglio 13, Particella 277, viale Europa piano S3, Categoria C/6.

#### DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI (CF)										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					
	SEZ URB.	FOGLIO	PARTIC.	SUB.	ZONA CENS.	MICRO ZONA	CATEG.	CLASSE	CONSISTEN.	RENDITA
1		13	277	718	2		C/6	2	19 mq	113,83 €

Ing. Emanuela VULPIO  
 Via Castel del Monte,7 70022 Altamura (BA)  
 p.IVA 03775010725 tel: 080 3142031 cell.: 338 9572020  
 mail: [studio.vulpio@tiscalinet.it](mailto:studio.vulpio@tiscalinet.it) pec:[emanuela.vulpio@ing.pec.eu](mailto:emanuela.vulpio@ing.pec.eu)

### STRALCIO CATASTALE F.M. 59 P.LLA 592



**IL LOTTO N° 22** è formato dal seguente bene:

- Villa unifamiliare composta da piano seminterrato, rialzato, primo piano e piano mansardato distinto in Catasto Urbano del Comune di Bari al Foglio 59, Particella 592, in via Martinez civico 14/B piano S1-1-3-T, Categoria A/7.

#### DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI (CF)										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					
	SEZ. URB.	FOGLIO	PARTIC.	SUB	ZONA CENS.	MICRO ZONA	CATEG.	CLASSE	CONSISTEN.	RENDITA
1		59	592		2		A/7	4	18 vani	4.787,56€



Ing. Emanuela VULPIO  
 Via Castel del Monte,7 70022 Altamura (BA)  
 p.IVA 03775010725 tel: 080 3142031 cell.: 338 9572020  
 mail: [studio.vulpio@tiscalinet.it](mailto:studio.vulpio@tiscalinet.it) pec:emanuela.vulpio@ing.pec.eu

## NORMATIVA URBANISTICA

### LOTTI 1-21

La particella su cui insistono gli immobili oggetto della procedura fallimentare, (**LOTTI 1-21**) distinta al catasto fabbricati al foglio 13 particella n. 277 ricade all'interno delle seguenti zone:

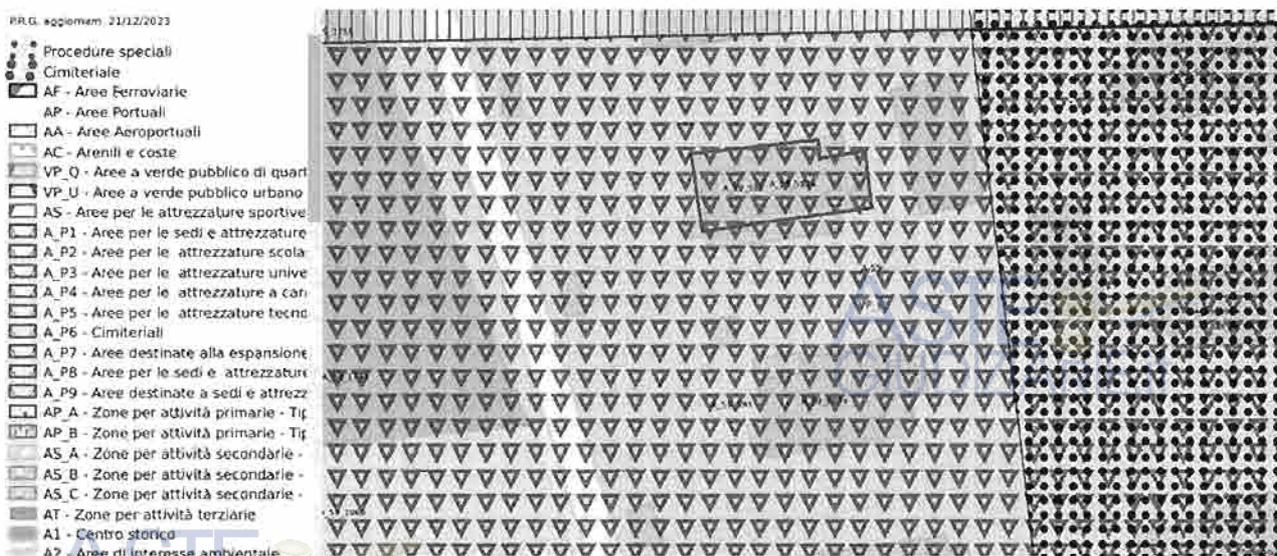
- P.R.G.: Comune di Bari " AT- zone per attività terziarie ";



### LOTTO 22

La particella su cui insiste l'immobile oggetto della procedura fallimentare, (**LOTTO 22**) distinta al catasto fabbricati al foglio 59 particella n. 592 ricade all'interno delle seguenti zone:

- P.R.G.: Comune di Bari " VP-U – Aree a verde pubblico urbano ";



Ing. Emanuela VULPIO  
 Via Castel del Monte,7 70022 Altamura (BA)  
 p.IVA 03775010725 tel: 080 3142031 cell.: 338 9572020  
 mail: [studio.vulpio@tiscalinet.it](mailto:studio.vulpio@tiscalinet.it) pec:emanuela.vulpio@ing.pec.eu

## TITOLARITA' E CONFINI

Gli immobili oggetto del pignoramento, appartengono a:

- [REDACTED] srl (proprietà 1/1) Codice fiscale: [REDACTED]

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] srl (proprietà 1/1)

### LOTTI 1-21

Gli immobili oggetto della procedura censiti al NCEU al F.M. 13 P.Ila 277 confina nel suo complesso

- a nord con via Giuseppe Mirizzi ;
- a sud con parcheggi comunali e viale Europa;
- a ovest viabilità di lottizzazione ;
- a est con Traversa 71 di Viale Europa

### LOTTO 22

L'immobile oggetto della procedura censito al NCEU al F.M. 59 P.Ila 592 confina

- a nord con proprietà [REDACTED]
- a sud con proprietà [REDACTED]
- a ovest con Via MARTINEZ
- a est con proprietà [REDACTED] e proprietà [REDACTED]

## CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI

### LOTTO 1: N° 16 UFFICI : FG. 13 PTC 277 Piano secondo a destra di chi sale le scale

DESTINAZIONE	VANI	SUP. LORDA (mq)	INCIDENZA	SUP. COMMERCIALE (mq)	H UTILE (m)	ESPOSIZ.	STATO
UFFICIO SLB. 813 BALCONE	5	123 101	100% 25%	123 25	2,95	SN	MEDIOCRE
UFFICIO SLB. 814 BALCONE	3	77 49	100% 25%	77 12.25	2,95	SN	MEDIOCRE
UFFICIO SLB. 815 BALCONE	3	72 31	100% 25%	72 7.80	2,95	SN	MEDIOCRE
UFFICIO SLB. 816 BALCONE	3	82 56	100% 25%	82 14	2,95	SN	MEDIOCRE
UFFICIO SLB. 817 BALCONE	3	77 35	100% 25%	77 8.8	2,95	SN	MEDIOCRE

Ing. Emanuela VULPIO  
 Via Castel del Monte,7 70022 Altamura (BA)  
 p.IVA 03775010725 tel: 080 3142031 cell.: 338 9572020  
 mail: [studio.vulpio@tiscalinet.it](mailto:studio.vulpio@tiscalinet.it) pec:emanuela.vulpio@ing.pec.eu

UFFICIO SLB. 818 BALCONE	3	100 49	100% 25%	100 12.25	2,95	SN	MEDIOCRE
UFFICIO SLB. 819 BALCONE	4	117 88	100% 25%	117 22	2,95	SN	MEDIOCRE
UFFICIO SLB. 820 BALCONE	4	103 118	100% 25%	103 29.5	2,95	SN	MEDIOCRE
UFFICIO SLB. 821 BALCONE	4	101 118	100% 25%	101 29.5	2,95	SN	MEDIOCRE
UFFICIO SLB. 822 BALCONE	5	119 88	100% 25%	119 22	2.95	SN	MEDIOCRE
UFFICIO SLB. 823 BALCONE	3	99 49	100% 25%	99 12.25	2.95	SN	MEDIOCRE
UFFICIO SLB. 824 BALCONE	3	76 35	100% 25%	76 8.8	2.95	SN	MEDIOCRE
UFFICIO SLB. 825 BALCONE	2	81 49	100% 25%	81 12.25	2.95	SN	MEDIOCRE
UFFICIO SLB. 826 BALCONE	2	67 31	100% 25%	67 7.8	2.95	SN	MEDIOCRE
UFFICIO SLB. 827 BALCONE	3	84 52	100% 25%	84 13	2.95	SN	MEDIOCRE
UFFICIO SLB. 828 BALCONE	3	86 36	100% 25%	86 9	2.95	SN	MEDIOCRE
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>				1710.20	-----	-----	-----

**LOTTO 2: BOX AUTO : FG. 13 PTC 277 SUB 657- TERZO PIANO INTERRATO**

DESTINAZIONE	SUP. LORDA (mq)	INCIDENZA	SUP. COMMERCIALE (mq)	H UTILE (m)	STATO
BOX AUTO SLB. 657	22	100%	18	3,00	BUONO

**LOTTO 3: BOX AUTO : FG. 13 PTC 277 SUB 658- TERZO PIANO INTERRATO**

DESTINAZIONE	SUP. LORDA (mq)	INCIDENZA	SUP. COMMERCIALE (mq)	H UTILE (m)	STATO
BOX AUTO SLB. 658	22	100%	18	3,00	BUONO

**LOTTO 3: BOX AUTO : FG. 13 PTC 277 SUB 660- TERZO PIANO INTERRATO**

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ing. Emanuela VULPIO  
 Via Castel del Monte,7 70022 Altamura (BA)  
 p.IVA 03775010725 tel: 080 3142031 cell.: 338 9572020  
 mail: [studio.vulpio@tiscalinet.it](mailto:studio.vulpio@tiscalinet.it) pec:emanuela.vulpio@ing.pec.eu

