

---

**TRIBUNALE DI TRANI**  
SEZIONE FALLIMENTARE

**Fallimento**

**[REDACTED] S.R.L.**

N. Gen. Rep. **000003/22**

Giudice Delegato Dr.ssa **GIULIA STANO**  
Curatore **AVV. STEFANO FRANCAVILLA**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Arch. Giovanni Forlano*  
*iscritto all'Albo della provincia di Barletta Andria Trani al N. 100*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Trani al N. 15*  
*C.F. FRLGNN64C03A283Y - P.No 04688310723*

*con studio in Andria (Bt) via F. Cavallotti 1*  
*telefono: 0883594737*  
*cellulare: 368649243*

*email: g.forlano@archiworld.it*

---

Heimdall Studio - [www.hestudio.it](http://www.hestudio.it)

Locale ad uso ufficio in Molfetta (Bari) via Giorgio de Chirico da n. 5 a n. 23  
Area parcheggio scoperta in Molfetta (Bari) via Amedeo C. Modigliani n. 26-30

**Lotto 001**

Locale ad uso commerciale in Molfetta (Bari) via Giorgio de Chirico n. 31

**Lotto 002**

Locale ad uso ufficio in Molfetta (Bari) via Giorgio de Chirico n. 25-27

**Lotto 003**

Locale ad uso laboratorio in Molfetta (Bari) via Amedeo C. Modigliani n. 18

**Lotto 004**

Locale ad uso laboratorio in Molfetta (Bari) via Amedeo C. Modigliani n. 20-24

**Lotto 005**

Locale ad uso ufficio in Molfetta (Bari) via Amedeo C. Modigliani n. 13-15

**Lotto 006**

Box auto in Molfetta (Bari) via Amedeo C. Modigliani n. 5

**Lotto 007**

Area edificabile e adiacente locale in corso di costruzione in Molfetta (Bari)  
via Fondo Favale

Posto auto scoperto in Molfetta (Bari) via Amedeo C. Modigliani 7/A

**Lotto 008**

Box auto in Molfetta (Bari) via Giorgio de Chirico n. 33

**Lotto 009**

Area urbana adibita a sede stradale in Molfetta (Bari) via Amedeo C. Modigliani

**Lotto 010**

**Locale ad uso ufficio in Molfetta (Bari) via Giorgio de Chirico da n. 5 a n. 23  
Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di locale ad uso ufficio sito in Molfetta (Bari) via Giorgio de Chirico n. 5-7-9-11-15-17-21-23.  
Locale ad uso ufficio al piano terra alla via G. de Chirico n° 5-7-9-11-15- 21-23, facente parte di un complesso edilizio sito nel Comune di Molfetta, consistente in un ampio locale rettangolare suddiviso in circa 17 vani adibiti ad uso ufficio, una sala riunioni, due sale di attesa, archivi e servizi igienici. Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **770**.  
Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] s.r.l. con sede in Molfetta proprietà per 1/1, foglio 8 mappale 349 graffata con la 358/359 sub 18/19 subalterno 19, categoria A/10, classe 1, superficie catastale mq 702,00, vani 30, piano T, rendita: € 9.528,63.
- B.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di area parcheggio scoperta sito in Molfetta (Bari) via Amedeo C. Modigliani n. 26-30.  
Area parcheggio scoperta al piano terra alla via Amedeo C. Modigliani n. 26-30, facente parte di un complesso edilizio sito nel Comune di Molfetta, consistente in un'area con recinzione in muratura sormontata da rete del tipo "orsogrill" di altezza pari a circa m. 2,20. Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **220**.

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a [redacted] s.r.l. con sede in Molfetta proprietà per 1/1 foglio 8 mappale 356 subalterno 3, categoria C/6, classe 1, superficie catastale mq 113,00, consistenza mq 113,00, piano T, - rendita: € 157,57.
- fabbricati: intestata a [redacted] s.r.l. con sede in Molfetta proprietà per 1/1 foglio 8 mappale 338 subalterno 1, area urbana, consistenza mq 92,00, piano T.
- fabbricati: intestata a [redacted] s.r.l. con sede in Molfetta proprietà per 1/1 foglio 8 mappale 371 area urbana, consistenza mq 15,00, piano T.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- Caratteristiche zona: periferica di espansione residenziale (normale) a traffico sostenuto con parcheggi buoni.
- Servizi della zona: supermercato (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), farmacie (sufficiente), scuola elementare (buono), centro commerciale (buono).  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali i principali centri limitrofi sono Bisceglie, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Porto, le attrazioni storiche presenti sono: Duomo, Pulo, Cattedrale.
- Collegamenti pubblici (km): autostrada (1), superstrada (0,5).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Immobile occupato da ASL BA con sede legale in Bari, Lungomare Starita n. 6, P.I. 06534340721 in forza di un contratto di locazione stipulato in data 21/07/2015, rinnovato alla prima scadenza del 09/07/2021 sino al 09/07/2027, salvo recesso anticipato con preavviso come da contratto registrato a BARI in data 30/07/2015 ai nn. 13560 serie 3, con canone annuo pattuito di € 111.180,00 oltre IVA.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici trascritti

###### 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Con riferimento agli originari identificativi catastali delle aree poi edificate risultano trascritti contro la società costruttrice i seguenti atti:

- Atto derivante da atto notarile a favore di [REDACTED] nata a Molfetta il [REDACTED] contro [REDACTED] s.r.l. con sede in Molfetta, C.F. [REDACTED] a firma di notaio Roberto Berardi in data 11/02/2008 ai nn. 28647 trascritto a Trani in data 22/02/2008 ai nn. R.G. 3716 - R.P. 2703.

- Atto derivante da atto notarile a favore di [REDACTED] nato a Molfetta il [REDACTED] contro [REDACTED] s.r.l. con sede in Molfetta, C.F. [REDACTED] a firma di notaio Roberto Berardi in data 11/02/2008 ai nn. 28647 trascritto a Trani in data 22/02/2008 ai nn. R.G. 3717 - R.P. 2704.

- Atto derivante da atto notarile a favore di [REDACTED] nato a Molfetta il [REDACTED] contro [REDACTED] s.r.l. con sede in Molfetta, C.F. [REDACTED] a firma di notaio Roberto Berardi in data 11/02/2008 ai nn. 28647 trascritto a Trani in data 22/02/2008 ai nn. R.G. 3718 - R.P. 2705.

Al richiamato atto notar Berardi del 11/02/2008, n. Rep. 28647, trascritto a Trani il 22/02/2008 (nn. R.G. 3716/ R.P.2703 - R.G. 3717/R.P. 2704 - R.G. 3718/R.P. 2705) tra le stesse parti o aventi causa sono seguiti atti di vendita per notar Roberto Berardi del 28/05/2012, Racc. 16002, Rep. 34277, ed atto del 02/10/2015, Racc. 18481, Rep. 37673.

ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEPOSITO DI REGOLAMENTO DI CONDOMINIO E VINCOLO A PARCHEGGIO derivante da atto notarile a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] a firma di notaio Roberto Berardi in data 20/12/2010 ai nn. 32457 trascritto a Trani in data 07/01/2011 ai nn. R.G. 446 - R.P. 385

PRESTAZIONE IN LUOGO DI ADEMPIMENTO CON MODIFICA DELL'OGGETTO derivante da scritture private a favore di ASL BA con sede in Bari, C.F. 06534340721 contro [REDACTED] s.r.l. con sede in Molfetta, C.F. [REDACTED] a firma di notaio Roberto Berardi in data 06/06/2017 al n. Rep. 39115 trascritto a Trani in data 09/06/2017 ai nn. R.G. 12764 - R.P. 9713

PRESTAZIONE IN LUOGO DI ADEMPIMENTO CON MODIFICA DELL'OGGETTO derivante da scrittura privata a favore di ASL BA con sede in Bari, C.F. 06534340721 contro [REDACTED] s.r.l. con sede in Molfetta, C.F. [REDACTED] a firma di notaio Roberto Berardi in data 06/06/2017 al n. Rep. 39116 trascritto a Trani in data 09/06/2017 ai nn. R.G. 12765 - R.P. 9714, atti entrambi riguardanti cessione di crediti per canoni di locazione dovuti dalla ASL BA dal 10/07/2017 al 09/07/2021, in favore dell'ing. [REDACTED] in proprio e quale socio dello studio tecnico ing. [REDACTED]

Impegno a cessione gratuita derivante da atto notarile a favore di Comune di Molfetta contro [REDACTED] s.r.l. a firma di notaio Olga Camata in data 18/03/2008 ai nn. 36344 trascritto a Trani in data 16/04/2008 ai nn. R.G. 7660 - R.P. 5362 - cessione gratuita di aree a standard.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico

#### 4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore del Comune di Molfetta a firma di Notaio Roberto Berardi in data 23/12/2005 ai nn. Rep. 24381 trascritto a Trani in data 07/12/2005 ai nn. R.G. 30579 - R.P. 19667 - Al fine di ottenere dal Comune di Molfetta il rilascio del Permesso di Costruire la società " [REDACTED] " e i sig.ri [REDACTED] asservivano la superficie dell'area alla realizzazione della volumetria dei realizzandi manufatti e asservivano le aree a vincolo parcheggio..

Atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore del Comune di Molfetta a firma di Notaio Roberto Berardi in data 20/12/2010 ai nn. Rep. 32457 trascritto a Trani in data 07/01/2011 ai nn. R.G. 447 - R.P. 386

#### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

##### 4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da mutuo condizionato a favore di **INTESA SANPAOLO S.P.A. SEDE IN TORINO, C.F. 00799960158, contro [REDACTED] s.r.l.**, atto a firma del Notaio Roberto Berardi in data 27/12/2007 ai nn. Rep. 28407 registrato in data 27/12/2007 al n. 9946/1T iscritto a Trani in data 28/12/2007 ai nn. R.G. 31324 - R.P. 6218.

importo ipoteca: € 4.500.000,00

importo capitale: € 3.000.000,00

- Ipoteca su intera proprietà dell'unità immobiliare in Molfetta alla Contrada Arbusto o Giuggiola, in Catasto Terreni al foglio 8 particella 331 di ha 1.83.68..

Riferito limitatamente a: Annotazioni: R.G. 22179 - R.P. 2712 del 31/10/2008 per atto notaio Berardi rep. 28983 del 05/05/2008; R.G. 1379 - R.P. 188 del 20/01/2011 per atto notaio Berardi rep. 32328 del 22/11/2010; R.G. 1380 - R.P. 189 del 20/01/2011 per atto notaio Berardi rep. 32328 del 22/11/2010; R.G. 1381 - R.P. 190 del 20/01/2011 per atto notaio Berardi rep. 32328 del 22/11/2010; R.G. 1382 - R.P. 191 del 20/01/2011 per atto notaio Berardi rep. 32328 del 22/11/2010; R.G. 10949 - R.P. 1287 del 10/06/2015 per atto notaio Zanna rep. 7040 del 08/05/2015; R.G. 6600 - R.P. 859 del 01/04/2016 per atto notaio Lotito rep. 1340 del 13/11/2015; R.G. 21246 - R.P. 2577 del 19/10/2016 per atto notaio Berardi rep. 38629 del 10/10/2016;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. STANO GIULIA  
Cnratore: AVV. STEFANO FRANCAVILLA  
Perito: Arch. Giovanni Forlano

Iscrizione volontaria (Attiva) a favore di **BANCO DI NAPOLI S.P.A. SEDE IN NAPOLI, C.F. 04485191219, contro** [REDACTED] s.r.l., atto a firma di Notaio Roberto Berardi in data 23/04/2009 al n. Rep. 30289 iscritto a Trani in data 24/04/2009 ai nn. R.G. 8005 - R.P. 1125

importo ipoteca: € 24.000.000,00

importo capitale: € 12.000.000,00

- Ipoteca su intera proprietà dell'unità immobiliare in Molfetta alla Contrada Arbusto - via Caduti sul Lavoro, in Catasto Terreni al foglio 8 particella 49 di are 36.72, particella 337 di are 30.57, particella 338 di are 0.90, particella 340 di are 1.48; in Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 49 sub 3-6-4-5-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-1-2, particella 337 sub 1, particella 338 sub 1, particella 340 sub 1.