DESTINAZIONE	SUP. LORDA (mq)	INCIDENZA	SUP. COMMERCIALE (mq)	H UTILE (m)	STATO
BOX AUTO SLB. 660	22	100%	18	3,00	BUONO

**LOTTO 4: BOX AUTO : FG. 13 PTC 277 SUB 661- TERZO PIANO INTERRATO**

DESTINAZIONE	SUP. LORDA (mq)	INCIDENZA	SUP. COMMERCIALE (mq)	H UTILE (m)	STATO
BOX AUTO SLB. 661	19	100%	16	3,00	BUONO

**LOTTO 5: BOX AUTO : FG. 13 PTC 277 SUB 662- TERZO PIANO INTERRATO**

DESTINAZIONE	SUP. LORDA (mq)	INCIDENZA	SUP. COMMERCIALE (mq)	H UTILE (m)	STATO
BOX AUTO SLB. 662	19	100%	16	3,00	BUONO

**LOTTO 6: BOX AUTO : FG. 13 PTC 277 SUB 663- TERZO PIANO INTERRATO**

DESTINAZIONE	SUP. LORDA (mq)	INCIDENZA	SUP. COMMERCIALE (mq)	H UTILE (m)	STATO
BOX AUTO SLB. 663	19	100%	16	3,00	BUONO

**LOTTO 7: BOX AUTO : FG. 13 PTC 277 SUB 664- TERZO PIANO INTERRATO**

DESTINAZIONE	SUP. LORDA (mq)	INCIDENZA	SUP. COMMERCIALE (mq)	H UTILE (m)	STATO
BOX AUTO SLB. 664	19	100%	16	3,00	BUONO

**LOTTO 8: BOX AUTO : FG. 13 PTC 277 SUB 665- TERZO PIANO INTERRATO**

DESTINAZIONE	SUP. LORDA (mq)	INCIDENZA	SUP. COMMERCIALE (mq)	H UTILE (m)	STATO
BOX AUTO SLB. 665	26	100%	23	3,00	BUONO

**LOTTO 9: BOX AUTO : FG. 13 PTC 277 SUB 666 - TERZO PIANO INTERRATO**

DESTINAZIONE	SUP. LORDA (mq)	INCIDENZA	SUP. COMMERCIALE (mq)	H UTILE (m)	STATO
BOX AUTO SLB. 666	26	100%	22	3,00	BUONO

**LOTTO 10: BOX AUTO : FG. 13 PTC 277 SUB 677 - TERZO PIANO INTERRATO**

Ing. Emanuela VULPIO  
 Via Castel del Monte,7 70022 Altamura (BA)  
 p.IVA 03775010725 tel: 080 3142031 cell.: 338 9572020  
 mail: [studio.vulpio@tiscalinet.it](mailto:studio.vulpio@tiscalinet.it) pec:emanuela.vulpio@ing.pec.eu

DESTINAZIONE	SUP. LORDA (mq)	INCIDENZA	SUP. COMMERCIALE (mq)	H UTILE (m)	STATO
BOX AUTO SLB. 677	19	100%	16	3,00	BUONO

**LOTTO 11: BOX AUTO : FG. 13 PTC 277 SUB 678- TERZO PIANO INTERRATO**

DESTINAZIONE	SUP. LORDA (mq)	INCIDENZA	SUP. COMMERCIALE (mq)	H UTILE (m)	STATO
BOX AUTO SLB. 678	19	100%	16	3,00	BUONO

**LOTTO 12: BOX AUTO : FG. 13 PTC 277 SUB 679 - TERZO PIANO INTERRATO**

DESTINAZIONE	SUP. LORDA (mq)	INCIDENZA	SUP. COMMERCIALE (mq)	H UTILE (m)	STATO
BOX AUTO SLB. 679	19	100%	16	3,00	BUONO

**LOTTO 13: BOX AUTO : FG. 13 PTC 277 SUB 680 - TERZO PIANO INTERRATO**

DESTINAZIONE	SUP. LORDA (mq)	INCIDENZA	SUP. COMMERCIALE (mq)	H UTILE (m)	STATO
BOX AUTO SLB. 680	19	100%	16	3,00	BUONO

**LOTTO 14: BOX AUTO : FG. 13 PTC 277 SUB 681 - TERZO PIANO INTERRATO**

DESTINAZIONE	SUP. LORDA (mq)	INCIDENZA	SUP. COMMERCIALE (mq)	H UTILE (m)	STATO
BOX AUTO SLB. 681	24	100%	20	3,00	BUONO

**LOTTO 15: BOX AUTO : FG. 13 PTC 277 T SUB 712 -TERZO PIANO INTERRATO**

DESTINAZIONE	SUP. LORDA (mq)	INCIDENZA	SUP. COMMERCIALE (mq)	H UTILE (m)	STATO
BOX AUTO SLB. 712	24	100%	20	3,00	BUONO

**LOTTO 16: BOX AUTO : FG. 13 PTC 277 SUB 713 - TERZO PIANO INTERRATO**

DESTINAZIONE	SUP. LORDA (mq)	INCIDENZA	SUP. COMMERCIALE (mq)	H UTILE (m)	STATO
BOX AUTO SLB. 713	24	100%	20	3,00	BUONO

Ing. Emanuela VULPIO  
 Via Castel del Monte,7 70022 Altamura (BA)  
 p.IVA 03775010725 tel: 080 3142031 cell.: 338 9572020  
 mail: [studio.vulpio@tiscalinet.it](mailto:studio.vulpio@tiscalinet.it) pec:emanuela.vulpio@ing.pec.eu

**LOTTO 17: BOX AUTO : FG. 13 PTC 277 SUB 715 - TERZO PIANO INTERRATO**

DESTINAZIONE	SUP. LORDA (mq)	INCIDENZA	SUP. COMMERCIALE (mq)	H UTILE (m)	STATO
BOX AUTO SLB. 715	23	100%	19	3,00	BUONO

**LOTTO 18: BOX AUTO : FG. 13 PTC 277 SUB 716 - TERZO PIANO INTERRATO**

DESTINAZIONE	SUP. LORDA (mq)	INCIDENZA	SUP. COMMERCIALE (mq)	H UTILE (m)	STATO
BOX AUTO SLB. 716	23	100%	19	3,00	BUONO

**LOTTO 19: BOX AUTO : FG. 13 PTC 277 SUB 717 - TERZO PIANO INTERRATO**

DESTINAZIONE	SUP. LORDA (mq)	INCIDENZA	SUP. COMMERCIALE (mq)	H UTILE (m)	STATO
BOX AUTO SLB. 717	23	100%	19	3,00	BUONO

**LOTTO 20: BOX AUTO : FG. 13 PTC 277 SUB 718 - TERZO PIANO INTERRATO**

DESTINAZIONE	SUP. LORDA (mq)	INCIDENZA	SUP. COMMERCIALE (mq)	H UTILE (m)	STATO
BOX AUTO SLB. 718	23	100%	19	3,00	BUONO

**LOTTO 22: VILLA UNIFAMILIARE : FG. 59 PTC 592 Piano seminterrato, rialzato, primo e mansarda  
VIA MARTINEZ 14/B vani 18**

DESTINAZIONE	SUP. LORDA (mq)	INCIDENZA	SUP. COMMERCIALE (mq)	H UTILE (m)	ESPOSIZ.	STATO
TAVERNETTA (P. SEMINTER.)	118,10	80%	94.50	2,80	N-S-E-O	RUSTICO
ABITAZIONE (PIANO RIALZATO)	118.105	100%	118.10	3.00	N-S-E-O	RUSTICO
BALCONI (PIANO RIALZATO)	29.60	50%	14.80			RUSTICO
ABITAZIONE (PIANO PRIMO)	118.10	100%	118.10	3.00	N-S-E-O	RUSTICO
BALCONI (PIANO RIALZATO)	26.4	50%	13.20			RUSTICO
SOTTOTETTO (PIANO MANSARDA)	99.60	80%	79.70	H media	N-S-E-O	RUSTICO

Ing. Emanuela VULPIO  
 Via Castel del Monte,7 70022 Altamura (BA)  
 p.IVA 03775010725 tel: 080 3142031 cell.: 338 9572020  
 mail: [studio.vulpio@tiscalinet.it](mailto:studio.vulpio@tiscalinet.it) pec:emanuela.vulpio@ing.pec.eu

BALCONI (piano mansarda)	43.00	50%	21.5			RUSTICO
PISCINA	100	10%	10			SOLO SCAVO
GIARDINO	1100	5%	55			IN STATO DI ABBANDONO
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			524.90 mq			

Relativamente al LOTTO N°22 la sottoscritta CTU, a seguito del sopralluogo effettuato e delle valutazioni economiche riportate più avanti, ritiene che detto bene pignorato non sia divisibile e quindi la stima riguarderà l'intera villa pluripiano.

#### CORRISPONDENZA CATASTALE IMMOBILI IN VIALE EUROPA( LOTTI 1-21)

In virtù di quanto rilevato in sede di sopralluogo del 07/02/2024, si precisa che gli immobili risultano essere conformi rispetto a quanto riportato nelle planimetrie catastali allegata alla presente relazione e conformi al titolo edilizio di cui innanzi a meno di alcune tramezzature interne al secondo piano sanabili con la presentazione di una CILA a sanatoria.

#### CORRISPONDENZA CATASTALE IMMOBILE IN VIA MARTINEZ ( LOTTO 22)

In virtù di quanto rilevato in sede di sopralluogo del 15/02/2024, si precisa che l'immobile non risulta essere conforme rispetto a quanto riportato nelle planimetrie catastali allegata alla presente relazione e non conforme al titolo edilizio di cui innanzi.

Le difformità rilevate sono le seguenti:

- nel giardino non è riportato lo scavo della piscina a farsi
- a piano rialzato la veranda e un balconcino sono state coperte con conseguente ampliamento ma non riportate sulla planimetria catastale
- al primo piano vi è un terrazzino non praticabile non riportato in planimetria
- al piano mansardato vi è un ampliamento con inglobamento della veranda

#### CONDIZIONI DEGLI IMMOBILI VIALE EUROPA

##### LOTTO 1

Dal sopralluogo effettuato in data 07.02.2024 si è potuto constatare che il LOTTO 1 comprendente il blocco dei 16 uffici al secondo piano, si trova in uno stato completo di abbandono, molte finiture interne sono state divelte e forse sottratte, alcuni infissi sono stati divelti così come le porte di accesso, i sanitari dei bagni sono inesistenti.

Ing. Emanuela VULPIO  
 Via Castel del Monte,7 70022 Altamura (BA)  
 p.IVA 03775010725 tel: 080 3142031 cell.: 338 9572020  
 mail: [studio.vulpio@tiscalinet.it](mailto:studio.vulpio@tiscalinet.it) pec:emanuela.vulpio@ing.pec.eu

La valutazione ha tenuto conto anche delle condizioni di salubrità generale degli ambienti e della luminosità degli stessi nonché delle condizioni intrinseche dell'immobile: mancano gli impianti o sono stati divelti, mancano alcuni gli infissi o alcuni sono stati sottratte. Pertanto si può ritenere che la condizione oggettiva degli uffici è assimilabile ad una condizione di rustico.

### LOTTO 2-21

Dal sopralluogo effettuato, in data 07.02.2024 si è potuto constatare che i LOTTI 2-21 sono dei garages a piano terzo interrato, e si presentano in uno stato di conservazione discreto. E' stato possibile visitare alcuni garages perché aperti ed si presentano tutti con una basculante di chiusura manuale, le pareti sono in mattoni in vibro-cemento e il pavimento è in battuto di cemento in buone condizioni di conservazione. Tutti i garages hanno un punto luce e nella parte sopraelevata della basculante presentano una griglia di areazione. Nelle zone comuni è presente l'impianto antincendio. Il certificato di prevenzione incendi (CPI) relativo ai garages ai piani interrati è scaduto e da notizie apprese dall'Amministratore del Condominio Dott. Michelangelo Di Chiaro, è in itinere la pratica di rinnovo.