Riferito limitatamente a: Annotazioni: R.G. 25275 - R.P. 2984 del 28/12/2011 per atto notaio Berardi rep. 33622 del 11/11/2011; R.G. 25276 - R.P. 2985 del 28/12/2011 per atto notaio Berardi rep. 33622 del 11/11/2011; R.G. 25277 - R.P. 2986 del 28/12/2011 per atto notaio Berardi rep. 33622 del 11/11/2011; R.G. 25278 - R.P. 2987 del 28/12/2011 per atto notaio Berardi rep. 33622 del 11/11/2011; R.G. 121 - R.P. 12 del 03/01/2012 per atto notaio Berardi rep. 33743 del 15/12/2011; R.G. 5361 - R.P. 589 del 22/03/2012 per atto notaio Berardi rep. 33954 del 06/02/2012; R.G. 6731 - R.P. 762 del 22/03/2012 per atto notaio Berardi rep. 3409 del 22/03/2012; R.G. 13115 - R.P. 1358 del 25/07/2012 per atto notaio Berardi rep. 34330 del 13/06/2012; R.G. 13116 - R.P. 1359 del 25/07/2012 per atto notaio Berardi rep. 34330 del 13/06/2012; R.G. 13117 - R.P. 1360 del 25/07/2012 per atto notaio Berardi rep. 34330 del 13/06/2012; R.G. 13118 - R.P. 1361 del 25/07/2012 per atto notaio Berardi rep. 34330 del 13/06/2012; R.G. 20681 - R.P. 3064 del 29/11/2012 per atto notaio Berardi rep. 34748 del 23/11/2012; R.G. 9199 - R.P. 1058 del 13/05/2015 per atto notaio Zanna rep. 6938 del 17/04/2015; R.G. 10951 - R.P. 1289 del 10/06/2015 per atto notaio Zanna rep. 7009 del 29/04/2015; R.G. 13397 - R.P. 1581 del 14/07/2015 per atto notaio Campi rep. 30838 del 22/05/2015; R.G. 14664 - R.P. 1768 del 30/07/2015 per atto notaio Zanna rep. 7343 del 17/07/2015; R.G. 17111 - R.P. 2090 del 17/09/2015 per atto notaio Berardi rep. 37588 del 10/08/2015; R.G. 17112 - R.P. 2091 del 17/09/2015 per atto notaio Berardi rep. 37588 del 10/08/2015; R.G. 17113 - R.P. 2092 del 17/09/2015 per atto notaio Berardi rep. 37588 del 10/08/2015; R.G. 17114 - R.P. 2093 del 17/09/2015 per atto notaio Berardi rep. 37588 del 10/08/2015; R.G. 23022 - R.P. 2938 del 14/12/2015 per atto notaio Berardi rep. 37792 del 23/11/2015; R.G. 1378 - R.P. 187 del 25/01/2016 per atto notaio Berardi rep. 37967 del 20/01/2016; R.G. 5187 - R.P. 662 del 11/03/2016 per atto notaio Berardi rep. 37884 del 22/12/2015; R.G. 9805 - R.P. 1227 del 10/05/2016 per atto notaio Zanna rep. 8322 del 27/04/2016; R.G. 21437 - R.P. 2594 del 21/10/2016 per atto notaio Giancaspro rep. 1431 del 18/10/2016; R.G. 22381 - R.P. 2727 del 03/11/2016 per atto notaio Zanna rep. 8898 del 26/10/2016; R.G. 27028 - R.P. 3205 del 22/12/2016 per atto notaio Zanna rep. 9051 del 14/12/2016;

Iscrizione volontaria (Attiva) a favore di **BANCO DI NAPOLI S.P.A. CON SEDE IN NAPOLI, C.F. 04485191219, contro** [REDACTED] s.r.l., atto a firma di Notaio Roberto Berardi in data 23/11/2015 al n. Rep. 37792 iscritto a Trani in data 25/11/2015 ai nn. R.G. 21695 - R.P. 2565  
importo ipoteca: € 2.400.000,00

Riferito limitatamente a: Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliari in Molfetta, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 358 sub. 16 natura A2, particella 362 sub. 38 natura C6, particella 358 sub. 17 natura A2, particella 362 sub. 56 natura C6, particella 362 sub. 57 natura C6, particella 357 sub. 19 natura C1, particella 357 sub. 20 natura A10, particella 361 sub. 19 natura A10 e particelle 349 sub. 19, 358 sub. 18 e 359 sub. 19 natura A10.

Iscrizione giudiziale (Attiva) a favore di **CASSA EDILE DELLA PROVINCIA DI BARI CON SEDE IN BARI, C.F. 80000470726**, contro S.r.l., in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Trani in data 29/07/2016 al n. Rep. 457, iscritto a Trani in data 05/09/2016 ai nn. R.G. 18261 - R.P. 2123 importo ipoteca: € 45.000,00  
importo capitale: € 34.382,54

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da **Sentenza** di condanna a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE, contro S.r.l., a firma di Commissione Tributaria Provinciale in data 11/04/2018 ai nn. 1353/2018 registrato a Trani in data 13/06/2018 ai nn. 13328/1671 iscritto a Bari in data 11/04/2018 ai nn. 1353/2018  
importo capitale: 796.087,62

**4.2.2. Pignoramenti:**

Pignoramento derivante da Atto giudiziario Unep presso il Tribunale di Trani a favore di Banco di Napoli s.p.a. con sede in Napoli, C.F. 04485191219 contro S.r.l. con sede in Molfetta (BA) C.F. a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Trani in data 30/11/2017 ai nn. 5449 Rep. trascritto a Trani in data 21/12/2017 ai nn. 26819 R.G. - 20056 R.P.

**4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna**

**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna**

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

**4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità: nessuna difformità

**4.3.2. Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità: La planimetria catastale in atti risulta difforme e regolarizzabile mediante Procedura DOCFA. Risulta necessario redigere planimetrie catastali delle p.lle 338-371 aggiornando la planimetria in atti della p.lla 356 sub 3.

Spese tecniche e diritti per aggiornamento catastale: € 1.200,00

Oneri totali: € 1.200,00

L'aggiornamento riguarda il corpo "B" dell'area parcheggio

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

S.r.l. con sede in Molfetta proprietario dal 11/02/2008 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Roberto Berardi in data 11/02/2008 ai nn. Rep. 28646 trascritto a Trani in data 22/02/2008 ai nn. R.G. n. 3715 - R.P. n. 2702 L'atto si riferisce a porzione del compendio immobiliare su cui è stato realizzato il complesso edilizio dalla società S.r.l.

S.r.l. con sede in Molfetta proprietario dal 21/12/2006 ad oggi in forza di atto di permuta a firma di Notaio Roberto Berardi in data 21/12/2006 ai nn. Rep. 26814 trascritto a Trani in data 22/12/2006 ai nn. R.G. n. 31577 - R.P. n. 21274 L'atto si riferisce a porzione del compendio immobiliare su cui è stato realizzato il complesso edilizio dalla società S.r.l.

**6.2 Precedenti proprietari:**

nato a Molfetta il [redacted] propr. per 1/4;  
[redacted] nato a Molfetta il [redacted] propr. per 1/4. proprietario dal 14/06/1992 al 11/02/2008 in forza di denuncia di successione a firma di Ufficio del Registro di Bari in data 12/12/1992 ai nn. 21 Vol 1197 - trascritto a Trani in data 16/02/1995 ai nn. R.G. n. 3367 - R.P. n. 2873 L'atto si riferisce a porzione del compendio immobiliare su cui è stato realizzato il complesso edilizio dalla società [redacted] s.r.l.  
[redacted] nato a Molfetta il [redacted] propr. per 1/2;  
[redacted] nata a Molfetta il [redacted] propr. per 1/2. proprietario dal 11/12/1961 al 11/02/2008 in forza di atto di compravendita a firma di notaio Domenico Colella in data 11/12/1961 ai nn. Rep. 68434 trascritto a Trani in data 16/12/1961 ai nn. R.G. n. 40108 - R.P. n. 35945 L'atto si riferisce a porzione del compendio immobiliare su cui è stato realizzato il complesso edilizio dalla società [redacted] s.r.l.  
[redacted] s.p.a. proprietario dal 29/12/1980 al 21/12/2006 in forza di verbale di assemblea straordinaria contenente conferimento ai sensi della legge 16/12/1977 n. 904 a firma di Notaio Domenico Colella in data 29/12/1980 ai nn. Rep. 159587 trascritto a Trani in data 13/02/1981 ai nn. R.G. n. 3089 - R.P. n. 2507 L'atto si riferisce a porzione del compendio immobiliare su cui è stato realizzato il complesso edilizio dalla società [redacted] s.r.l.

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

**P.E. n. 708/2006 del 08.06.2006** per lavori di riqualificazione delle volumetrie preesistenti, per la realizzazione di n. 9 palazzine e di una piastra servizi con la facoltà di costruzione delle palazzine contrassegnate con i nn. 4-5-6. intestata a [redacted] s.p.a. + altri. Permesso di Costruire. L'agibilità non è ancora stata rilasciata. **Il certificato di agibilità sarà rilasciato su richiesta degli interessati visto l'avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione depositato in data 05/11/2019, protocollo 68089, come previsto da atto di regolamentazione sottoscritto in data 10/02/2009;**

**P.E. n. 1440/2009 del 10.02.2009** per lavori di Costruzione delle palazzine contrassegnate con i n. 1-2-3-7-8-9-10 intestata a [redacted] s.r.l.". Permesso di Costruire

**P.E. n. 1750/2010 del 20.12.2010** per lavori di Variante in corso d'opera per lavori di costruzione delle palazzine contrassegnate con i n. 1-2-3-7-8-9-10 intestata a [redacted] s.r.l.". Permesso di Costruire in Variante

**P.E. n. 8266/2011 del 15.03.2011 - PROT. 15990** per lavori di Variante in corso d'opera per lavori di costruzione delle palazzine contrassegnate con i n. 1-2-3 intestata a [redacted] s.r.l.". Denuncia Inizio Attività

**P.E. n. 1953/2012 del 23.03.2012** per lavori di Variante in corso d'opera per lavori di costruzione delle palazzine contrassegnate con i nn. 7-8 intestata a [redacted] s.r.l.". Permesso di Costruire in Variante

**P.E. n. 2202/2013 del 04.07.2013** per lavori di Variante in corso d'opera per lavori di costruzione della palazzina contrassegnata con il n. 9 intestata a [redacted] s.r.l.". Permesso di Costruire in Variante

**P.E. n. 104/2015 del 03.06.2015** per lavori di Cambio di destinazione d'uso e fusione di unità immobiliari con realizzazione di opere. intestata a [redacted] s.r.l.". SCIA

#### Descrizione **Locale ad uso ufficio** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di Locale ad uso ufficio sito in Molfetta (Bari) via Giorgio de Chirico n. 5-7-9-11-15-17-21-23.

Locale ad uso ufficio al piano terra alla via G. de Chirico n° 5-7-9-11-15-17-21-23, facente parte di un complesso edilizio sito nel Comune di Molfetta, consistente in un ampio locale rettangolare suddiviso in circa 17 vani ad uso ufficio, una sala riunioni, due sale di attesa, archivi e servizi igienici. Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **770**.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] s.r.l. con sede in Molfetta proprietà per 1/1 foglio 8 mappale 349 graffata con la 358/359 sub 18/19 subalterno 19, categoria A/10, classe 1, superficie catastale mq 702,00, vani 30, piano T, rendita: € 9.528,63.  
L'edificio è stato costruito negli anni 2008/2012/2015.  
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa m. 3,75.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona Zona Omogenea C1  
Norme tecniche ed indici: come da N.T.A. vigenti

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Locale ad uso Ufficio	Sup. reale lorda	770,00	1,00	770,00
	<b>Snp. reale lorda</b>	<b>770,00</b>		<b>770,00</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: ottime.  
*Travi:* materiale: c.a., condizioni: ottime.  
*Solai:* tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera, condizioni: ottime.