Lo stesso amministratore del condominio ha comunicato che la [REDACTED] ha un debito verso il condominio denominato "[REDACTED]" sito in [REDACTED] alla [REDACTED] [REDACTED] (C.f. [REDACTED]) per mancato pagamento delle rate relativo al bilancio di anni precedenti pari a € 170.257,45, come si desume anche dalla Domanda di insinuazione al passivo ex art. 201 CCII a firma dell'Avv. Pietro CARROZZINI del 30.10.2023.

### LOTTO 22

Dal sopralluogo effettuato, in data 15.02.2024 si è potuto constatare che il LOTTO 22 è una villa unifamiliare su tre livelli oltre un piano mansardato e si presenta in uno stato di conservazione mediocre. L'immobile, facente parte del complesso di ville residenziali in Bari, è accessibile autonomamente mediante cancello in ferro situato su via Martinez civ. 18; si tratta di un semplice cancello in ferro battuto con finiture di medio pregio.

E' in pessime condizioni di conservazione per cui necessita interventi di manutenzione, ristrutturazione ed risanamento totale di tutte le finiture presenti, compresi tutti gli impianti, idrico-fognario-elettrico : si presenta allo stato di semi-rustico;

Anche l'area giardino e verde si trova in pessime condizioni e quindi necessita di manutenzione, vista la notevole flora vegetale presente; anche la piscina è stata solo scavata e ora è un accumulo di acque piovane acquitrinose.

Le pareti esterne della villa sono fittamente e dipinte di bianco e Vietato ogni presenta allo stato  
 riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Ing. Emanuela VULPIO  
 Via Castel del Monte,7 70022 Altamura (BA)  
 p.IVA 03775010725 tel: 080 3142031 cell.: 338 9572020  
 mail: [studio.vulpio@tiscalinet.it](mailto:studio.vulpio@tiscalinet.it) pec:emanuela.vulpio@ing.pec.eu

rustico necessita di tutti gli impianti: idrico-fognario, elettrico, di riscaldamento/raffrescamento e finiture interne ed esterne.

ASTE  
 GIUDIZIARIE.it

### REGOLARITA' EDILIZIA IMMOBILE VIALE EUROPA

L'immobile periziato risulta essere stato oggetto dei seguenti titoli abilitativi intestati alla

██████████ S.p.A.:

- Concessione Edilizia n. 89/90 del 1/10/1990
- Variante con Concessione Edilizia n.° 255/91 del 30.07.1993
- Variante con Concessione Edilizia n. 374 del 10.05.1994
- Variante con Concessione Edilizia n. 126 del 30.09.1994
- Permesso di Abitabilità o d'uso del 16.02.1995 n. 23334/94 prot. n. 6458
- Il certificato di prevenzioni incendi (C.P.I.) dell'Ufficio prevenzione incendi dei VV.F. di Bari è scaduto ed è stata avviata la pratica per il rinnovo

Dal rilievo effettuato vi sono lievi difformità planimetriche relative alla distribuzione interna degli uffici (che in progetto sono tutti interconnessi e in realtà sono compartimentati) rispetto a quanto previsto nell'ultimo progetto e mentre sono conformi alle planimetrie catastali, così come precedentemente decritti ed evidenziati negli elaborati grafici allegati. I garages sono conformi all'ultimo titolo edilizio.

Si specifica che catastalmente l'immobile è riportato in categoria A/10 ossia "Uffici" al secondo piano e C/6 ossia "garage" a terzo piano interrato.

### REGOLARITA' EDILIZIA IMMOBILE VIA MARTINEZ

L'immobile periziato risulta essere stato oggetto dei seguenti titoli abilitativi intestati a ██████████

██████████ S.p.A.":

- Licenza Edilizia n. 1087/72 del 20/12/1972
- "Variante Distributiva Interna ed Architettonica" per il quale è stata rilasciata dal Comune di Bari regolare autorizzazione del 24/03/1975 – Prot. 8907;
- L'immobile è stato dichiarato abitabile in data 21.06.1979 prot. n. 62403/77
- L'immobile non è dotato di: "Attestato di Certificazione Energetica";

Lo stato dell'immobile è attualmente rustico con tramezzature demolite e privo di impianti e  
 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni  
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ing. Emanuela VULPIO  
 Via Castel del Monte,7 70022 Altamura (BA)  
 p.IVA 03775010725 tel: 080 3142031 cell.: 338 9572020  
 mail: [studio.vulpio@tiscalinet.it](mailto:studio.vulpio@tiscalinet.it) pec:emanuela.vulpio@ing.pec.eu

finiture.

Dal rilievo effettuato sono presenti difformità planimetriche relative alla distribuzione interna della villa rispetto ai titoli abilitativi. Le difformità rilevate sono le seguenti:

- Realizzazione scavo e realizzazioni di pareti in C.A. per piscina nel giardino retrostante;
- Realizzazione di un piccolo vano in aderenza al balcone del tinello
- Realizzazione di un accesso al piano seminterrato con ampliamento dello sbancamento dell'intercapedine e formazione di scala di accesso in C.A.
- Ampliamento della superficie coperta di circa 10 metri quadrati al piano rialzato con annessione della veranda e conseguente variazione del prospetto;
- Ampliamento della superficie mansardata di circa mq 20 con ampliamento della superficie calpestabile.

Per le suddette difformità non risultano essere state presentate istanze di condono, ma trattandosi di alcune opere sanabili ai sensi della legge 28 febbraio 1985 N° 47 e del D.L. 326/2006 esse sono sanabili in fase di trasferimento dell'immobile entro 120 gg. presentando domanda di sanatoria al Comune di Bari.

### STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Attualmente sia gli immobili siti in Viale Europa (uffici e garage) che la villa in Via Martinez, sono inoccupati e in uno stato di abbandono.

### PROVENIENZE VENTENNALI VIALE EUROPA

- Gli immobili siti in Viale Europa sono pervenuti alla [REDACTED] s.r.l. ( C.F.: [REDACTED] giusto **Atto di Compravendita** rogito Notaio Stellacci Francesco del 16.03.2006 repertorio 33670/9491 , trascritto a Bari il 17/03/2006 registro particolare 9491 e registro generale 14546 a carico di [REDACTED] s.r.l. ( C.F.: [REDACTED]
  - Alla società [REDACTED] s.r.l. gli immobili sono pervenuti giusto **DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI** disposto da TRIBUNALE DI BARI Repertorio 5007 del 03.11.2004 Trascrizione del 30.11.2004 n. 38022 /58923 in danno della [REDACTED] S.R.L.
  - Alla società [REDACTED] S.R.L. gli immobili sono pervenuti giusto atto del 15.07.1998 rogito notaio Ernesto Fornare di Altamura repertorio n. 126458 **Verbale di**
- pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni  
 riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ing. Emanuela VULPIO  
 Via Castel del Monte,7 70022 Altamura (BA)  
 p.IVA 03775010725 tel: 080 3142031 cell.: 338 9572020  
 mail: [studio.vulpio@tiscalinet.it](mailto:studio.vulpio@tiscalinet.it) pec:emanuela.vulpio@ing.pec.eu

assemblea straordinaria dalla società [REDACTED] S.P.A.

ASTE  
 GIUDIZIARIE.it

## VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SULL'IMMOBILE VIALE EUROPA

Dalla visura ipotecaria eseguita al 22/02/2024 presso la Conservatoria RRI id Bari, sono risultate presenti le seguenti formalità:

### Iscrizione

- **Ipoteca volontaria** derivata da concessione a garanzia di mutuo del 17/03/2006 n.n. 33671/14547, rogito Notaio Stellacci Francesco di Bari del 16/06/2006 n. Rep. 33671.

### Trascrizione

- **Trascrizione a favore** del 17/03/2006 – Registro particolare 9491 reg. generale 14546 rogito notaio Stellacci Francesco del 16.03.2006 rep. 33670/9491 .
- **Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale** del 10/05/2024 - Registro Particolare 17710 Registro Generale 22891 **Atto Giudiziario** - Pubblico Ufficiale **TRIBUNALE DI BARI** C.F.: [REDACTED] - Repertorio 156/2023 del 10/10/2023.

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

- sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del fallimento;
- la situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## PROVENIENZE VENTENNALI VIA MARTINEZ

- L'immobile sito in Via Martinez è pervenuto alla [REDACTED] s.r.l. ( C.F.: [REDACTED] giusto **Atto di Compravendita** rogito Notaio Castellaneta Teresa del 28/10/2005 repertorio 37195/4989 , trascritto a Bari il 29/10/2005 registro particolare 34660 e registro generale 57249 a carico di [REDACTED] s.r.l. ( C.F.: [REDACTED] )
- Alla società [REDACTED] s.r.l. gli immobili sono pervenuti giusto **Atto di Compravendita** rogito Notaio Enrico Amoroso del 25.11.1987 rep. N. 54020/12008 registrato a Gioia del Colle l'11.12.1987 al n. 3041

## VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SULL'IMMOBILE VIA MARTINEZ

Dalla visura ipotecaria eseguita al 22/02/2024 presso la Conservatoria RRI di Bari, sono risultate presenti le seguenti formalità:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ing. Emanuela VULPIO  
 Via Castel del Monte,7 70022 Altamura (BA)  
 p.IVA 03775010725 tel: 080 3142031 cell.: 338 9572020  
 mail: [studio.vulpio@tiscalinet.it](mailto:studio.vulpio@tiscalinet.it) pec:emanuela.vulpio@ing.pec.eu

### Iscrizione

- **Ipoteca volontaria** derivata da concessione a garanzia di mutuo del 29/10/2005 n.n. 14887/57251, rogito Notaio Castellaneta Teresa del 28/10/2005 n. Rep. 37196.

### Trascrizione

- **Trascrizione a favore** del 29/10/2005 – Registro particolare 34660 Reg. generale 57249- Atto di Compravendita rogito notaio Castellaneta Teresa del 28/10/2005 repertorio 37195/4989 del 28.10.2005
- **Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale** del 10/05/2024 - Registro Particolare 17710 Registro Generale 22891 **Atto Giudiziario** - Pubblico Ufficiale **TRIBUNALE DI BARI** C.F.: [REDACTED] - Repertorio 156/2023 del 10/10/2023.

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

- sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del fallimento;
- la situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

### COSTI IN SANATORIA PER DIFFORMITA' EDILIZIE VIA MARTINEZ

Dalla comparazione dello stato di fatto dell'immobile rilevato, con le planimetrie catastali e le pratiche edilizie reperite presso l'Ufficio Tecnico Comunale, sono emerse difformità sanabili a livello edilizio.