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, condizioni: ottime.  
*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: ottime.  
*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di grès, condizioni: ottime.  
*Rivestimento:* ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: ottime.

Impianti:

*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.  
*Fognatura:* tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.  
*Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: ottime.  
*Condizionamento:* tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: convettori, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

**Accessori:**

Descrizione <b>area parcheggio scoperta</b> di cui al punto <b>B</b>
--

Piena proprietà per la quota di 1/1 di area parcheggio scoperta sito in Molfetta (Bari) via Amedeo C. Modigliani n. 26-30.  
Area parcheggio scoperta al piano terra alla via Amedeo C. Modigliani n. 26-30, facente parte di un complesso edilizio sito nel Comune di Molfetta, consistente in un'area con recinzione in muratura sormontata da rete del tipo "orsogril" di altezza pari a circa m. 2,20.

Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **220**.

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a [REDACTED] s.r.l. con sede in Molfetta proprietà per 1/1 foglio 8 mappale 356 subalterno 3, categoria C/6, classe 1, superficie catastale mq 113,00, consistenza mq 113,00, piano T, - rendita: € 157,57.
- fabbricati: intestata a [REDACTED] s.r.l. con sede in Molfetta proprietà per 1/1 foglio 8 mappale 338 subalterno 1, area urbana, consistenza mq 92,00, piano T.
- fabbricati: intestata a [REDACTED] s.r.l. con sede in Molfetta proprietà per 1/1 foglio 8 mappale 371 area urbana, consistenza mq 15,00, piano T.

L'edificio è stato costruito negli anni 2008/2012/2015.

#### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona Zona Omogenea C1  
Norme tecniche ed indici: come da N.T.A. vigenti

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Posto auto scoperto	Sup. reale lorda	220,00	1,00	220,00
	Snp. reale lorda	220,00		220,00

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Solai:*

tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera, condizioni: ottime.

#### Accessori:

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Il valore di mercato è stato ottenuto con il procedimento di stima sintetico comparativo, ovvero il confronto con beni di caratteristiche simili, sulla base di valori che esprime il mercato immobiliare. Ciò ha richiesto una indagine di mercato finalizzata all'acquisizione di una scala di valori di beni analoghi, dei quali si conoscono i recenti e normali valori di compravendita, entro cui è stato collocato il bene oggetto di stima, assumendo come termine di confronto il parametro tecnico della superficie.

Il procedimento adottato ha consentito di formulare un giudizio di stima sulla scorta di riferimenti concreti e obiettivi. Si è tenuto conto di fattori intrinseci ( stato di manutenzione, consistenza, grado di rifinitura, esposizione, ecc) e di fattori estrinseci ( ubicazione in zona urbanizzata e dotata di strutture e servizi) degli immobili, considerando per queste caratteristiche l'applicazione di opportuni coefficienti.

Inoltre, ottenuto il prezzo del parametro, come ausilio alla valutazione del bene è stato effettuato un confronto con quanto riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

#### - LOCALE AD USO UFFICIO

In zona D1 per quanto attiene il terziario non sono presenti quotazioni, pertanto si è utilizzata come riferimento la zona D2 che oltrepassa il tracciato ferroviario ed è più periferica dell'area oggetto di stima;

la stessa riporta per uffici con normale stato conservativo, valida per il 2° semestre 2022 una quotazione variabile da €/mq 900,00 a €/mq 1.350,00.

Il parametro unitario dell'immobile oggetto di stima al fine di determinare il valore di mercato dovrà essere incrementato per l'elevata dotazione impiantistica dell'immobile e grado di finitura, l'ubicazione posta all'interno di un complesso immobiliare con al piano terra attività destinate esclusivamente a servizi e terziario, pertanto si utilizzerà come parametro la quotazione di €/mq 2.200,00, confortata da valori indicati da diversi operatori del mercato immobiliare di Molfetta.

Il computo della superficie del locale è stato eseguito considerando la superficie lorda, cioè comprensiva delle murature perimetrali.

#### - AREA PARCHEGGIO SCOPERTA

In zona D1 per quanto attiene i posti auto non sono presenti quotazioni, pertanto si è utilizzata come riferimento la zona C1, adiacente all'area oggetto di stima, che riporta per posti auto coperti con normale stato conservativo, valida per il 2° semestre 2022 una quotazione variabile da €/mq 420,00 a €/mq 560,00. Il parametro unitario dell'immobile oggetto di stima, al fine di determinare il valore di mercato, sarà pari a €/mq 200,00, considerando che trattasi di posti auto allo scoperto e la superficie considerata è omnicomprensiva delle aree di manovra, il tutto confortato da valori indicati da diversi operatori del mercato immobiliare di Molfetta. Il computo della superficie è stato eseguito considerando la superficie lorda.

## 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Bari - Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI, ufficio tecnico di Molfetta, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Molfetta.

## 8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	locale ad uso ufficio	770	€ 1.694.000,00	€ 1.694.000,00
B	area parcheggio scoperta	220	€ 44.000,00	€ 44.000,00
			€ 1.738.000,00	€ 1.738.000,00

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 260.700,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 1.200,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 1.477.300,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 1.476.100,00

Relazione lotto 001 creata in data 19/08/2023  
Codice documento: F147-22-000003-001

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. STANO GIULIA  
Cnratore: AVV. STEFANO FRANCAVILLA  
Perito: Arch. Giovanni Forlano

**Locale ad uso commerciale in Molfetta (Bari) via Giorgio de Chirico n. 31  
Lotto 002**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di Locale ad uso negozio sito in Molfetta (Bari) via Giorgio de Chirico n. 31.

Locale ad uso negozio al piano terra alla via G. de Chirico n° 31, facente parte di un complesso edilizio sito nel Comune di Molfetta, composto da reception, sala di attesa, ripostiglio, vani retrostanti e servizi (Il locale è stato utilizzato ed autorizzato come centro benessere). Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **115**.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] s.r.l. con sede in Molfetta proprietà per 1/1 foglio 8 mappale 357 subalterno 19, categoria C/1, classe 1, superficie catastale mq 72,00, consistenza mq 76,00, piano T, - rendita: € 1.424,80.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: periferica di espansione residenziale (normale) a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

Servizi della zona: supermercato (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), farmacie (sufficiente), scuola elementare (buono), centro commerciale (buono).  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali i principali centri limitrofi sono Bisceglie, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Porto, le attrazioni storiche presenti sono: Duomo, Pulo, Cattedrale.

Collegamenti pubblici (km): autostrada (1), superstrada (0,5).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****4.1. Vincoli ed oneri giuridici trascritti****4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Con riferimento agli originari identificativi catastali delle aree poi edificate risultano trascritte contro la società costruttrice i seguenti atti:

- Atto derivante da atto notarile a favore di [redacted] nata a Molfetta il [redacted] contro [redacted] s.r.l. con sede in Molfetta, C.F. [redacted] a firma di notaio Roberto Berardi in data 11/02/2008 ai nn. 28647 trascritto a Trani in data 22/02/2008 ai nn. R.G. 3716 - R.P. 2703

- Atto derivante da atto notarile a favore di [redacted] nato a Molfetta il [redacted] contro [redacted] s.r.l. con sede in Molfetta, C.F. [redacted] a firma di notaio Roberto Berardi in data 11/02/2008 ai nn. 28647 trascritto a Trani in data 22/02/2008 ai nn. R.G. 3717 - R.P. 2704

- Atto derivante da atto notarile a favore di [redacted] nato a Molfetta il [redacted] contro [redacted] s.r.l. con sede in Molfetta, C.F. [redacted] a firma di notaio Roberto Berardi in data 11/02/2008 ai nn. 28647 trascritto a Trani in data 22/02/2008 ai nn. R.G. 3718 - R.P. 2705.

Al richiamato atto notar Berardi del 11/02/2008, n. Rep. 28647, trascritto a Trani il 22/02/2008 (nn. R.G. 3716/ R.P.2703 - R.G. 3717/R.P. 2704 - R.G. 3718/R.P. 2705) tra le stesse parti o aventi causa sono seguiti atti di vendita per notar Roberto Berardi del 28/05/2012, Racc. 16002, Rep. 34277, ed atto del 02/10/2015, Racc. 18481, Rep. 37673.

- Atto giudiziario del 13/01/2020, G.I.P. Tribunale di Trani, decreto di sequestro preventivo ex art. 321 C.P.P. - 92 e 104 D.L.G.S. 271/89, trascritto a Trani il 22/01/2020, R.G. 1132 - R.P. 835. Con provvedimento del 09/03/2020, su istanza del professionista delegato nella procedura esecutiva n. 380/2017 R.G. Es. del Tribunale di Trani, la Procura della Repubblica presso il Tribunale di Trani ha disposto il dissequestro dell'immobile e la restituzione all'istante nella indicata qualità.

ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEPOSITO DI REGOLAMENTO DI CONDOMINIO E VINCOLO A PARCHEGGIO derivante da atto notarile a favore di [redacted] s.r.l. e [redacted] s.r.l. contro [redacted] s.r.l. e [redacted] s.r.l. a firma di notaio Roberto Berardi in data 20/12/2010 ai nn. 32457 trascritto a Trani in data 07/01/2011 ai nn. R.G. 446 - R.P. 385

Impegno a cessione gratuita derivante da atto notarile a favore di Comune di Molfetta contro [redacted] s.r.l. a firma di notaio Olga Camata in data 18/03/2008 ai nn. 36344 trascritto a Trani in data 16/04/2008 ai nn. R.G. 7660 - R.P. 5362 - cessione gratuita di aree a standard.

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore del Comune di Molfetta a firma di Notaio Roberto Berardi in data 23/12/2005 ai nn. Rep. 24381 trascritto a Trani in data 07/12/2005 ai nn. R.G. 30579 - R.P. 19667 - Al fine di ottenere dal Comune di Molfetta il rilascio del Permesso di Costruire la società [redacted] e i sig.ri [redacted] asservivano la superficie dell'area alla realizzazione della volumetria dei realizzandi manufatti e asservivano le aree a vincolo parcheggio.

Atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore del Comune di Molfetta a firma di Notaio Roberto Berardi in data 20/12/2010 ai nn. Rep. 32457 trascritto a Trani in data 07/01/2011 ai nn. R.G. 447 - R.P. 386

#### 4.2. **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da mutuo condizionato a favore di **INTESA SANPAOLO S.P.A. SEDE IN TORINO, C.F. 00799960158, contro [redacted] s.r.l.**, atto a firma di Notaio Roberto Berardi in data 27/12/2007 al n. Rep. 28407 registrato in data 27/12/2007 ai nn. 9946/1T iscritto a Trani in data 28/12/2007 ai nn. R.G. 31324 - R.P. 6218 importo ipoteca: € 4.500.000,00 importo capitale: € 3.000.000,00

- Ipoteca su intera proprietà dell'unità immobiliare in Molfetta alla Contrada Arbusto o Giuggiola, in Catasto Terreni al foglio 8 particella 331 di ha 1.83.68.. Riferito limitatamente a: Annotazioni: R.G. 22179 - R.P. 2712 del 31/10/2008 per atto notaio Berardi rep. 28983 del 05/05/2008; R.G. 1379 - R.P. 188 del 20/01/2011 per atto notaio Berardi rep. 32328 del 22/11/2010; R.G. 1380 - R.P. 189 del 20/01/2011 per atto notaio Berardi rep. 32328 del 22/11/2010; R.G. 1381 - R.P. 190 del 20/01/2011 per atto notaio Berardi rep. 32328 del 22/11/2010; R.G. 1382 - R.P. 191 del 20/01/2011 per atto notaio Berardi rep. 32328 del 22/11/2010; R.G. 10949 - R.P. 1287 del 10/06/2015 per atto notaio Zanna rep. 7040 del 08/05/2015; R.G. 6600 - R.P. 859 del 01/04/2016 per atto notaio Lotito rep. 1340 del 13/11/2015; R.G. 21246 - R.P. 2577 del 19/10/2016 per atto notaio Berardi rep. 38629 del 10/10/2016;

Iscrizione volontaria (Attiva) a favore di **BANCO DI NAPOLI S.P.A. SEDE IN NAPOLI, C.F. 04485191219, contro** S.R.L., atto a firma di Notaio Roberto Berardi in data 23/04/2009 al n. Rep. 30289 iscritto a Trani in data 24/04/2009 ai nn. R.G. 8005 - R.P. 1125

importo ipoteca: € 24.000.000,00

importo capitale: € 12.000.000,00

- Ipoteca su intera proprietà dell'unità immobiliare in Molfetta alla Contrada Arbusto - via Caduti sul Lavoro, in Catasto Terreni al foglio 8 particella 49 di are 36.72, particella 337 di are 30.57, particella 338 di are 0.90, particella 340 di are 1.48; in Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 49 sub 3-6-4-5-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-1-2, particella 337 sub 1, particella 338 sub 1, particella 340 sub 1.