Le difformità principale rilevate sono:

- 1) Realizzazione scavo e realizzazioni di pareti in C.A. per piscina nel giardino retrostante;
- 2) Realizzazione di un accesso al piano seminterrato con ampliamento dello sbancamento dell'intercapedine e realizzazione di scala di accesso in C.A.;
- 3) Realizzazione di un piccolo vano in aderenza al balcone del tinello
- 4) Ampliamento della superficie coperta di circa 10 metri quadrati al piano rialzato con annessione della veranda e conseguente variazione del prospetto;
- 5) Ampliamento della superficie mansardata di circa mq 20 con ampliamento della superficie calpestabile.

Le difformità di cui ai punti 1) e 2) possono essere sanate poiché trattasi di interventi realizzati in conformità delle NTA del Comune di Bari presentando una SCIA a Sanatoria e pagando gli oneri relativi.



Ing. Emanuela VULPIO  
 Via Castel del Monte,7 70022 Altamura (BA)  
 p.IVA 03775010725 tel: 080 3142031 cell.: 338 9572020  
 mail: [studio.vulpio@tiscalinet.it](mailto:studio.vulpio@tiscalinet.it) pec:emanuela.vulpio@ing.pec.eu

Per le difformità di cui ai punti 3), 4) e 5) si tratta di ampliamenti importanti della volumetria ma che sono attuati, nello stato in cui si trova l'immobile (e cioè completamente rustico), semplicemente spostando il parapetto della veranda sul prospetto. Di fatto il volume abusivo non è ancora ben definito con infissi e/o tramezzature.

Poiché si procederà ad un progetto di ristrutturazione completo, è necessario con la SCIA a sanatoria, chiedere il ripristino dello stato dei luoghi per riportare la situazione alla situazione quante volte conforme alla Concessione Edilizia e alle planimetrie catastali pagando solo la sanzione fissa pari a € 1.000,00 (mille/00 euro).

Per le altre opere abusive ( piscina e realizzazione di scala di accesso piano seminterrato) trattandosi di opere che non sviluppano volume l'oblazione è una sanzione fissa pari 1.000,00 € (mille/00 euro).

Si stima, per la redazione della SCIA in sanatoria compreso il compenso del professionista abilitato, un costo di 2.000,00 € (duemila/00 euro), a cui vanno sommati i diritti di segreteria pari a 300,00 € (trecento/00 euro), come tabellati dal Comune di Bari, marca da bollo di 16,00 € (sedici/00 euro).

Trattandosi di opere in cemento armato, sarà necessario procedere anche alla sanatoria della pratica strutturale. Per poter presentare la pratica presso l'ufficio del Genio Civile servono delle indagini geologiche per capire la tipologia di terreno su cui poggia la piscina e la scala di accesso all'interrato.

E' possibile stimare che il costo delle indagini geologiche ammonti a circa € 600,00 (euro seicento/00). A tale costo va aggiunto quello della pratica strutturale per un compenso da corrispondere al professionista abilitato pari a € 1.000,00 (euro mille/00) a cui va sommato l'acquisto di 4 marche da bollo da € 16,00 ciascuna (euro sessantaquattro/00 totali) e i diritti di segreteria pari a € 90,00 (euro novanta/00)

A seguito di perfezionamento della pratica urbanistica sarà necessario procedere con la variazione catastale dell'immobile, avente costo stimabile di circa 500,00 € ( cinquecento/00 euro).

A seguito della variazione catastale sarà possibile effettuare la comunicazione di fine lavori.

Il totale dei costi da sostenere per la sanatoria delle opere abusive della Villa in Bari Via Martinez è di circa € 6.570,00 (seimilacinquecentosettanta/00 euro).



Ing. Emanuela VULPIO  
 Via Castel del Monte,7 70022 Altamura (BA)  
 p.IVA 03775010725 tel: 080 3142031 cell.: 338 9572020  
 mail: [studio.vulpio@tiscalinet.it](mailto:studio.vulpio@tiscalinet.it) pec:emanuela.vulpio@ing.pec.eu

**STIMA**

ASTE  
 GIUDIZIARIE.IT

## FORMAZIONE DEI LOTTI

### LOTTO N° 1

Il LOTTO 1 è così costituito:

- Insieme di 16 Uffici indipendenti posti al secondo piano dell'immobile di viale Europa n. 73 a sinistra di chi arriva al corridoio comune distinti in Catasto Urbano del Comune di Bari al Foglio 13, Particella 277, subb. 813,814,815,816,817,818,819,820,821,822,823,824,825,825,826,827,828 viale Europa n. 73 piano 2, Categoria A/10.

Percorrendo le scale comuni condominiali a partire dal piano terra, si giunge in una zona condominiale e a sinistra è presente un cancello che immette in un ampio spazio aperto percorribile perimetralmente. L'accesso avviene anche attraverso gli ascensori condominiali e l'accesso si trova a destra di chi giunge nello spazio comune.

Gli uffici al secondo piano sono disposti in sequenza e si affacciano sul corridoio comune aperto. ( FOTO N° 5 e 6 )

Ogni ufficio è autonomo, dotato di portoncino di accesso dal corridoio comune e ciascuno ha una pertinenza di un balcone/terrazzo privato retrostante.

Gli uffici si trovano in uno stato completo di abbandono, molte finiture interne sono state divelte e forse sottratte, alcuni infissi sono stati divelti così come le porte di accesso, i sanitari dei bagni sono inesistenti .

Gli immobili oggetto della procedura censiti al NCEU al F.M. 13 P.Ila 277 confina nel suo complesso

- a nord con via Giuseppe Mirizzi ;
- a sud con parcheggi comunali e viale Europa;
- a ovest viabilità di lottizzazione ;
- a est con Traversa 71 di Viale Europa

Come meglio descritto e distinto nel paragrafo CONSISTENZA dell'immobile la superficie complessiva del LOTTO 1 è pari a mq 1710,20.

La valutazione ha tenuto conto anche delle condizioni di salubrità generale degli ambienti e della luminosità degli stessi nonché delle condizioni intrinseche dell'immobile: mancano gli impianti o sono stati divelti, mancano alcuni gli infissi o alcuni sono stati sottratte. Pertanto si può ritenere

Ing. Emanuela VULPIO  
 Via Castel del Monte,7 70022 Altamura (BA)  
 p.IVA 03775010725 tel: 080 3142031 cell.: 338 9572020  
 mail: [studio.vulpio@tiscalinet.it](mailto:studio.vulpio@tiscalinet.it) pec:emanuela.vulpio@ing.pec.eu

che la condizione oggettiva degli uffici è assimilabile ad una condizione di rustico (vedi documentazione fotografica allegata)

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## LOTTO N° 2

Il LOTTO 2 è così costituito da :

**BOX AUTO : FG. 13 PTC 277 SUB 657- TERZO PIANO INTERRATO**

viale Europa n. 73 piano S3, Categoria C/6.

L'accesso al piano terzo interrato avviene sia dalla rampa condominiale esterna che dalle scale interne e dagli ascensori.

Per una individuazione più precisa si allega l'elaborato planimetrico del piano e lo stralcio del progetto allegato alla C.E. 126/94 ( allegato N°11).

Il garage è dotato di una basculante di chiusura manuale, le pareti sono in mattoni in vibro-cemento e il pavimento è in battuto di cemento in buone condizioni di conservazione. Tutti i garages hanno un punto luce e nella parte sovrelevata della basculante presentano una griglia di areazione. Nelle zone comuni è presente l'impianto antincendio.

Il garage confina

- a nord con p.lla 656 proprietà ██████████ S.r.l.,
- a sud con p.lla 658 di Proprietà ██████████
- a ovest con p.lla 664 di Proprietà ██████████
- a est con corridoio comune di accesso

Come meglio descritto e distinto nel paragrafo CONSISTENZA dell'immobile la superficie complessiva del LOTTO 2 è pari a mq 18,00.

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

## LOTTO N° 3

Il LOTTO 3 è così costituito da :

**BOX AUTO : FG. 13 PTC 277 SUB 658- TERZO PIANO INTERRATO**

viale Europa n. 73 piano S3, Categoria C/6.

L'accesso al piano terzo interrato avviene sia dalla rampa condominiale esterna che dalle scale interne e dagli ascensori.

Per una individuazione più precisa si allega l'elaborato planimetrico del piano e lo stralcio del progetto allegato alla C.E. 126/94 ( allegato N°11).

Il garage è dotato di una basculante di chiusura manuale, le pareti sono in mattoni in vibro-cemento e il pavimento è in battuto di cemento in buone condizioni di conservazione. Tutti i garages hanno un punto luce e nella parte sovrelevata della basculante presentano una griglia di areazione. Nelle zone comuni è presente l'impianto antincendio.



Ing. Emanuela VULPIO  
 Via Castel del Monte,7 70022 Altamura (BA)  
 p.IVA 03775010725 tel: 080 3142031 cell.: 338 9572020  
 mail: [studio.vulpio@tiscalinet.it](mailto:studio.vulpio@tiscalinet.it) pec:emanuela.vulpio@ing.pec.eu

e il pavimento è in battuto di cemento in buone condizioni di conservazione. Tutti i garages hanno un punto luce e nella parte sovrelevata della basculante presentano una griglia di areazione. Nelle zone comuni è presente l'impianto antincendio.

Il garage confina

- a nord con 657 di proprietà [REDACTED]
- a sud con p.lla 659 di proprietà [REDACTED] S.r.l.;
- a ovest con p.lla 663 di Proprietà [REDACTED]
- a est con corridoio comune di accesso

Come meglio descritto e distinto nel paragrafo CONSISTENZA dell'immobile la superficie complessiva del LOTTO 3 è pari a mq 18,00.

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

#### **LOTTO N° 4**

Il LOTTO 4 è così costituito da :

**BOX AUTO : FG. 13 PTC 277 SUB 660- TERZO PIANO INTERRATO**

viale Europa n. 73 piano S3, Categoria C/6.

L'accesso al piano terzo interrato avviene sia dalla rampa condominiale esterna che dalle scale interne e dagli ascensori.

Per una individuazione più precisa si allega l'elaborato planimetrico del piano e lo stralcio del progetto allegato alla C.E. 126/94 ( allegato N°11).

Il garage è dotato di una basculante di chiusura manuale, le pareti sono in mattoni in vibro-cemento e il pavimento è in battuto di cemento in buone condizioni di conservazione. Tutti i garages hanno un punto luce e nella parte sovrelevata della basculante presentano una griglia di areazione. Nelle zone comuni è presente l'impianto antincendio.

Il garage confina

- a nord con p.lla 659 di proprietà [REDACTED] S.r.l.
- a sud con corridoio comune ;
- a ovest con corridoio comune di accesso;
- a est con p.lla 661 di proprietà [REDACTED]

Come meglio descritto e distinto nel paragrafo CONSISTENZA dell'immobile la superficie complessiva del LOTTO 4 è pari a mq 18,00.