Riferito limitatamente a: Annotazioni: R.G. 25275 - R.P. 2984 del 28/12/2011 per atto notaio Berardi rep. 33622 del 11/11/2011; R.G. 25276 - R.P. 2985 del 28/12/2011 per atto notaio Berardi rep. 33622 del 11/11/2011; R.G. 25277 - R.P. 2986 del 28/12/2011 per atto notaio Berardi rep. 33622 del 11/11/2011; R.G. 25278 - R.P. 2987 del 28/12/2011 per atto notaio Berardi rep. 33622 del 11/11/2011; R.G. 121 - R.P. 12 del 03/01/2012 per atto notaio Berardi rep. 33743 del 15/12/2011; R.G. 5361 - R.P. 589 del 22/03/2012 per atto notaio Berardi rep. 33954 del 06/02/2012; R.G. 6731 - R.P. 762 del 22/03/2012 per atto notaio Berardi rep. 3409 del 22/03/2012; R.G. 13115 - R.P. 1358 del 25/07/2012 per atto notaio Berardi rep. 34330 del 13/06/2012; R.G. 13116 - R.P. 1359 del 25/07/2012 per atto notaio Berardi rep. 34330 del 13/06/2012; R.G. 13117 - R.P. 1360 del 25/07/2012 per atto notaio Berardi rep. 34330 del 13/06/2012; R.G. 13118 - R.P. 1361 del 25/07/2012 per atto notaio Berardi rep. 34330 del 13/06/2012; R.G. 20681 - R.P. 3064 del 29/11/2012 per atto notaio Berardi rep. 34748 del 23/11/2012; R.G. 9199 - R.P. 1058 del 13/05/2015 per atto notaio Zanna rep. 6938 del 17/04/2015; R.G. 10951 - R.P. 1289 del 10/06/2015 per atto notaio Zanna rep. 7009 del 29/04/2015; R.G. 13397 - R.P. 1581 del 14/07/2015 per atto notaio Campi rep. 30838 del 22/05/2015; R.G. 14664 - R.P. 1768 del 30/07/2015 per atto notaio Zanna rep. 7343 del 17/07/2015; R.G. 17111 - R.P. 2090 del 17/09/2015 per atto notaio Berardi rep. 37588 del 10/08/2015; R.G. 17112 - R.P. 2091 del 17/09/2015 per atto notaio Berardi rep. 37588 del 10/08/2015; R.G. 17113 - R.P. 2092 del 17/09/2015 per atto notaio Berardi rep. 37588 del 10/08/2015; R.G. 17114 - R.P. 2093 del 17/09/2015 per atto notaio Berardi rep. 37588 del 10/08/2015; R.G. 23022 - R.P. 2938 del 14/12/2015 per atto notaio Berardi rep. 37792 del 23/11/2015; R.G. 1378 - R.P. 187 del 25/01/2016 per atto notaio Berardi rep. 37967 del 20/01/2016; R.G. 5187 - R.P. 662 del 11/03/2016 per atto notaio Berardi rep. 37884 del 22/12/2015; R.G. 9805 - R.P. 1227 del 10/05/2016 per atto notaio Zanna rep. 8322 del 27/04/2016; R.G. 21437 - R.P. 2594 del 21/10/2016 per atto notaio Giancaspro rep. 1431 del 18/10/2016; R.G. 22381 - R.P. 2727 del 03/11/2016 per atto notaio Zanna rep. 8898 del 26/10/2016; R.G. 27028 - R.P. 3205 del 22/12/2016 per atto notaio Zanna rep. 9051 del 14/12/2016;

Iscrizione volontaria (Attiva) a favore di **BANCO DI NAPOLI S.P.A. CON SEDE IN NAPOLI, C.F. 04485191219, contro** S.R.L., atto a firma di Notaio Roberto Berardi in data 23/11/2015 al n. Rep. 37792 iscritto a Trani in data 25/11/2015 ai nn. R.G. 21695 - R.P. 2565  
importo ipoteca: € 2.400.000,00

Riferito limitatamente a: Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliari in Molfetta, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 358 sub. 16 natura A2, particella 362 sub. 38 natura C6, particella 358 sub. 17 natura A2, particella 362 sub. 56 natura C6, particella 362 sub. 57 natura C6, particella 357 sub. 19 natura C1, particella 357 sub. 20 natura A10, particella 361 sub. 19 natura A10 e particelle 349 sub. 19, 358 sub. 18 e 359 sub. 19 natura A10.

Iscrizione giudiziale (Attiva) a favore di **CASSA EDILE DELLA PROVINCIA DI BARI CON SEDE IN BARI, C.F. 80000470726**, contro S.R.L., in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Trani del 29/07/2016 al n. Rep. 457 iscritto a Trani in data 05/09/2016 ai nn. R.G. 18261 - R.P. 2123  
importo ipoteca: € 45.000,00  
importo capitale: € 34.382,54

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da **Sentenza** di condanna a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE, contro S.R.L., a firma di Commissione Tributaria Provinciale in data 11/04/2018 ai nn. 1353/2018 registrato a Trani in data 13/06/2018 ai nn. 13328/1671 iscritto a Bari in data 11/04/2018 ai nn. 1353/2018  
importo capitale: 796.087,62

**4.2.2. Pignoramenti:**

Pignoramento derivante da Atto giudiziario Unep presso il Tribunale di Trani a favore di Banco di Napoli s.p.a. con sede in Napoli, C.F. 04485191219 contro S.R.L. con sede in Molfetta (BA) C.F. a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Trani in data 30/11/2017 ai nn. 5449 Rep. trascritto a Trani in data 21/12/2017 ai nn. 26819 R.G. - 20056 R.P.

**4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna**

**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna**

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

**4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità: nessuna difformità

**4.3.2. Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità: nessuna difformità

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

S.R.L. con sede in Molfetta proprietario dal 11/02/2008 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Roberto Berardi in data 11/02/2008 ai nn. Rep. 28646 trascritto a Trani in data 22/02/2008 ai nn. R.G. n. 3715 - R.P. n. 2702 L'atto si riferisce a porzione del compendio immobiliare su cui è stato realizzato il complesso edilizio dalla società S.R.L.

S.R.L. con sede in Molfetta proprietario dal 21/12/2006 ad oggi in forza di atto di permuta a firma di Notaio Roberto Berardi in data 21/12/2006 ai nn. Rep. 26814 trascritto a Trani in data 22/12/2006 ai nn. R.G. n. 31577 - R.P. n. 21274 L'atto si riferisce a porzione del compendio immobiliare su cui è stato realizzato il complesso edilizio dalla società S.R.L.

**6.2 Precedenti proprietari:**

nato a Molfetta ( ) propr. per 1/4;

nato a Molfetta il ( ) propr. per 1/4. proprietario dal 14/06/1992 al 11/02/2008 in forza di denuncia di successione a firma di Ufficio del Registro di Bari in data 12/12/1992 ai nn. 21 Vol 1197 trascritto a Trani in data 16/02/1995 ai nn. R.G. n. 3367 - R.P. n. 2873 L'atto si riferisce a porzione del compendio immobiliare su cui è stato realizzato il complesso edilizio dalla società ( )

[redacted] nato a Molfetta il [redacted] propr. per 1/2;  
 [redacted] nata a Molfetta il [redacted] propr. per 1/2. proprietario dal 11/12/1961  
 al 11/02/2008 in forza di atto di compravendita a firma di notaio Domenico Colella in  
 data 11/12/1961 ai nn. Rep. 68434 trascritto a Trani in data 16/12/1961 ai nn. R.G. n.  
 40108 - R.P. n. 35945 L'atto si riferisce a porzione del compendio immobiliare su cui è  
 stato realizzato il complesso edilizio dalla società [redacted] s.r.l.  
 [redacted] s.p.a. proprietario dal 29/12/1980 al 21/12/2006 in forza  
 di verbale di assemblea straordinaria contenente conferimento ai sensi della legge  
 16/12/1977 n. 904 a firma di Notaio Domenico Colella in data 29/12/1980 ai nn. Rep.  
 159587 trascritto a Trani in data 13/02/1981 ai nn. R.G. n. 3089 - R.P. n. 2507 L'atto si  
 riferisce a porzione del compendio immobiliare su cui è stato realizzato il complesso  
 edilizio dalla società [redacted] s.r.l.

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

**P.E. n. 708/2006 del 08.06.2006** per lavori di riqualificazione delle volumetrie preesistenti ,  
 per la realizzazione di n. 9 palazzine e di una piastra servizi con la facoltà di costruzione delle  
 palazzine contrassegnate con i nn. 4-5-6. intestata a "[redacted]  
 s.p.a." + altri. Permesso di Costruire. L'agibilità non è ancora stata rilasciata. **Il certificato  
 di agibilità sarà rilasciato su richiesta degli interessati visto l'avvenuto collaudo delle  
 opere di urbanizzazione, depositato in data 05/11/2019, protocollo 68089, come previsto  
 da atto di regolamentazione sottoscritto in data 10/02/2009;**

**P.E. n. 1440/2009 del 10.02.2009** per lavori di Costruzione delle palazzine contrassegnate con  
 i n. 1-2-3-7-8-9-10 intestata a "[redacted] s.r.l.". Permesso di Costruire

**P.E. n. 1750/2010 del 20.12.2010** per lavori di Variante in corso d'opera per lavori di  
 costruzione delle palazzine contrassegnate con i n. 1-2-3-7-8-9-10 intestata a "[redacted]  
 s.r.l.". Permesso di Costruire in Variante

**P.E. n. 8266/2011 del 15.03.2011 - PROT. 15990** per lavori di Variante in corso d'opera per  
 lavori di costruzione delle palazzine contrassegnate con i n. 1-2-3 intestata a "[redacted]  
 s.r.l.". Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

**P.E. n. 1953/2012 del 23.03.2012** per lavori di Variante in corso d'opera per lavori di  
 costruzione delle palazzine contrassegnate con i nn. 7-8 intestata a "[redacted] s.r.l.". Permesso di Costruire in Variante

**P.E. n. 2202/2013 del 04.07.2013** per lavori di Variante in corso d'opera per lavori di  
 costruzione della palazzina contrassegnata con il n. 9 intestata a "[redacted] s.r.l.". Permesso  
 di Costruire in Variante

**P.E. n. 42/2015 del 18.02.2015** per lavori di Cambio di destinazione d'uso e frazionamento di  
 unità immobiliari intestata a "[redacted] s.r.l.". SCIA

#### Descrizione **Locale ad uso negozio** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di locale ad uso negozio sito in Molfetta (Bari) via Giorgio de Chirico n. 31.