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

#### **LOTTO N° 5**

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Ing. Emanuela VULPIO  
 Via Castel del Monte,7 70022 Altamura (BA)  
 p.IVA 03775010725 tel: 080 3142031 cell.: 338 9572020  
 mail: [studio.vulpio@tiscalinet.it](mailto:studio.vulpio@tiscalinet.it) pec:emanuela.vulpio@ing.pec.eu

Il LOTTO 5 è così costituito da :

**BOX AUTO : FG. 13 PTC 277 SUB 661- TERZO PIANO INTERRATO**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

viale Europa n. 73 piano S3, Categoria C/6.

L'accesso al piano terzo interrato avviene sia dalla rampa condominiale esterna che dalle scale interne e dagli ascensori.

Per una individuazione più precisa si allega l'elaborato planimetrico del piano e lo stralcio del progetto allegato alla C.E. 126/94 ( allegato N°11).

Il garage è dotato di una basculante di chiusura manuale, le pareti sono in mattoni in vibro-cemento e il pavimento è in battuto di cemento in buone condizioni di conservazione. Tutti i garages hanno un punto luce e nella parte sovrelevata della basculante presentano una griglia di areazione. Nelle zone comuni è presente l'impianto antincendio.

Il garage confina

- a nord con p.lla 662 di proprietà [REDACTED]
- a sud con corridoio comune ;
- a ovest con corridoio comune di accesso;
- a est con p.lla 660 di proprietà [REDACTED]

Come meglio descritto e distinto nel paragrafo CONSISTENZA dell'immobile la superficie complessiva del LOTTO 5 è pari a mq 16,00.

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

### **LOTTO N° 6**

Il LOTTO 6 è così costituito da :

**BOX AUTO : FG. 13 PTC 277 SUB 662- TERZO PIANO INTERRATO**

viale Europa n. 73 piano S3, Categoria C/6.

L'accesso al piano terzo interrato avviene sia dalla rampa condominiale esterna che dalle scale interne e dagli ascensori.

Per una individuazione più precisa si allega l'elaborato planimetrico del piano e lo stralcio del progetto allegato alla C.E. 126/94 ( allegato N°11).

Il garage è dotato di una basculante di chiusura manuale, le pareti sono in mattoni in vibro-cemento e il pavimento è in battuto di cemento in buone condizioni di conservazione. Tutti i garages hanno un punto luce e nella parte sovrelevata della basculante presentano una griglia di areazione. Nelle zone comuni è presente l'impianto antincendio.

Il garage confina

- a nord con p.lla 662 di proprietà [REDACTED] esclusivo personale - è vietata ogni  
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Ing. Emanuela VULPIO  
 Via Castel del Monte,7 70022 Altamura (BA)  
 p.IVA 03775010725 tel: 080 3142031 cell.: 338 9572020  
 mail: [studio.vulpio@tiscalinet.it](mailto:studio.vulpio@tiscalinet.it) pec:emanuela.vulpio@ing.pec.eu

- a sud con p.lla 661 di proprietà [REDACTED];
- a ovest con corridoio comune di accesso;
- a est con p.lla di proprietà [REDACTED] S.r.l.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Come meglio descritto e distinto nel paragrafo CONSISTENZA dell'immobile la superficie complessiva del LOTTO 5 è pari a mq 16,00.

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

**LOTTO N° 7**

Il LOTTO 7 è così costituito da :

**BOX AUTO ; FG. 13 PTC 277 SUB 663- TERZO PIANO INTERRATO**

viale Europa n. 73 piano S3, Categoria C/6.

L'accesso al piano terzo interrato avviene sia dalla rampa condominiale esterna che dalle scale interne e dagli ascensori.

Per una individuazione più precisa si allega l'elaborato planimetrico del piano e lo stralcio del progetto allegato alla C.E. 126/94 ( allegato N°11).

Il garage è dotato di una basculante di chiusura manuale, le pareti sono in mattoni in vibro-cemento e il pavimento è in battuto di cemento in buone condizioni di conservazione. Tutti i garages hanno un punto luce e nella parte sovrelevata della basculante presentano una griglia di areazione. Nelle zone comuni è presente l'impianto antincendio.

Il garage confina

- a nord con p.lla 664 di proprietà [REDACTED]
- a sud con p.lla 662 di proprietà [REDACTED];
- a ovest con corridoio comune di accesso;
- a est con p.lla 658 di proprietà [REDACTED]

Come meglio descritto e distinto nel paragrafo CONSISTENZA dell'immobile la superficie complessiva del LOTTO 7 è pari a mq 16,00.

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

**LOTTO N°8**

Il LOTTO 8 è così costituito da :

**BOX AUTO ; FG. 13 PTC 277 SUB 664- TERZO PIANO INTERRATO**

viale Europa n. 73 piano S3, Categoria C/6.

L'accesso al piano terzo interrato avviene sia dalla rampa condominiale esterna che dalle scale interne e dagli ascensori.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
 riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Ing. Emanuela VULPIO  
 Via Castel del Monte,7 70022 Altamura (BA)  
 p.IVA 03775010725 tel: 080 3142031 cell.: 338 9572020  
 mail: [studio.vulpio@tiscalinet.it](mailto:studio.vulpio@tiscalinet.it) pec:emanuela.vulpio@ing.pec.eu

Per una individuazione più precisa si allega l'elaborato planimetrico del piano e lo stralcio del progetto allegato alla C.E. 126/94 ( allegato N°11).

Il garage è dotato di una basculante di chiusura manuale, le pareti sono in mattoni in vibro-cemento e il pavimento è in battuto di cemento in buone condizioni di conservazione. Tutti i garages hanno un punto luce e nella parte sopraelevata della basculante presentano una griglia di areazione. Nelle zone comuni è presente l'impianto antincendio.

Il garage confina

- a nord con p.lla 665 di proprietà [REDACTED]
- a sud con p.lla 663 di proprietà [REDACTED];
- a ovest con corridoio comune di accesso;
- a est con p.lla 657 di proprietà [REDACTED]

Come meglio descritto e distinto nel paragrafo CONSISTENZA dell'immobile la superficie complessiva del LOTTO 8 è pari a mq 16,00.

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

### LOTTO N° 9

Il LOTTO 9 è così costituito da :

**BOX AUTO : FG. 13 PTC 277 SUB 665- TERZO PIANO INTERRATO**

viale Europa n. 73 piano S3, Categoria C/6.

L'accesso al piano terzo interrato avviene sia dalla rampa condominiale esterna che dalle scale interne e dagli ascensori.

Per una individuazione più precisa si allega l'elaborato planimetrico del piano e lo stralcio del progetto allegato alla C.E. 126/94 ( allegato N°11).

Il garage è dotato di una basculante di chiusura manuale, le pareti sono in mattoni in vibro-cemento e il pavimento è in battuto di cemento in buone condizioni di conservazione. Tutti i garages hanno un punto luce e nella parte sopraelevata della basculante presentano una griglia di areazione. Nelle zone comuni è presente l'impianto antincendio.

Il garage confina

- a nord con p.lla 666 di proprietà [REDACTED]
- a sud con p.lla 664 di proprietà [REDACTED];
- a ovest con corridoio comune di accesso;
- a est con p.lla 656 di proprietà [REDACTED] S.r.l ;

Come meglio descritto e distinto nel paragrafo CONSISTENZA dell'immobile la superficie complessiva del LOTTO 9 è pari a mq 23,00.



Ing. Emanuela VULPIO  
 Via Castel del Monte,7 70022 Altamura (BA)  
 p.IVA 03775010725 tel: 080 3142031 cell.: 338 9572020  
 mail: [studio.vulpio@tiscalinet.it](mailto:studio.vulpio@tiscalinet.it) pec:emanuela.vulpio@ing.pec.eu

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

### LOTTO N°10

Il LOTTO 10 è così costituito da :

BOX AUTO : FG. 13 PTC 277 SUB 666- TERZO PIANO INTERRATO

viale Europa n. 73 piano S3, Categoria C/6.

L'accesso al piano terzo interrato avviene sia dalla rampa condominiale esterna che dalle scale interne e dagli ascensori.

Per una individuazione più precisa si allega l'elaborato planimetrico del piano e lo stralcio del progetto allegato alla C.E. 126/94 ( allegato N°11).

Il garage è dotato di una basculante di chiusura manuale, le pareti sono in mattoni in vibro-cemento e il pavimento è in battuto di cemento in buone condizioni di conservazione. Tutti i garages hanno un punto luce e nella parte sovrelevata della basculante presentano una griglia di areazione. Nelle zone comuni è presente l'impianto antincendio.

Il garage confina

- a nord con p.lla 667 di proprietà [REDACTED] S.r.l.
- a sud con p.lla 665 di proprietà [REDACTED];
- a ovest con corridoio comune di accesso;
- a est con p.lla 655 di proprietà [REDACTED] e [REDACTED]

Come meglio descritto e distinto nel paragrafo CONSISTENZA dell'immobile la superficie complessiva del LOTTO 10 è pari a mq 22,00.

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

### LOTTO N°11

Il LOTTO 11 è così costituito da :

BOX AUTO : FG. 13 PTC 277 SUB 677- TERZO PIANO INTERRATO

viale Europa n. 73 piano S3, Categoria C/6.

L'accesso al piano terzo interrato avviene sia dalla rampa condominiale esterna che dalle scale interne e dagli ascensori.

Per una individuazione più precisa si allega l'elaborato planimetrico del piano e lo stralcio del progetto allegato alla C.E. 126/94( allegato N°11).

Il garage è dotato di una basculante di chiusura manuale, le pareti sono in mattoni in vibro-cemento e il pavimento è in battuto di cemento in buone condizioni di conservazione. Tutti i garages hanno un punto luce e nella parte sovrelevata della basculante presentano una griglia di areazione. Nelle

zone comuni è presente l'impianto antincendio.   
 Pubblicazione ufficiale e non esclusiva - è vietata ogni  
 ristampa o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Ing. Emanuela VULPIO  
 Via Castel del Monte,7 70022 Altamura (BA)  
 p.IVA 03775010725 tel: 080 3142031 cell.: 338 9572020  
 mail: [studio.vulpio@tiscalinet.it](mailto:studio.vulpio@tiscalinet.it) pec:emanuela.vulpio@ing.pec.eu

Il garage confina

- a nord con p.lla 676 di proprietà [REDACTED] e [REDACTED]
- a sud con p.lla 678 di proprietà [REDACTED];
- a ovest con p.lla 683 di proprietà [REDACTED] e [REDACTED]
- a est con corridoio comune di accesso;

Come meglio descritto e distinto nel paragrafo CONSISTENZA dell'immobile la superficie complessiva del LOTTO 11 è pari a mq 16,00.

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

### LOTTO N°12

Il LOTTO 12 è così costituito da :

BOX AUTO : FG. 13 PTC 277 SUB 678- TERZO PIANO INTERRATO

viale Europa n. 73 piano S3, Categoria C/6.

L'accesso al piano terzo interrato avviene sia dalla rampa condominiale esterna che dalle scale interne e dagli ascensori.