Locale ad uso negozio al piano terra alla via G. de Chirico n° 31, facente parte di un complesso  
 edilizio sito nel Comune di Molfetta, composto da reception, sala di attesa, ripostiglio,  
 vani retrostanti e servizi (Il locale è stato utilizzato ed autorizzato come centro benessere).  
 Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **115**. Identificato al  
 catasto fabbricati: intestata a [redacted] s.r.l. con sede in Molfetta proprietà per 1/1 foglio  
 8 mappale 357 subalterno 19, categoria C/1, classe 1, superficie catastale mq 72,00, consistenza  
 mq 76,00, piano T, rendita: € 1.424,80.

L'edificio è stato costruito negli anni 2008/2012/2015.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa m. 3,75.

#### **Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona Zona Omogenea C1

Norme tecniche ed indici: come da N.T.A. vigenti

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Locale ad uso Commerciale	Sup. reale lorda	115,00	1,00	115,00
	Sn. reale lorda	115,00		115,00

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:*

materiale: c.a., condizioni: ottime.

*Travi:*

materiale: c.a., condizioni: ottime.

*Solai:*

tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera, condizioni: ottime.

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:*

tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, condizioni: ottime.

*Infissi interni:*

tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: ottime.

*Pavim. Interna:*

materiale: piastrelle di grès, condizioni: ottime.

*Rivestimento:*

ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: ottime.

Impianti:

*Elettrico:*

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

*Fognatura:*

tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

*Idrico:*

tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: ottime.

*Condizionamento:*

tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: convettori, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

**Accessori:**

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Il valore di mercato è stato ottenuto con il procedimento di stima sintetico comparativo, ovvero il confronto con beni di caratteristiche simili, sulla base di valori che esprime il mercato immobiliare. Ciò ha richiesto una indagine di mercato finalizzata all'acquisizione di una scala di valori di beni analoghi, dei quali si conoscono i recenti e normali valori di compravendita, entro cui è stato collocato il bene oggetto di stima, assumendo come termine di confronto il parametro tecnico della superficie.

Il procedimento adottato ha consentito di formulare un giudizio di stima sulla scorta di riferimenti concreti e obiettivi. Si è tenuto conto di fattori intrinseci ( stato di manutenzione,consistenza,grado di rifinitura,esposizione,ecc) e di fattori estrinseci ( ubicazione in zona urbanizzata e dotata di strutture e servizi) degli immobili, considerando per queste caratteristiche l'applicazione di opportuni coefficienti.

Inoltre, ottenuto il prezzo del parametro, come ausilio alla valutazione del bene è stato effettuato un confronto con quanto riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

In zona D1 per quanto attiene le attività commerciali (negozi) non sono presenti quotazioni, pertanto si è utilizzata come riferimento la zona C1, adiacente all'area oggetto di stima, che riporta per negozi con ottimo stato conservativo, valida per il 2° semestre 2022 una quotazione variabile da €/mq 1.100,00 a €/mq 1.600,00.

Il parametro unitario dell'immobile oggetto di stima, al fine di determinare il valore di mercato, sarà pari a €/mq 1.500,00, visto il grado di finitura, l'ubicazione posta all'interno di un complesso immobiliare con al piano terra attività destinate esclusivamente a servizi e terziario, confortato da valori indicati da diversi operatori del mercato immobiliare di Molfetta.

Il computo della superficie del locale è stato eseguito considerando la superficie lorda, cioè comprensiva delle murature perimetrali.

## 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Bari - Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI, ufficio tecnico di Molfetta, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Molfetta.

## 8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	locale ad uso negozio	115	€ 172.500,00	€ 172.500,00

## 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 25.875,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

## 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 146.625,00

Relazione lotto 002 creata in data 19/08/2023  
Codice documento: F147-22-000003-002

**Locale ad uso ufficio in Molfetta (Bari) via Giorgio de Chirico n. 25-27  
Lotto 003**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di Locale ad uso ufficio sito in Molfetta (Bari) via Giorgio de Chirico n. 25-27.

Locale ad uso ufficio al piano terra alla via G. de Chirico n° 25-27, facente parte di un complesso edilizio sito nel Comune di Molfetta, composto da ingresso, due ampi vani studio, ripostigli e servizi igienici. Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **160**.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a S.R.L. con sede in Molfetta proprietà per 1/1 foglio 8 mappale 357 subalterno 20, categoria A/10, classe 1, superficie catastale mq 146,00, vani 7,5, piano T, rendita: € 2.382,16.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: periferica di espansione residenziale (normale) a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

Servizi della zona: supermercati (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), farmacie (sufficiente), scuola elementare (buono), centro commerciale (buono).  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali i principali centri limitrofi sono Bisceglie, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Porto, le attrazioni storiche presenti sono: Duomo, Pulo, Cattedrale.

Collegamenti pubblici (km): autostrada (1), superstrada (0,5).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da Edil Service s.r.l. in qualità di proprietario del bene

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1. Vincoli ed oneri giuridici trascritti**

*4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Con riferimento agli originari identificativi catastali delle aree poi edificate risultano trascritte contro la società costruttrice i seguenti atti:

- Atto derivante da atto notarile a favore di S.R.L. nata a Molfetta il S.R.L. contro S.R.L. con sede in Molfetta, C.F. S.R.L. a firma di notaio Roberto Berardi in data 11/02/2008 ai nn. 28647 trascritto a Trani in data 22/02/2008 ai nn. R.G. 3716 - R.P. 2703

- Atto derivante da atto notarile a favore di S.R.L. nato a Molfetta il S.R.L. contro S.R.L. con sede in Molfetta, C.F. S.R.L. a firma di notaio Roberto Berardi in data 11/02/2008 ai nn. 28647 trascritto a Trani in data 22/02/2008 ai nn. R.G. 3717 - R.P. 2704

- Atto derivante da atto notarile a favore di S.R.L. nato a Molfetta il S.R.L. contro S.R.L. con sede in Molfetta, C.F. S.R.L. a firma di notaio S.R.L. in data 11/02/2008 ai nn. 28647 trascritto a Trani in data 22/02/2008 ai nn. R.G. 3718 - R.P. 2705.

Al richiamato atto notar Berardi del 11/02/2008, n. Rep. 28647, trascritto a Trani il 22/02/2008 (nn. R.G. 3716/ R.P.2703 - R.G. 3717/R.P. 2704 - R.G. 3718/R.P. 2705) tra le stesse parti o aventi causa sono seguiti atti di vendita per notar Roberto Berardi del 28/05/2012, Racc. 16002, Rep. 34277, ed atto del 02/10/2015, Racc. 18481, Rep. 37673.

ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEPOSITO DI REGOLAMENTO DI CONDOMINIO E VINCOLO A PARCHEGGIO derivante da atto notarile a favore di [REDACTED] s.r.l. e [REDACTED] s.r.l. contro [REDACTED] s.r.l. e [REDACTED] s.r.l. a firma di notaio Roberto Berardi in data 20/12/2010 ai nn. 32457 trascritto a Trani in data 07/01/2011 ai nn. R.G. 446 - R.P. 385

Impegno a cessione gratuita derivante da atto notarile a favore di Comune di Molfetta contro [REDACTED] s.r.l. a firma di notaio Olga Camata in data 18/03/2008 ai nn. 36344 trascritto a Trani in data 16/04/2008 ai nn. R.G. 7660 - R.P. 5362 - cessione gratuita di aree a standard.

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore del Comune di Molfetta a firma di Notaio Roberto Berardi in data 23/12/2005 ai nn. Rep. 24381 trascritto a Trani in data 07/12/2005 ai nn. R.G. 30579 - R.P. 19667 - Al fine di ottenere dal Comune di Molfetta il rilascio del Permesso di Costruire la società [REDACTED] e i sig.ri [REDACTED] asservivano la superficie dell'area alla realizzazione della volumetria dei realizzandi manufatti e asservivano le aree a vincolo parcheggio..

Atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore del Comune di Molfetta a firma di Notaio Roberto Berardi in data 20/12/2010 ai nn. Rep. 32457 trascritto a Trani in data 07/01/2011 ai nn. R.G. 447 - R.P. 386

#### 4.2. **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

##### 4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da mutuo condizionato a favore di **INTESA SANPAOLO S.P.A. SEDE IN TORINO, C.F. 00799960158, contro [REDACTED] s.r.l.**, atto a firma di Notaio Roberto Berardi in data 27/12/2007 ai nn. Rep. 28407 registrato in data 27/12/2007 al n. 9946/1T iscritto a Trani in data 28/12/2007 ai nn. R.G. 31324 - R.P. 6218 - importo ipoteca: € 4.500.000,00 importo capitale: € 3.000.000,00

- Ipoteca su intera proprietà dell'unità immobiliare in Molfetta alla Contrada Arbusto o Giuggiola, in Catasto Terreni al foglio 8 particella 331 di ha 1.83.68..

Riferito limitatamente a: Annotazioni: R.G. 22179 - R.P. 2712 del 31/10/2008 per atto notaio Berardi rep. 28983 del 05/05/2008; R.G. 1379 - R.P. 188 del 20/01/2011 per atto notaio Berardi rep. 32328 del 22/11/2010; R.G. 1380 - R.P. 189 del 20/01/2011 per atto notaio Berardi rep. 32328 del 22/11/2010; R.G. 1381 - R.P. 190 del 20/01/2011 per atto notaio Berardi rep. 32328 del 22/11/2010; R.G. 1382 - R.P. 191 del 20/01/2011 per atto notaio Berardi rep. 32328 del 22/11/2010; R.G. 10949 - R.P. 1287 del 10/06/2015 per atto notaio Zanna rep. 7040 del 08/05/2015; R.G. 6600 - R.P. 859 del 01/04/2016 per atto notaio Lotito rep. 1340 del 13/11/2015; R.G. 21246 - R.P. 2577 del 19/10/2016 per atto notaio Berardi rep. 38629 del 10/10/2016;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. STANO GIULIA  
Cnratore: AVV. STEFANO FRANCAVILLA  
Perito: Arch. Giovanni Forlano

Iscrizione volontaria (Attiva) a favore di **BANCO DI NAPOLI S.P.A. SEDE IN NAPOLI, C.F. 04485191219, contro** [REDACTED] s.r.l., atto a firma di Notaio Roberto Berardi in data 23/04/2009 al n. Rep. 30289 iscritto a Trani in data 24/04/2009 ai nn. R.G. 8005 - R.P. 1125

importo ipoteca: € 24.000.000,00

importo capitale: € 12.000.000,00

- Ipoteca su intera proprietà dell'unità immobiliare in Molfetta alla Contrada Arbusto - via Caduti sul Lavoro, in Catasto Terreni al foglio 8 particella 49 di are 36.72, particella 337 di are 30.57, particella 338 di are 0.90, particella 340 di are 1.48; in Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 49 sub 3-6-4-5-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-1-2, particella 337 sub 1, particella 338 sub 1, particella 340 sub 1.