Per una individuazione più precisa si allega l'elaborato planimetrico del piano e lo stralcio del progetto allegato alla C.E. 126/94 ( allegato N°11).

Il garage è dotato di una basculante di chiusura manuale, le pareti sono in mattoni in vibro-cemento e il pavimento è in battuto di cemento in buone condizioni di conservazione. Tutti i garages hanno un punto luce e nella parte sovrelevata della basculante presentano una griglia di areazione. Nelle zone comuni è presente l'impianto antincendio.

Il garage confina

- a nord con p.lla 677 di proprietà [REDACTED]
- a sud con p.lla 679 di proprietà [REDACTED];
- a ovest con p.lla 682 di proprietà [REDACTED] S.r.l.
- a est con corridoio comune di accesso;

Come meglio descritto e distinto nel paragrafo CONSISTENZA dell'immobile la superficie complessiva del LOTTO 12 è pari a mq 16,00.

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

### LOTTO N°13

Il LOTTO 13 è così costituito da :

BOX AUTO : FG. 13 PTC 277 SUB 679- TERZO PIANO INTERRATO

viale Europa n. 73 piano S3, Categoria C/6.

Ing. Emanuela VULPIO  
 Via Castel del Monte,7 70022 Altamura (BA)  
 p.IVA 03775010725 tel: 080 3142031 cell.: 338 9572020  
 mail: [studio.vulpio@tiscalinet.it](mailto:studio.vulpio@tiscalinet.it) pec:emanuela.vulpio@ing.pec.eu

L'accesso al piano terzo interrato avviene sia dalla rampa condominiale esterna che dalle scale interne e dagli ascensori.

Per una individuazione più precisa si allega l'elaborato planimetrico del piano e lo stralcio del progetto allegato alla C.E. 126/94 ( allegato N°11).

Il garage è dotato di una basculante di chiusura manuale, le pareti sono in mattoni in vibro-cemento e il pavimento è in battuto di cemento in buone condizioni di conservazione. Tutti i garages hanno un punto luce e nella parte sovrelevata della basculante presentano una griglia di areazione. Nelle zone comuni è presente l'impianto antincendio.

Il garage confina

- a nord con p.lla 678 di proprietà [REDACTED]
- a sud con p.lla 680 di proprietà [REDACTED];
- a ovest con p.lla 681 di proprietà [REDACTED]
- a est con corridoio comune di accesso;

Come meglio descritto e distinto nel paragrafo CONSISTENZA dell'immobile la superficie complessiva del LOTTO 13 è pari a mq 16,00.

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

#### LOTTO N°14

Il LOTTO 14 è così costituito da :

BOX AUTO : FG. 13 PTC 277 SUB 680- TERZO PIANO INTERRATO

viale Europa n. 73 piano S3, Categoria C/6.

L'accesso al piano terzo interrato avviene sia dalla rampa condominiale esterna che dalle scale interne e dagli ascensori.

Per una individuazione più precisa si allega l'elaborato planimetrico del piano e lo stralcio del progetto allegato alla C.E. 126/94 ( allegato N°11).

Il garage è dotato di una basculante di chiusura manuale, le pareti sono in mattoni in vibro-cemento e il pavimento è in battuto di cemento in buone condizioni di conservazione. Tutti i garages hanno un punto luce e nella parte sovrelevata della basculante presentano una griglia di areazione. Nelle zone comuni è presente l'impianto antincendio.

Il garage confina

- a nord con p.lla 679 di proprietà [REDACTED]
- a sud con corridoio comune
- a ovest con p.lla 681 di proprietà [REDACTED]
- a est con corridoio di accesso;

Come meglio descritto e distinto nel paragrafo CONSISTENZA dell'immobile la superficie complessiva del LOTTO 14 è pari a mq 16,00.

Ing. Emanuela VULPIO  
 Via Castel del Monte,7 70022 Altamura (BA)  
 p.IVA 03775010725 tel: 080 3142031 cell.: 338 9572020  
 mail: [studio.vulpio@tiscalinet.it](mailto:studio.vulpio@tiscalinet.it) pec:emanuela.vulpio@ing.pec.eu

complessiva del LOTTO 14 è pari a mq 16,00.

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### LOTTO N°15

Il LOTTO 15 è così costituito da :

BOX AUTO : FG. 13 PTC 277 SUB 681- TERZO PIANO INTERRATO

viale Europa n. 73 piano S3, Categoria C/6.

L'accesso al piano terzo interrato avviene sia dalla rampa condominiale esterna che dalle scale interne e dagli ascensori.

Per una individuazione più precisa si allega l'elaborato planimetrico del piano e lo stralcio del progetto allegato alla C.E. 126/94 ( allegato N°11).

Il garage è dotato di una basculante di chiusura manuale, le pareti sono in mattoni in vibro-cemento e il pavimento è in battuto di cemento in buone condizioni di conservazione. Tutti i garages hanno un punto luce e nella parte sovrelevata della basculante presentano una griglia di areazione. Nelle zone comuni è presente l'impianto antincendio.

Il garage confina

- a nord con p.lla 682 di proprietà [REDACTED] S.r.l.
- a sud con corridoio comune
- a ovest con p.lla 679 e 680 di proprietà [REDACTED]
- a est con corridoio comune di accesso;

Come meglio descritto e distinto nel paragrafo CONSISTENZA dell'immobile la superficie complessiva del LOTTO 15 è pari a mq 20,00.

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

### LOTTO N°16

Il LOTTO 16 è così costituito da :

BOX AUTO : FG. 13 PTC 277 SUB 712 - TERZO PIANO INTERRATO

viale Europa n. 73 piano S3, Categoria C/6.

L'accesso al piano terzo interrato avviene sia dalla rampa condominiale esterna che dalle scale interne e dagli ascensori.

Per una individuazione più precisa si allega l'elaborato planimetrico del piano e lo stralcio del progetto allegato alla C.E. 126/94 ( allegato N°11).

Il garage è dotato di una basculante di chiusura manuale, le pareti sono in mattoni in vibro-cemento e il pavimento è in battuto di cemento in buone condizioni di conservazione. Tutti i garages hanno un



Ing. Emanuela VULPIO  
 Via Castel del Monte,7 70022 Altamura (BA)  
 p.IVA 03775010725 tel: 080 3142031 cell.: 338 9572020  
 mail: [studio.vulpio@tiscalinet.it](mailto:studio.vulpio@tiscalinet.it) pec:emanuela.vulpio@ing.pec.eu

punto luce e nella parte sopraelevata della basculante presentano una griglia di areazione. Nelle zone comuni è presente l'impianto antincendio.

Il garage confina

- a nord con p.lla 706 di proprietà [REDACTED]
- a sud con corridoio comune di accesso
- a ovest con p.lla 711 di proprietà [REDACTED] S.r.l.
- a est con p.lla 713 di proprietà [REDACTED]

Come meglio descritto e distinto nel paragrafo CONSISTENZA dell'immobile la superficie complessiva del LOTTO 16 è pari a mq 20,00.

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

### LOTTO N°17

Il LOTTO 17 è così costituito da :

**BOX AUTO : FG. 13 PTC 277 SUB 713 - TERZO PIANO INTERRATO**

viale Europa n. 73 piano S3, Categoria C/6.

L'accesso al piano terzo interrato avviene sia dalla rampa condominiale esterna che dalle scale interne e dagli ascensori.

Per una individuazione più precisa si allega l'elaborato planimetrico del piano e lo stralcio del progetto allegato alla C.E. 126/94 ( allegato N°11).

Il garage è dotato di una basculante di chiusura manuale, le pareti sono in mattoni in vibro-cemento e il pavimento è in battuto di cemento in buone condizioni di conservazione. Tutti i garages hanno un punto luce e nella parte sopraelevata della basculante presentano una griglia di areazione. Nelle zone comuni è presente l'impianto antincendio.

Il garage confina

- a nord con p.lla 707 di proprietà [REDACTED] S.r.l.
- a sud con corridoio comune di accesso
- a ovest con p.lla 712 di proprietà [REDACTED]
- a est con p.lla 714 di proprietà [REDACTED] e [REDACTED]

Come meglio descritto e distinto nel paragrafo CONSISTENZA dell'immobile la superficie complessiva del LOTTO 17 è pari a mq 20,00.

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

### LOTTO N°18

Il LOTTO 18 è così costituito da :

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Ing. Emanuela VULPIO  
 Via Castel del Monte,7 70022 Altamura (BA)  
 p.IVA 03775010725 tel: 080 3142031 cell.: 338 9572020  
 mail: [studio.vulpio@tiscalinet.it](mailto:studio.vulpio@tiscalinet.it) pec:emanuela.vulpio@ing.pec.eu

**BOX AUTO : FG. 13 PTC 277 SUB 715 - TERZO PIANO INTERRATO**

viale Europa n. 73 piano S3, Categoria C/6.

L'accesso al piano terzo interrato avviene sia dalla rampa condominiale esterna che dalle scale interne e dagli ascensori.

Per una individuazione più precisa si allega l'elaborato planimetrico del piano e lo stralcio del progetto allegato alla C.E. 126/94 ( allegato N°11).

Il garage è dotato di una basculante di chiusura manuale, le pareti sono in mattoni in vibro-cemento e il pavimento è in battuto di cemento in buone condizioni di conservazione. Tutti i garages hanno un punto luce e nella parte sovrelevata della basculante presentano una griglia di areazione. Nelle zone comuni è presente l'impianto antincendio.

Il garage confina

- a nord con corridoio comune
- a sud con p.lla 716 di proprietà [REDACTED]
- a ovest con corridoio comune di accesso
- a est con corridoio comune

Come meglio descritto e distinto nel paragrafo CONSISTENZA dell'immobile la superficie complessiva del LOTTO 18 è pari a mq 19,00.

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

**LOTTO N°19**

Il LOTTO 19 è così costituito da :

**BOX AUTO : FG. 13 PTC 277 SUB 716 - TERZO PIANO INTERRATO**

viale Europa n. 73 piano S3, Categoria C/6.

L'accesso al piano terzo interrato avviene sia dalla rampa condominiale esterna che dalle scale interne e dagli ascensori.

Per una individuazione più precisa si allega l'elaborato planimetrico del piano e lo stralcio del progetto allegato alla C.E. 126/94 ( allegato N°11).

Il garage è dotato di una basculante di chiusura manuale, le pareti sono in mattoni in vibro-cemento e il pavimento è in battuto di cemento in buone condizioni di conservazione. Tutti i garages hanno un punto luce e nella parte sovrelevata della basculante presentano una griglia di areazione. Nelle zone comuni è presente l'impianto antincendio.