Riferito limitatamente a: Annotazioni: R.G. 25275 - R.P. 2984 del 28/12/2011 per atto notaio Berardi rep. 33622 del 11/11/2011; R.G. 25276 - R.P. 2985 del 28/12/2011 per atto notaio Berardi rep. 33622 del 11/11/2011; R.G. 25277 - R.P. 2986 del 28/12/2011 per atto notaio Berardi rep. 33622 del 11/11/2011; R.G. 25278 - R.P. 2987 del 28/12/2011 per atto notaio Berardi rep. 33622 del 11/11/2011; R.G. 121 - R.P. 12 del 03/01/2012 per atto notaio Berardi rep. 33743 del 15/12/2011; R.G. 5361 - R.P. 589 del 22/03/2012 per atto notaio Berardi rep. 33954 del 06/02/2012; R.G. 6731 - R.P. 762 del 22/03/2012 per atto notaio Berardi rep. 3409 del 22/03/2012; R.G. 13115 - R.P. 1358 del 25/07/2012 per atto notaio Berardi rep. 34330 del 13/06/2012; R.G. 13116 - R.P. 1359 del 25/07/2012 per atto notaio Berardi rep. 34330 del 13/06/2012; R.G. 13117 - R.P. 1360 del 25/07/2012 per atto notaio Berardi rep. 34330 del 13/06/2012; R.G. 13118 - R.P. 1361 del 25/07/2012 per atto notaio Berardi rep. 34330 del 13/06/2012; R.G. 20681 - R.P. 3064 del 29/11/2012 per atto notaio Berardi rep. 34748 del 23/11/2012; R.G. 9199 - R.P. 1058 del 13/05/2015 per atto notaio Zanna rep. 6938 del 17/04/2015; R.G. 10951 - R.P. 1289 del 10/06/2015 per atto notaio Zanna rep. 7009 del 29/04/2015; R.G. 13397 - R.P. 1581 del 14/07/2015 per atto notaio Campi rep. 30838 del 22/05/2015; R.G. 14664 - R.P. 1768 del 30/07/2015 per atto notaio Zanna rep. 7343 del 17/07/2015; R.G. 17111 - R.P. 2090 del 17/09/2015 per atto notaio Berardi rep. 37588 del 10/08/2015; R.G. 17112 - R.P. 2091 del 17/09/2015 per atto notaio Berardi rep. 37588 del 10/08/2015; R.G. 17113 - R.P. 2092 del 17/09/2015 per atto notaio Berardi rep. 37588 del 10/08/2015; R.G. 17114 - R.P. 2093 del 17/09/2015 per atto notaio Berardi rep. 37588 del 10/08/2015; R.G. 23022 - R.P. 2938 del 14/12/2015 per atto notaio Berardi rep. 37792 del 23/11/2015; R.G. 1378 - R.P. 187 del 25/01/2016 per atto notaio Berardi rep. 37967 del 20/01/2016; R.G. 5187 - R.P. 662 del 11/03/2016 per atto notaio Berardi rep. 37884 del 22/12/2015; R.G. 9805 - R.P. 1227 del 10/05/2016 per atto notaio Zanna rep. 8322 del 27/04/2016; R.G. 21437 - R.P. 2594 del 21/10/2016 per atto notaio Giancaspro rep. 1431 del 18/10/2016; R.G. 22381 - R.P. 2727 del 03/11/2016 per atto notaio Zanna rep. 8898 del 26/10/2016; R.G. 27028 - R.P. 3205 del 22/12/2016 per atto notaio Zanna rep. 9051 del 14/12/2016;

Iscrizione volontaria (Attiva) a favore di **BANCO DI NAPOLI S.P.A. CON SEDE IN NAPOLI, C.F. 04485191219, contro** [REDACTED] s.r.l., atto a firma di Notaio Roberto Berardi in data 23/11/2015 al n. Rep. 37792 iscritto a Trani in data 25/11/2015 ai nn. R.G. 21695 - R.P. 2565  
importo ipoteca: € 2.400.000,00

Riferito limitatamente a: Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliari in Molfetta, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 358 sub. 16 natura A2, particella 362 sub. 38 natura C6, particella 358 sub. 17 natura A2, particella 362 sub. 56 natura C6, particella 362 sub. 57 natura C6, particella 357 sub. 19 natura C1, particella 357 sub. 20 natura A10, particella 361 sub. 19 natura A10 e particelle 349 sub. 19, 358 sub. 18 e 359 sub. 19 natura A10.

Iscrizione giudiziale (Attiva) a favore di **CASSA EDILE DELLA PROVINCIA DI BARI CON SEDE IN BARI, C.F. 80000470726**, contro [REDACTED] s.r.l., in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Trani del 29/07/2016 al n. Rep. 457 iscritto a Trani in data 05/09/2016 ai nn. R.G. 18261 - R.P. 2123  
importo ipoteca: € 45.000,00  
importo capitale: € 34.382,54

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da **Sentenza di condanna** a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE, contro [REDACTED], a firma di Commissione Tributaria Provinciale in data 11/04/2018 ai nn. 1353/2018 registrato a Trani in data 13/06/2018 ai nn. 13328/1671 iscritto a Bari in data 11/04/2018 ai nn. 1353/2018  
importo capitale: 796.087,62

**4.2.2. Pignoramenti:**

Pignoramento derivante da Atto giudiziario Unep presso il Tribunale di Trani a favore di Banco di Napoli s.p.a. con sede in Napoli, C.F. 04485191219 contro [REDACTED] s.r.l. con sede in Molfetta (BA) C.F. [REDACTED] a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Trani in data 30/11/2017 ai nn. 5449 Rep. trascritto a Trani in data 21/12/2017 ai nn. 26819 R.G. - 20056 R.P.

**4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna**

**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna**

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

**4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità: cambio di destinazione d'uso, realizzazione di tramezzature interne con relative opere di completamento. Regolarizzabili mediante SCIA tardiva  
spese tecniche e sanzione: € 2.000,00  
Oneri totali: € 2.000,00

**4.3.2. Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità: nessuna difformità

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

[REDACTED] s.r.l. con sede in Molfetta proprietario dal 11/02/2008 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Roberto Berardi in data 11/02/2008 ai nn. Rep. 28646 trascritto a Trani in data 22/02/2008 ai nn. R.G. n. 3715 - R.P. n. 2702 L'atto si riferisce a porzione del compendio immobiliare su cui è stato realizzato il complesso edilizio dalla società [REDACTED] s.r.l.

[REDACTED] s.r.l. con sede in Molfetta proprietario dal 21/12/2006 ad oggi in forza di atto di permuta a firma di Notaio Roberto Berardi in data 21/12/2006 ai nn. Rep. 26814 trascritto a Trani in data 22/12/2006 ai nn. R.G. n. 31577 - R.P. n. 21274 L'atto si riferisce a porzione del compendio immobiliare su cui è stato realizzato il complesso edilizio dalla società [REDACTED] s.r.l.

**6.2 Precedenti proprietari:**

nato a Molfetta il [redacted] propr. per 1/4;  
[redacted] nato a Molfetta il [redacted] propr. per 1/4. proprietario dal 14/06/1992 al 11/02/2008 in forza di denuncia di successione a firma di Ufficio del Registro di Bari in data 12/12/1992 ai nn. 21 Vol 1197 - trascritto a Trani in data 16/02/1995 ai nn. R.G. n. 3367 - R.P. n. 2873 L'atto si riferisce a porzione del compendio immobiliare su cui è stato realizzato il complesso edilizio dalla società [redacted] s.r.l.

[redacted] nato a Molfetta il [redacted] propr. per 1/2;  
[redacted] nata a Molfetta il [redacted] propr. per 1/2. proprietario dal 11/12/1961 al 11/02/2008 in forza di atto di compravendita a firma di notaio Domenico Colella in data 11/12/1961 ai nn. Rep. 68434 trascritto a Trani in data 16/12/1961 ai nn. R.G. n. 40108 - R.P. n. 35945 L'atto si riferisce a porzione del compendio immobiliare su cui è stato realizzato il complesso edilizio dalla società [redacted] s.r.l.

[redacted] s.p.a. proprietario dal 29/12/1980 al 21/12/2006 in forza di verbale di assemblea straordinaria contenente conferimento ai sensi della legge 16/12/1977 n. 904 a firma di Notaio Domenico Colella in data 29/12/1980 ai nn. Rep. 159587 trascritto a Trani in data 13/02/1981 ai nn. R.G. n. 3089 - R.P. n. 2507 L'atto si riferisce a porzione del compendio immobiliare su cui è stato realizzato il complesso edilizio dalla società [redacted] s.r.l.

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

**P.E. n. 708/2006 del 08.06.2006** per lavori di riqualificazione delle volumetrie preesistenti , per la realizzazione di n. 9 palazzine e di una piastra servizi con la facoltà di costruzione delle palazzine contrassegnate con i nn. 4-5-6. intestata a [redacted] s.p.a." + altri. Permesso di Costruire. L'agibilità non è ancora stata rilasciata **Il certificato di agibilità sarà rilasciato su richiesta degli interessati visto l'avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione depositato in data 05/11/2019, protocollo 68089, come previsto da atto di regolamentazione sottoscritto in data 10/02/2009;**

**P.E. n. 1440/2009 del 10.02.2009** per lavori di Costruzione delle palazzine contrassegnate con i n. 1-2-3-7-8-9-10 intestata a [redacted] s.r.l.". Permesso di Costruire

**P.E. n. 1750/2010 del 20.12.2010** per lavori di Variante in corso d'opera per lavori di costruzione delle palazzine contrassegnate con i n. 1-2-3-7-8-9-10 intestata a [redacted] s.r.l.". Permesso di Costruire in Variante

**P.E. n. 8266/2011 del 15.03.2011 - PROT. 15990** per lavori di Variante in corso d'opera per lavori di costruzione delle palazzine contrassegnate con i n. 1-2-3 intestata a [redacted] s.r.l.". Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

**P.E. n. 1953/2012 del 23.03.2012** per lavori di Variante in corso d'opera per lavori di costruzione delle palazzine contrassegnate con i nn. 7-8 intestata a [redacted] s.r.l.". Permesso di Costruire in Variante

**P.E. n. 2202/2013 del 04.07.2013** per lavori di Variante in corso d'opera per lavori di costruzione della palazzina contrassegnata con il n. 9 intestata a [redacted] s.r.l.". Permesso di Costruire in Variante

#### Descrizione **Locale ad uso ufficio** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di Locale ad uso ufficio sito in Molfetta (Bari) via Giorgio de Chirico n. 25-27.

Locale ad uso ufficio al piano terra alla via G. de Chirico n° 25-27, facente parte di un complesso edilizio sito nel Comune di Molfetta, composto da ingresso, due ampi vani studio, ripostigli e servizi igienici. Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **160**. Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] s.r.l. con sede in Molfetta proprietà per 1/1 foglio 8 mappale 357 subalterno 20, categoria A/10, classe 1, superficie catastale mq 146,00, vani 7,5, piano T, - rendita: € 2.382,16.

L'edificio è stato costruito negli anni 2008/2012.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa m. 3,75.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona Zona Omogenea C1  
 Norme tecniche ed indici: come da N.T.A. vigenti

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Locale ad uso Ufficio	Sup. reale lorda	160,00	1,00	160,00
	<b>Sn. reale lorda</b>	<b>160,00</b>		<b>160,00</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:*

materiale: c.a., condizioni: ottime.

*Travi:*

materiale: c.a., condizioni: ottime.

*Solai:*

tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera, condizioni: ottime.

Componenti edilizie e costruttive:

*Rivestimento:*

ubicazione: bagno, materiale: kerlite, condizioni: ottime.

Impianti:

*Elettrico:*

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

*Fognatura:*

tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

*Idrico:*

tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: ottime.

*Condizionamento:*

tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: convettori, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

**Accessori:**

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Il valore di mercato è stato ottenuto con il procedimento di stima sintetico comparativo, ovvero il confronto con beni di caratteristiche simili, sulla base di valori che esprime il mercato immobiliare. Ciò ha richiesto una indagine di mercato finalizzata all'acquisizione di una scala di valori di beni analoghi, dei quali si conoscono i recenti e normali valori di compravendita, entro cui è stato collocato il bene oggetto di stima, assumendo come termine di confronto il parametro tecnico della superficie.

Il procedimento adottato ha consentito di formulare un giudizio di stima sulla scorta di riferimenti concreti e obiettivi. Si è tenuto conto di fattori intrinseci ( stato di manutenzione, consistenza, grado di rifinitura, esposizione, ecc) e di fattori estrinseci ( ubicazione in zona urbanizzata e dotata di strutture e servizi) degli immobili, considerando per queste caratteristiche l'applicazione di opportuni coefficienti.

Inoltre, ottenuto il prezzo del parametro, come ausilio alla valutazione del bene è stato effettuato un confronto con quanto riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

In zona D1 per quanto attiene il terziario non sono presenti quotazioni, pertanto si è utilizzata come riferimento la zona D2 che oltrepassa il tracciato ferroviario ed è più periferica dell'area oggetto di stima, che riporta per uffici con normale stato conservativo, valida per il 2° semestre 2022 una quotazione variabile da €/mq 900,00 a €/mq 1.350,00.