Il garage confina

- a nord con p.lla 715 di proprietà [REDACTED]
- a sud con p.lla 717 di proprietà [REDACTED]

Ing. Emanuela VULPIO  
 Via Castel del Monte,7 70022 Altamura (BA)  
 p.IVA 03775010725 tel: 080 3142031 cell.: 338 9572020  
 mail: [studio.vulpio@tiscalinet.it](mailto:studio.vulpio@tiscalinet.it) pec:emanuela.vulpio@ing.pec.eu

- a ovest con corridoio comune di accesso
- a est con corridoio comune

Come meglio descritto e distinto nel paragrafo CONSISTENZA dell'immobile la superficie complessiva del LOTTO 19 è pari a mq 19,00.

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

### LOTTO N°20

Il LOTTO 20 è così costituito da :

**BOX AUTO : FG. 13 PTC 277 SUB 717 - TERZO PIANO INTERRATO**

viale Europa n. 73 piano S3, Categoria C/6.

L'accesso al piano terzo interrato avviene sia dalla rampa condominiale esterna che dalle scale interne e dagli ascensori.

Per una individuazione più precisa si allega l'elaborato planimetrico del piano e lo stralcio del progetto allegato alla C.E. 126/94 ( allegato N°11).

Il garage è dotato di una basculante di chiusura manuale, le pareti sono in mattoni in vibro-cemento e il pavimento è in battuto di cemento in buone condizioni di conservazione. Tutti i garages hanno un punto luce e nella parte sovrelevata della basculante presentano una griglia di areazione. Nelle zone comuni è presente l'impianto antincendio.

Il garage confina

- a nord con p.lla 716 di proprietà [REDACTED]
- a sud con p.lla 718 di proprietà [REDACTED]
- a ovest con corridoio comune di accesso
- a est con corridoio comune

Come meglio descritto e distinto nel paragrafo CONSISTENZA dell'immobile la superficie complessiva del LOTTO 20 è pari a mq 19,00.

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

### LOTTO N°21

Il LOTTO 21 è così costituito da :

**BOX AUTO : FG. 13 PTC 277 SUB 718 - TERZO PIANO INTERRATO**

viale Europa n. 73 piano S3, Categoria C/6.

L'accesso al piano terzo interrato avviene sia dalla rampa condominiale esterna che dalle scale interne e dagli ascensori.

Per una individuazione più precisa si allega l'elaborato planimetrico del piano e lo stralcio del progetto allegato alla C.E. 126/94 ( allegato N°11).

Ing. Emanuela VULPIO  
 Via Castel del Monte,7 70022 Altamura (BA)  
 p.IVA 03775010725 tel: 080 3142031 cell.: 338 9572020  
 mail: [studio.vulpio@tiscalinet.it](mailto:studio.vulpio@tiscalinet.it) pec:emanuela.vulpio@ing.pec.eu

progetto allegato alla C.E. 126/94 ( allegato N°11).

Il garage è dotato di una basculante di chiusura manuale, le pareti sono in mattoni in vibro-cemento e il pavimento è in battuto di cemento in buone condizioni di conservazione. Tutti i garages hanno un punto luce e nella parte sovrelevata della basculante presentano una griglia di areazione. Nelle zone comuni è presente l'impianto antincendio.

Il garage confina

- a nord con p.lla 717 di proprietà [REDACTED]
- a sud con corridoio comune
- a ovest con corridoio comune di accesso
- a est con corridoio comune

Come meglio descritto e distinto nel paragrafo CONSISTENZA dell'immobile la superficie complessiva del LOTTO 21 è pari a mq 19,00.

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

### **LOTTO N° 22**

Il LOTTO 22 è così costituito:

Villa unifamiliare composta da piano seminterrato, rialzato, primo piano e piano mansardato distinto in Catasto Urbano del Comune di Bari al Foglio 59, Particella 592, in via Martinez civico 14/B piano S1-1-3-T, Categoria A/7.

L'immobile confina :

- a nord con proprietà [REDACTED]
- a sud con proprietà [REDACTED]
- a ovest con Via MARTINEZ
- a est con proprietà [REDACTED] e proprietà [REDACTED]

L'immobile, facente parte di un complesso di ville residenziali in Bari, è accessibile autonomamente mediante cancello in ferro situato su via Martinez civ. 18; si tratta di un semplice cancello in ferro battuto con finiture di medio pregio.

E' in pessime condizioni di conservazione per cui necessita di interventi di manutenzione, ristrutturazione e risanamento totale di tutte le finiture presenti, compresi tutti gli impianti, idrico-fognario-elettrico: si presenta attualmente allo stato di semi-rustico.

Anche l'area giardino e verde si trova in pessime condizioni e quindi necessita di manutenzione, vista la notevole flora vegetale presente, anche la piscina è stata solo scavata e ora è un accumulo di acque piovane acquitrinose;

Le pareti esterne sono intonacate e dipinte di bianco ma l'interno si presenta allo stato rustico

necessita di tutti gli impianti elettrici, idrico, esclusivo di personale, e rifiniture e finiture



Ing. Emanuela VULPIO  
 Via Castel del Monte,7 70022 Altamura (BA)  
 p.IVA 03775010725 tel: 080 3142031 cell.: 338 9572020  
 mail: [studio.vulpio@tiscalinet.it](mailto:studio.vulpio@tiscalinet.it) pec:emanuela.vulpio@ing.pec.eu

interne ed esterne .

La situazione urbanistica presenta delle difformità sanabili con una spesa complessiva di € 6.570,00  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1)

## VALUTAZIONE DEI LOTTI

### LOTTO N° 1 VIALE EUROPA - UFFICI

La quantificazione del valore di mercato del lotto n°1 è stata eseguita attraverso la media del valore economico trovato con l'utilizzo del metodo di stima sintetico-comparativa e di quello calcolato con il metodo per capitalizzazione del reddito.

1. La stima sintetico-comparativa per punti di merito è stata supportata dai valori dettati dalla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Con riguardo alla tipologia di bene periziata, si considerano i seguenti dati di partenza:

- UFFICI :

- Zona: E12 suburbana – San Paolo nuova, Viale Europa, via Granieri...  
(fonte Agenzia delle Entrate)
- Tipologia: Uffici
- Stato conservativo: ottimo
- Valore di mercato: **min. €/mq 1400,00 - max. €/mq 1900,00**
- Il valore del bene è dato da:

$$V_m = V_{ma} \times \sum S_i K_i$$

Dove:

$V_m$  = il valore del bene oggetto di stima

$V_{ma}$  = il valore del bene con caratteristiche migliori (considerando i dati della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate).

$\sum S_i K_i$  = Sommatoria dei coefficienti delle caratteristiche migliori

Le caratteristiche considerate per la stima dell'immobile sono:

- $K_e$  = Caratteristiche posizionali estrinseche (dipendenti dalla localizzazione)
- $K_l$  = Caratteristiche posizionali intrinseche (luminosità, esposizione, etc)
- $K_t$  = Caratteristiche tipologiche (tipologia costruttiva e impiantistica)
- $K_p$  = Caratteristiche produttive (pregio e fattura dei materiali, costi gestionali, etc)

Ne consegue questa tabella riepilogativa:

DEPOSITI	Bene $_{max}$	Bene $_{min}$	Bene stimato
$K_e$	0,35	0,175	0,20
$K_l$	0,25	0,125	0,20
$K_t$	0,25	0,125	0,15

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ing. Emanuela VULPIO  
 Via Castel del Monte,7 70022 Altamura (BA)  
 p.IVA 03775010725 tel: 080 3142031 cell.: 338 9572020  
 mail: [studio.vulpio@tiscalinet.it](mailto:studio.vulpio@tiscalinet.it) pec:emanuela.vulpio@ing.pec.eu

$K_p$	0,15	0,075	0,10
	$\Sigma K_{max} = 1,00$	$\Sigma K_{min} = 0,5$	$\Sigma K = 0,65$

Il valore del bene da stimare vale il 65% del valore del bene con caratteristiche simili migliori.

Preso atto delle condizioni manutentive rilevate (nel complesso scarse), del rifacimento degli impianti a norma, si prenderanno in considerazione i seguenti valori unitari:

- UFFICI : 1900,00 €/mq x 65%= 1.235,00 €/mq

Ne consegue che il valore di stima dell'immobile è il seguente:

IDENTIFICATIVO CORPO	SUPERFICIE CONVENZ. (mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)	QUOTA IN VENDITA	VALORE COMPLESSIVO (€)
UFFICI	1.710,20	1.235,00	100%	1.525.225,00 €
<b>(A) VALORE COMPLESSIVO (€)</b>				<b>1.525.225,00 €</b>

2. La stima per capitalizzazione del reddito comprende i metodi, le tecniche e le procedure per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel valore capitale.

Nel caso in esame, la consultazione della banca dati OMI porta ad individuare come valori minimi e massimi per le locazioni, i seguenti:

- Valore di locazione uffici o capannoni industriali: min. €/mq/mese 4,0 - max. €/mq/mese 5,0 Per il calcolo della stima del valore del bene pignorato si è tenuto conto inoltre del:

- reddito lordo annuo dell'immobile;
- percentuale media di spese annue (comprendente le spese per manutenzione ordinaria e straordinaria, le spese per servizi e amministrazioni, le aliquote per imposte e tasse);
- saggio di capitalizzazione medio per il tipo di fabbricato (ricavato dalla somma degli incrementi e dei decrementi che definiscono le caratteristiche dell'immobile);

REDDITO LORDO ANNUO DELL'IMMOBILE ( $R_{tot}$ ) (€ 5,00x 65% x 1.710.20 mq x 12)	66.690,00 €
PERCENTUALE MEDIA DI SPESE ANNUE ( $S_n$ )	40%
SPESE TOTALI ANNUE ( $S_{tot}$ )	26.676,00 €
REDDITO MEDIO ANNUO RICAVABILE DAL FABBRICATO ( $R_m = PL_{tot} - S_{tot}$ )	40.014,00 €
SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE ( $r$ )	5%
<b>(B) VALORE MEDIO DI CAPITALIZZAZIONE (<math>V = R_m / r</math>)</b>	<b>800.280,00 €</b>



Ing. Emanuela VULPIO  
 Via Castel del Monte,7 70022 Altamura (BA)  
 p.IVA 03775010725 tel: 080 3142031 cell.: 338 9572020  
 mail: [studio.vulpio@tiscalinet.it](mailto:studio.vulpio@tiscalinet.it) pec:emanuela.vulpio@ing.pec.eu

Dalla media dei valori di stima (A) e (B), ottenuti attraverso il metodo di stima sintetico comparativo e per capitalizzazione del reddito, si ottiene il valore di mercato dell'immobile pignorato in oggetto:

VALORE LOTTO CON METODO STIMA SINTETICO-COMPARATIVA (A)	1.525.225,00 €
VALORE LOTTO CON METODO PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO (B)	800.280,00 €
<b>VALORE DI MERCATO DEL LOTTO</b>	<b>1.162.725,50 €</b>

**Il valore di mercato del lotto N°1 nello stato in cui si trovano attualmente costituito da 16 UFFICI a secondo Piano è di € 1.162.725,50.**

#### **LOTTO N° 2-21 VIALE EUROPA – BOX AUTO**

La quantificazione del valore di mercato dei lotti N° 2-21 è stata eseguita attraverso la media del valore economico trovato con l'utilizzo del metodo di stima sintetico-comparativa.