Il parametro unitario dell'immobile oggetto di stima al fine di determinare il valore di mercato dovrà essere incrementato per la dotazione impiantistica dell'immobile, l'ubicazione posta all'interno di un complesso immobiliare con al piano terra attività destinate esclusivamente a servizi e terziario, pertanto si utilizzerà come parametro la quotazione di €/mq 1.800,00, confortata da valori indicati da diversi operatori del mercato immobiliare di Molfetta.

Il computo della superficie del locale è stato eseguito considerando la superficie lorda, cioè comprensiva delle murature perimetrali.

## 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Bari - Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI, ufficio tecnico di Molfetta, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Molfetta.

## 8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	locale ad uso ufficio	160	€ 288.000,00	€ 288.000,00

## 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 43.200,00

- Riduzione percentuale: per lavori di finitura mancanti (pavimentazione, porte, sanitari, serramenti)

€ 57.600,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

## 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 187.200,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 185.200,00

Giudice Dr. STANO GIULIA  
 Cnratore: AVV. STEFANO FRANCAVILLA  
 Perito: Arch. Giovanni Forlano

Relazione lotto 003 creata in data 19/08/2023  
Codice documento: F147-22-000003-003



---

Giudice Dr. STANO GIULIA  
Cnratore: AVV. STEFANO FRANCAVILLA  
Perito: Arch. Giovanni Forlano

**Locale ad uso laboratorio in Molfetta (Bari) via Amedeo C. Modigliani n. 18  
Lotto 004**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di Locale ad uso laboratorio sito in Molfetta (Bari) via Amedeo C. Modigliani n. 18.

Locale ad uso laboratorio al piano terra alla via Amedeo C. Modigliani n°18, allo stato rustico, facente parte di un complesso edilizio sito nel Comune di Molfetta, composto da un unico ampio vano. Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **60**.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a S.r.l. con sede in Molfetta proprietà per 1/1 foglio 8 mappale 361 subalterno 20, categoria C/3, classe 3, superficie catastale mq 54,00, consistenza mq 51,00, piano T, rendita: € 181,74.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: periferica di espansione residenziale (normale) a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

Servizi della zona: supermercati (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), farmacie (sufficiente), scuola elementare (buono), centro commerciale (buono).  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali i principali centri limitrofi sono Bisceglie, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Porto, le attrazioni storiche presenti sono: Duomo, Pulo, Cattedrale.

Collegamenti pubblici (km): autostrada (1), superstrada (0,5).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da Edil Service s.r.l. in qualità di proprietario del bene

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1. Vincoli ed oneri giuridici trascritti**

*4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Con riferimento agli originari identificativi catastali delle aree poi edificate risultano trascritte contro la società costruttrice i seguenti atti:

- Atto derivante da atto notarile a favore di S.r.l. nata a Molfetta il S.r.l. contro S.r.l. con sede in Molfetta, C.F. a firma di notaio Roberto Berardi in data 11/02/2008 ai nn. 28647 trascritto a Trani in data 22/02/2008 ai nn. R.G. 3716 - R.P. 2703

- Atto derivante da atto notarile a favore di S.r.l. nato a Molfetta il S.r.l. contro S.r.l. con sede in Molfetta, C.F. a firma di notaio Roberto Berardi in data 11/02/2008 ai nn. 28647 trascritto a Trani in data 22/02/2008 ai nn. R.G. 3717 - R.P. 2704

- Atto derivante da atto notarile a favore di S.r.l. nato a Molfetta il S.r.l. contro S.r.l. con sede in Molfetta, C.F. 04284560721 a firma di notaio Roberto Berardi in data 11/02/2008 ai nn. 28647 trascritto a Trani in data 22/02/2008 ai nn. R.G. 3718 - R.P. 2705.

Al richiamato atto notar Berardi del 11/02/2008, n. Rep. 28647, trascritto a Trani il 22/02/2008 (nn. R.G. 3716/ R.P.2703 - R.G. 3717/R.P. 2704 - R.G. 3718/R.P.

2705) tra le stesse parti o aventi causa sono seguiti atti di vendita per notar Roberto Berardi del 28/05/2012, Racc. 16002, Rep. 34277, ed atto del 02/10/2015, Racc.

18481, Rep. 37673.

ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEPOSITO DI REGOLAMENTO DI CONDOMINIO E VINCOLO A PARCHEGGIO derivante da atto notarile a favore di S.R.L. e S.R.L. contro S.R.L. e S.R.L. a firma di notaio Roberto Berardi in data 20/12/2010 ai nn. 32457 trascritto a Trani in data 07/01/2011 ai nn. R.G. 446 - R.P. 385

impegno a cessione gratuita derivante da atto notarile a favore di Comune di Molfetta contro S.R.L. a firma di notaio Olga Camata in data 18/03/2008 ai nn. 36344 trascritto a Trani in data 16/04/2008 ai nn. R.G. 7660 - R.P. 5362 - cessione gratuita di aree a standard.

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore del Comune di Molfetta a firma di Notaio Roberto Berardi in data 23/12/2005 ai nn. Rep. 24381 trascritto a Trani in data 07/12/2005 ai nn. R.G. 30579 - R.P. 19667 - Al fine di ottenere dal Comune di Molfetta il rilascio del Permesso di Costruire la società " S.R.L." e i sig.ri

asservivano la superficie dell'area alla realizzazione della volumetria dei realizzandi manufatti e asservivano le aree a vincolo parcheggio..

Atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore del Comune di Molfetta a firma di Notaio Roberto Berardi in data 20/12/2010 ai nn. Rep. 32457 trascritto a Trani in data 07/01/2011 ai nn. R.G. 447 - R.P. 386

#### 4.2. **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

##### 4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da mutuo condizionato a favore di **INTESA SANPAOLO S.P.A. SEDE IN TORINO, C.F. 00799960158, contro S.R.L.**, atto a firma di Notaio Roberto Berardi in data 27/12/2007 al n. Rep. 28407 registrato in data 27/12/2007 ai nn. 9946/1T iscritto a Trani in data 28/12/2007 ai nn. R.G. 31324 - R.P. 6218 importo ipoteca: € 4.500.000,00 importo capitale: € 3.000.000,00

- Ipoteca su intera proprietà dell'unità immobiliare in Molfetta alla Contrada Arbusto o Giuggiola, in Catasto Terreni al foglio 8 particella 331 di ha 1.83.68..

Riferito limitatamente a: Annotazioni: R.G. 22179 - R.P. 2712 del 31/10/2008 per atto notaio Berardi rep. 28983 del 05/05/2008; R.G. 1379 - R.P. 188 del 20/01/2011 per atto notaio Berardi rep. 32328 del 22/11/2010; R.G. 1380 - R.P. 189 del 20/01/2011 per atto notaio Berardi rep. 32328 del 22/11/2010; R.G. 1381 - R.P. 190 del 20/01/2011 per atto notaio Berardi rep. 32328 del 22/11/2010; R.G. 1382 - R.P. 191 del 20/01/2011 per atto notaio Berardi rep. 32328 del 22/11/2010; R.G. 10949 - R.P. 1287 del 10/06/2015 per atto notaio Zanna rep. 7040 del 08/05/2015; R.G. 6600 - R.P. 859 del 01/04/2016 per atto notaio Lotito rep. 1340 del 13/11/2015; R.G. 21246 - R.P. 2577 del 19/10/2016 per atto notaio Berardi rep. 38629 del 10/10/2016;

ASTE  
GIUDIZARIE.it

ASTE  
GIUDIZARIE.it

Giudice Dr. STANO GIULIA  
Cnratore: AVV. STEFANO FRANCAVILLA  
Perito: Arch. Giovanni Forlano

Iscrizione volontaria (Attiva) a favore di **BANCO DI NAPOLI S.P.A. SEDE IN NAPOLI, C.F. 04485191219, contro** [REDACTED] s.r.l., atto a firma di Notaio Roberto Berardi in data 23/04/2009 al n. Rep. 30289 iscritto a Trani in data 24/04/2009 ai nn. R.G. 8005 - R.P. 1125

importo ipoteca: € 24.000.000,00

importo capitale: € 12.000.000,00

- Ipoteca su intera proprietà dell'unità immobiliare in Molfetta alla Contrada Arbusto - via Caduti sul Lavoro, in Catasto Terreni al foglio 8 particella 49 di are 36.72, particella 337 di are 30.57, particella 338 di are 0.90, particella 340 di are 1.48; in Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 49 sub 3-6-4-5-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-1-2, particella 337 sub 1, particella 338 sub 1, particella 340 sub 1.

Riferito limitatamente a: Annotazioni: R.G. 25275 - R.P. 2984 del 28/12/2011 per atto notaio Berardi rep. 33622 del 11/11/2011; R.G. 25276 - R.P. 2985 del 28/12/2011 per atto notaio Berardi rep. 33622 del 11/11/2011; R.G. 25277 - R.P. 2986 del 28/12/2011 per atto notaio Berardi rep. 33622 del 11/11/2011; R.G. 25278 - R.P. 2987 del 28/12/2011 per atto notaio Berardi rep. 33622 del 11/11/2011; R.G. 121 - R.P. 12 del 03/01/2012 per atto notaio Berardi rep. 33743 del 15/12/2011; R.G. 5361 - R.P. 589 del 22/03/2012 per atto notaio Berardi rep. 33954 del 06/02/2012; R.G. 6731 - R.P. 762 del 22/03/2012 per atto notaio Berardi rep. 3409 del 22/03/2012; R.G. 13115 - R.P. 1358 del 25/07/2012 per atto notaio Berardi rep. 34330 del 13/06/2012; R.G. 13116 - R.P. 1359 del 25/07/2012 per atto notaio Berardi rep. 34330 del 13/06/2012; R.G. 13117 - R.P. 1360 del 25/07/2012 per atto notaio Berardi rep. 34330 del 13/06/2012; R.G. 13118 - R.P. 1361 del 25/07/2012 per atto notaio Berardi rep. 34330 del 13/06/2012; R.G. 20681 - R.P. 3064 del 29/11/2012 per atto notaio Berardi rep. 34748 del 23/11/2012; R.G. 9199 - R.P. 1058 del 13/05/2015 per atto notaio Zanna rep. 6938 del 17/04/2015; R.G. 10951 - R.P. 1289 del 10/06/2015 per atto notaio Zanna rep. 7009 del 29/04/2015; R.G. 13397 - R.P. 1581 del 14/07/2015 per atto notaio Campi rep. 30838 del 22/05/2015; R.G. 14664 - R.P. 1768 del 30/07/2015 per atto notaio Zanna rep. 7343 del 17/07/2015; R.G. 17111 - R.P. 2090 del 17/09/2015 per atto notaio Berardi rep. 37588 del 10/08/2015; R.G. 17112 - R.P. 2091 del 17/09/2015 per atto notaio Berardi rep. 37588 del 10/08/2015; R.G. 17113 - R.P. 2092 del 17/09/2015 per atto notaio Berardi rep. 37588 del 10/08/2015; R.G. 17114 - R.P. 2093 del 17/09/2015 per atto notaio Berardi rep. 37588 del 10/08/2015; R.G. 23022 - R.P. 2938 del 14/12/2015 per atto notaio Berardi rep. 37792 del 23/11/2015; R.G. 1378 - R.P. 187 del 25/01/2016 per atto notaio Berardi rep. 37967 del 20/01/2016; R.G. 5187 - R.P. 662 del 11/03/2016 per atto notaio Berardi rep. 37884 del 22/12/2015; R.G. 9805 - R.P. 1227 del 10/05/2016 per atto notaio Zanna rep. 8322 del 27/04/2016; R.G. 21437 - R.P. 2594 del 21/10/2016 per atto notaio Giancaspro rep. 1431 del 18/10/2016; R.G. 22381 - R.P. 2727 del 03/11/2016 per atto notaio Zanna rep. 8898 del 26/10/2016; R.G. 27028 - R.P. 3205 del 22/12/2016 per atto notaio Zanna rep. 9051 del 14/12/2016;

Iscrizione volontaria (Attiva) a favore di **BANCO DI NAPOLI S.P.A. CON SEDE IN NAPOLI, C.F. 04485191219, contro** [REDACTED] s.r.l., atto a firma di Notaio Roberto Berardi in data 23/11/2015 al n. Rep. 37792 iscritto a Trani in data 25/11/2015 ai nn. R.G. 21695 - R.P. 2565  
importo ipoteca: € 2.400.000,00

Riferito limitatamente a: Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliari in Molfetta, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 358 sub. 16 natura A2, particella 362 sub. 38 natura C6, particella 358 sub. 17 natura A2, particella 362 sub. 56 natura C6, particella 362 sub. 57 natura C6, particella 357 sub. 19 natura C1, particella 357 sub. 20 natura A10, particella 361 sub. 19 natura A10 e particelle 349 sub. 19, 358 sub. 18 e 359 sub. 19 natura A10.