La stima sintetico-comparativa per punti di merito è stata supportata dai valori dettati dalla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Con riguardo alla tipologia di bene periziata, si considerano i seguenti dati di partenza:

- Zona: E12 suburbana – San Paolo nuova, Viale Europa, via Granieri...  
(fonte Agenzia delle Entrate)
- Tipologia: Box Auto
- Stato conservativo: normale
- Valore di mercato: **min. €/mq 700,00 - max. €/mq 950,00**

N.B.: Per i lotti 2-21 si considera il valore di mercato **pari 725 €/mq** poiché i garage si trovano in uno stato di conservazione discreto e necessitano di lavori di adeguamento quali pitturazione pareti e registrazione serrature e serrande.

LOTTO N°	SUP. LORDA (mq)	INCIDENZA	SUP. COMMERCIALE (mq)	Valore unitario	VALORE commerciale
LOTTO 2 SLB. 657	22	100%	18	€ 725	€ 13.050
LOTTO 3 SJB. 658	22	100%	18	€ 725	€ 13.050

Ing. Emanuela VULPIO  
 Via Castel del Monte,7 70022 Altamura (BA)  
 p.IVA 03775010725 tel: 080 3142031 cell.: 338 9572020  
 mail: [studio.vulpio@tiscalinet.it](mailto:studio.vulpio@tiscalinet.it) pec:emanuela.vulpio@ing.pec.eu

LOTTO 4 SLB. 660	22	100%	18	€ 725	€ 13.050
LOTTO 5 SLB. 661	19	100%	16	€ 725	€ 11.600
LOTTO 6 SLB. 662	19	100%	16	€ 725	€ 11.600
LOTTO 7 SLB. 663	19	100%	16	€ 725	€ 11.600
LOTTO 8 SLB. 664	19	100%	16	€ 725	€ 11.600
LOTTO 9 SLB. 665	27	100%	23	€ 725	€ 16.675
LOTTO 10 SLB. 666	26	100%	22	€ 725	€ 15.950
LOTTO 11 SLB. 677	19	100%	16	€ 725	€ 11.600
LOTTO 12 SLB. 678	19	100%	16	€ 725	€ 11.600
LOTTO 13 SLB. 679	19	100%	16	€ 725	€ 11.600
LOTTO 14 SLB. 680	19	100%	16	€ 725	€ 11.600
LOTTO 15 SLB. 681	24	100%	20	€ 725	€ 14.500
LOTTO 16 SLB. 712	24	100%	20	€ 725	€ 14.500
LOTTO 17 SLB. 713	24	100%	20	€ 725	€ 14.500
LOTTO 18 SLB. 715	22	100%	19	€ 725	€ 13.775
LOTTO 19 SLB. 716	22	100%	19	€ 725	€ 13.775
LOTTO 20 SLB. 717	22	100%	19	€ 725	€ 13.775
LOTTO 21 SLB. 718	22	100%	19	€ 725	€ 13.775
<b>TOTALE GARAGE</b>				<b>€ 263.175</b>	

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Ing. Emanuela VULPIO  
 Via Castel del Monte,7 70022 Altamura (BA)  
 p.IVA 03775010725 tel: 080 3142031 cell.: 338 9572020  
 mail: [studio.vulpio@tiscalinet.it](mailto:studio.vulpio@tiscalinet.it) pec:emanuela.vulpio@ing.pec.eu

ASTE  
 GIUDIZIARIE.it

### LOTTO N° 22 VILLA UNIFAMILIARE IN VIA MARTINEZ

La quantificazione del valore di mercato del lotto n°22 è stata eseguita attraverso la media del valore economico trovato con l'utilizzo del metodo di stima sintetico-comparativa e di quello calcolato con il metodo per capitalizzazione del reddito.

3. La stima sintetico-comparativa per punti di merito è stata supportata dai valori dettati dalla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Con riguardo alla tipologia di bene periziata, si considerano i seguenti dati di partenza:

- ABITAZIONI :

- Zona: B11 Centrale- Quartiere Carrassi1, tra via Capruzzi...  
(fonte Agenzia delle Entrate)
- Tipologia: Abitazioni civili
- Stato conservativo: normale
- Valore di mercato: **min. €/mq 1750,00 - max. €/mq 2150,00**
- Il valore del bene è dato da:

$$V_m = V_{ma} \times \sum S_i K_i$$

Dove:

$V_m$  = il valore del bene oggetto di stima

$V_{ma}$  = il valore del bene con caratteristiche migliori (considerando i dati della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate).

$\sum S_i K_i$  = Sommatoria dei coefficienti delle caratteristiche migliori

Le caratteristiche considerate per la stima dell'immobile sono:

- $K_e$  = Caratteristiche posizionali estrinseche (dipendenti dalla localizzazione)
- $K_l$  = Caratteristiche posizionali intrinseche (luminosità, esposizione, etc)
- $K_t$  = Caratteristiche tipologiche (tipologia costruttiva e impiantistica)
- $K_p$  = Caratteristiche produttive (pregio e fattura dei materiali, costi gestionali, etc)

Ne consegue questa tabella riepilogativa:

DEPOSITI	Bene $_{max}$	Bene $_{min}$	Bene stimato
$K_e$	0,35	0,175	0,35
$K_l$	0,25	0,125	0,25
$K_t$	0,25	0,125	0,10
$K_p$	0,15	0,075	0,10

Ing. Emanuela VULPIO  
 Via Castel del Monte,7 70022 Altamura (BA)  
 p.IVA 03775010725 tel: 080 3142031 cell.: 338 9572020  
 mail: [studio.vulpio@tiscalinet.it](mailto:studio.vulpio@tiscalinet.it) pec:emanuela.vulpio@ing.pec.eu

$\Sigma K_{\max} = 1,00$	$\Sigma K_{\min} = 0,5$	$\Sigma K = 0,80$
--------------------------	-------------------------	-------------------

Il valore del bene da stimare vale il 80% del valore del bene con caratteristiche simili migliori.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Preso atto delle condizioni manutentive rilevate (nel complesso scarse), della assenza di impianti, si prenderanno in considerazione i seguenti valori unitari:

- VILLA UNIFAMILIARE : 2.150,00 €/mq x 80%= 1.720,00 €/mq

Ne consegue che il valore di stima dell'immobile è il seguente:

IDENTIFICATIVO CORPO	SUPERFICIE CONVENZ. (mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)	QUOTA IN VENDITA	VALORE COMPLESSIVO (€)
VILLA UNIFAMILIARE	524,90	1.720,00	100%	902.828,00 €
(A) VALORE COMPLESSIVO (€)				902.828,00 €

4. La stima per capitalizzazione del reddito comprende i metodi, le tecniche e le procedure per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel valore capitale.

Nel caso in esame, la consultazione della banca dati OMI porta ad individuare come valori minimi e massimi per le locazioni, i seguenti:

- Valore di locazione capannoni industriali: min. €/mq/mese 5,80 - max. €/mq/mese 7,20

Per il calcolo della stima del valore del bene pignorato si è tenuto conto inoltre del:

- reddito lordo annuo dell'immobile;
- percentuale media di spese annue (comprendente le spese per manutenzione ordinaria e straordinaria, le spese per servizi e amministrazioni, le aliquote per imposte e tasse);
- saggio di capitalizzazione medio per il tipo di fabbricato (ricavato dalla somma degli incrementi e dei decrementi che definiscono le caratteristiche dell'immobile);

REDDITO LORDO ANNUO DELL'IMMOBILE ( $R_{\text{lor}}$ ) (€ 7,2x 80% x 524,90 mq x 12)	36.281,00 €
PERCENTUALE MEDIA DI SPESE ANNUE ( $S_{\%}$ )	40%
SPESE TOTALI ANNUE ( $S_{\text{tot}}$ )	14.512,43 €
REDDITO MEDIO ANNUO RICAVABILE DAL FABBRICATO ( $R_{\text{ri}} = R_{\text{lor}} - S_{\text{tot}}$ )	21.768,56 €
SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE ( $r$ )	5%
<b>(B) VALORE MEDIO DI CAPITALIZZAZIONE (<math>V_{\text{c}} = R_{\text{ri}} / r</math>)</b>	<b>435.372,00 €</b>

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Ing. Emanuela VULPIO  
 Via Castel del Monte,7 70022 Altamura (BA)  
 p.IVA 03775010725 tel: 080 3142031 cell.: 338 9572020  
 mail: [studio.vulpio@tiscalinet.it](mailto:studio.vulpio@tiscalinet.it) pec:emanuela.vulpio@ing.pec.eu

Dalla media dei valori di stima (A) e (B), ottenuti attraverso il metodo di stima sintetico comparativo e per capitalizzazione del reddito, si ottiene il valore di mercato dell'immobile pignorato in oggetto:

VALORE LOTTO CON METODO STIMA SINTETICO-COMPARATIVA (A)	902.828,00 €
VALORE LOTTO CON METODO PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO (B)	435.372,00 €
<b>VALORE DI MERCATO DEL LOTTO</b>	<b>669.100,00 €</b>

**Il valore di mercato del lotto N°22 costituito da VILLA UNIFAMILIARE è di € 669.100,00**

Infine va decurtato l'ammontare dei costi così come riportati nel paragrafo "Costi in sanatoria per difformità edilizie", pari a 6.570,00 €

$669.100,00 \text{ €} - 6.570,00 \text{ €} = 662.530,00 \text{ €}$

**Valore finale di stima villa VIA MARTINEZ : € 662.530,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Ing. Emanuela VULPIO  
Via Castel del Monte,7 70022 Altamura (BA)  
p.IVA 03775010725 tel: 080 3142031 cell.: 338 9572020  
mail: [studio.vulpio@tiscalinet.it](mailto:studio.vulpio@tiscalinet.it) pec:emanuela.vulpio@ing.pec.eu

## CONCLUSIONI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

La sottoscritta precisa che è stata inviata:

- copia della relazione di perizia e relativi allegati al curatore, avvocato Carlo De Pasquale , a mezzo pec ([avvcarlodepasquale@pec.it](mailto:avvcarlodepasquale@pec.it))

La sottoscritta Esperta deposita la relazione di perizia e relativi allegati, presso il Tribunale, attraverso l'indirizzo pec della procedura N° 112/2023 - Sentenza n. 156/2023 ([balg1122023@procedurepec.com](mailto:balg1122023@procedurepec.com)) della società "██████ s.r.l." e sulla piattaforma Portale dei Servizi Telematici Ministero di Grazia e Giustizia ( Procedure Concorsuali).

Tanto ad assolvimento dell'incarico conferitole dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Altamura, 28.05.2024

Ing. Emanuela Vulpio

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