Iscrizione giudiziale (Attiva) a favore di **CASSA EDILE DELLA PROVINCIA DI BARI CON SEDE IN BARI, C.F. 80000470726**, contro S.r.l., in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Trani del 29/07/2016 al n. Rep. 457 iscritto a Trani in data 05/09/2016 ai nn. R.G. 18261 - R.P. 2123  
importo ipoteca: € 45.000,00  
importo capitale: € 34.382,54

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da **Sentenza** di condanna a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE, contro S.r.l., a firma di Commissione Tributaria Provinciale in data 11/04/2018 ai nn. 1353/2018 registrato a Trani in data 13/06/2018 ai nn. 13328/1671 iscritto a Bari in data 11/04/2018 ai nn. 1353/2018  
importo capitale: 796.087,62

**4.2.2. Pignoramenti:**

Pignoramento derivante da Atto giudiziario Unep presso il Tribunale di Trani a favore di Banco di Napoli s.p.a. con sede in Napoli, C.F. 04485191219 contro S.r.l. con sede in Molfetta (BA) C.F. a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Trani in data 30/11/2017 ai nn. 5449 Rep. trascritto a Trani in data 21/12/2017 ai nn. 26819 R.G. - 20056 R.P.

**4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna**

**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna**

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

**4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità: nessuna difformità

**4.3.2. Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità: nessuna difformità

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

S.r.l. con sede in Molfetta proprietario dal 11/02/2008 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Roberto Berardi in data 11/02/2008 ai nn. Rep. 28646 trascritto a Trani in data 22/02/2008 ai nn. R.G. n. 3715 - R.P. n. 2702 L'atto si riferisce a porzione del compendio immobiliare su cui è stato realizzato il complesso edilizio dalla società S.r.l.

S.r.l. con sede in Molfetta proprietario dal 21/12/2006 ad oggi in forza di atto di permuta a firma di Notaio Roberto Berardi in data 21/12/2006 ai nn. Rep. 26814 trascritto a Trani in data 22/12/2006 ai nn. R.G. n. 31577 - R.P. n. 21274 L'atto si riferisce a porzione del compendio immobiliare su cui è stato realizzato il complesso edilizio dalla società S.r.l.

**6.2 Precedenti proprietari:**

nato a Molfetta il propr. per 1/4;

nato a Molfetta il propr. per 1/4. proprietario dal 14/06/1992 al 11/02/2008 in forza di denuncia di successione a firma di Ufficio del Registro di Bari in data 12/12/1992 ai nn. 21 Vol 1197 trascritto a Trani in data 16/02/1995 ai nn. R.G. n. 3367 - R.P. n. 2873 L'atto si riferisce a porzione del compendio immobiliare su cui è stato realizzato il complesso edilizio dalla società

[REDACTED] nato a Molfetta il [REDACTED] propr. per 1/2;  
[REDACTED] nata a Molfetta il [REDACTED] propr. per 1/2. proprietario dal 11/12/1961  
al 11/02/2008 in forza di atto di compravendita a firma di notaio Domenico Colella in  
data 11/12/1961 ai nn. Rep. 68434 trascritto a Trani in data 16/12/1961 ai nn. R.G. n.  
40108 - R.P. n. 35945 L'atto si riferisce a porzione del compendio immobiliare su cui è  
stato realizzato il complesso edilizio dalla società [REDACTED] s.r.l.  
[REDACTED] s.p.a. proprietario dal 29/12/1980 al 21/12/2006 in forza  
di verbale di assemblea straordinaria contenente conferimento ai sensi della legge  
16/12/1977 n. 904 a firma di Notaio Domenico Colella in data 29/12/1980 ai nn. Rep.  
159587 trascritto a Trani in data 13/02/1981 ai nn. R.G. n. 3089 - R.P. n. 2507 L'atto si  
riferisce a porzione del compendio immobiliare su cui è stato realizzato il complesso  
edilizio dalla società [REDACTED] s.r.l.

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

**P.E. n. 708/2006 del 08.06.2006** per lavori di riqualificazione delle volumetrie preesistenti ,  
per la realizzazione di n. 9 palazzine e di una piastra servizi con la facoltà di costruzione delle  
palazzine contrassegnate con i nn. 4-5-6. intestata a "[REDACTED]  
s.p.a." + altri. Permesso di Costruire. L'agibilità non è ancora stata rilasciata **Il certificato di  
agibilità sarà rilasciato su richiesta degli interessati visto l'avvenuto collaudo delle opere  
di urbanizzazione depositato in data 05/11/2019, protocollo 68089, come previsto da atto  
di regolamentazione sottoscritto in data 10/02/2009;**

**P.E. n. 1440/2009 del 10.02.2009** per lavori di Costruzione delle palazzine contrassegnate con  
i n. 1-2-3-7-8-9-10 intestata a "[REDACTED]". Permesso di Costruire

**P.E. n. 1750/2010 del 20.12.2010** per lavori di Variante in corso d'opera per lavori di  
costruzione delle palazzine contrassegnate con i n. 1-2-3-7-8-9-10 intestata a "[REDACTED]  
s.r.l.". Permesso di Costruire in Variante

**P.E. n. 8266/2011 del 15.03.2011 - PROT. 15990** per lavori di Variante in corso d'opera per  
lavori di costruzione delle palazzine contrassegnate con i n. 1-2-3 intestata a "[REDACTED]  
s.r.l.". Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

**P.E. n. 1953/2012 del 23.03.2012** per lavori di Variante in corso d'opera per lavori di  
costruzione delle palazzine contrassegnate con i nn. 7-8 intestata a "[REDACTED] s.r.l.". Permesso di Costruire in Variante

**P.E. n. 2202/2013 del 04.07.2013** per lavori di Variante in corso d'opera per lavori di  
costruzione della palazzina contrassegnata con il n. 9 intestata a "[REDACTED] s.r.l.". Permesso  
di Costruire in Variante

**P.E. n. PROT. 13355 del 07.03.2017** per lavori di Cambio di destinazione d'uso e  
frazionamento di unità immobiliari intestata a "[REDACTED] s.r.l.". SCIA

#### Descrizione **Locale ad uso laboratorio** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di Locale ad uso laboratorio sito in Molfetta (Bari) via  
Amedeo C. Modigliani n. 18.

Locale ad uso laboratorio al piano terra alla via Amedeo C. Modigliani n° 18, allo stato rustico,  
facente parte di un complesso edilizio sito nel Comune di Molfetta, composto da un unico ampio  
vano. Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **60**.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] s.r.l. con sede in Molfetta proprietà  
per 1/1 foglio 8 mappale 361 subalterno 20, categoria C/3, classe 3, superficie catastale mq 54,00,  
consistenza mq 51,00, piano T, rendita: € 181,74.

L'edificio è stato costruito negli anni 2008/2012/2017.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa m. 3,75.

#### **Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona Zona Omogenea C1

Norme tecniche ed indici: come da N.T.A. vigenti

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Locale ad uso Laboratorio	Sup. reale lorda	60,00	1,00	60,00
	Snp. reale lorda	60,00		60,00

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:*

materiale: c.a., condizioni: ottime.

*Travi:*

materiale: c.a., condizioni: ottime.

*Solai:*

tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera, condizioni: ottime.

**Accessori:**

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1. Criterio di Stima**

Il valore di mercato è stato ottenuto con il procedimento di stima sintetico comparativo, ovvero il confronto con beni di caratteristiche simili, sulla base di valori che esprime il mercato immobiliare. Ciò ha richiesto una indagine di mercato finalizzata all'acquisizione di una scala di valori di beni analoghi, dei quali si conoscono i recenti e normali valori di compravendita, entro cui è stato collocato il bene oggetto di stima, assumendo come termine di confronto il parametro tecnico della superficie.

Il procedimento adottato ha consentito di formulare un giudizio di stima sulla scorta di riferimenti concreti e obiettivi. Si è tenuto conto di fattori intrinseci ( stato di manutenzione,consistenza,grado di rifinitura,esposizione,ecc) e di fattori estrinseci ( ubicazione in zona urbanizzata e dotata di strutture e servizi) degli immobili, considerando per queste caratteristiche l'applicazione di opportuni coefficienti.

Inoltre, ottenuto il prezzo del parametro, come ausilio alla valutazione del bene è stato effettuato un confronto con quanto riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

In zona periferica, S.S. 16 bis zona industriale, vic.le Coppe-Chiuso Terrana-Palombaio-Scorbeto per laboratori con normale stato conservativo, valida per il 2° semestre 2022 una quotazione variabile da €/mq 640,00 a €/mq 830,00.

Il parametro unitario dell'immobile oggetto di stima al fine di determinare il valore di mercato dovrà essere adeguato alla posizione dell'immobile (prospiciente vaste aree a residenza, l'ubicazione posta all'interno di un complesso immobiliare con al piano terra attività destinate esclusivamente a servizi e terziario, decurtato dei costi per i lavori di completamento, pertanto si utilizzerà come parametro la quotazione di €/mq 1.500,00, confortata da valori indicati da diversi operatori del mercato immobiliare di Molfetta.

Il computo della superficie del locale è stato eseguito considerando la superficie lorda, cioè comprensiva delle murature perimetrali.

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Bari - Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI, ufficio tecnico di Molfetta, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Molfetta.

**8.3. Valutazione corpi**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>locale ad uso laboratorio</b>	60	€ 90.000,00	<b>€ 90.000,00</b>

#### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 13.500,00

- Riduzione percentuale: per pratiche edilizie e lavori di completamento dallo stato rustico

€ 27.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

#### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 49.500,00

Relazione lotto 004 creata in data 19/08/2023  
Codice documento: F147-22-000003-004

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. STANO GIULIA  
Cnratore: AVV. STEFANO FRANCAVILLA  
Perito: Arch. Giovanni Forlano

**Locale ad uso laboratorio in Molfetta (Bari) via Amedeo C. Modigliani n. 20-24  
Lotto 005**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di locale ad uso laboratorio sito in Molfetta (Bari) via Amedeo C. Modigliani n° 20-24.  
Locale ad uso laboratorio teatrale al piano terra alla via Amedeo C. Modigliani n° 20-24, facente parte di un complesso edilizio sito nel Comune di Molfetta, composto da reception-attesa, aule di laboratorio e servizi igienici. Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **210**.  
Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] s.r.l. con sede in Molfetta proprietà per 1/1 foglio 8 mappale 361 subalterno 21, categoria C/3, classe 3, superficie catastale mq 195,00, consistenza mq 188,00, piano T, rendita: € 669,95.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- Caratteristiche zona: periferica di espansione residenziale (normale) a traffico sostenuto con parcheggi buoni.
- Servizi della zona: supermercati (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), farmacie (sufficiente), scuola elementare (buono), centro commerciale (buono).  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali i principali centri limitrofi sono Bisceglie, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Porto, le attrazioni storiche presenti sono: Duomo, Pulo, Cattedrale.
- Collegamenti pubblici (km): autostrada (1), superstrada (0,5).

**3. STATO DI POSSESSO:**

- Occupato da [REDACTED] P.I. [REDACTED] contratto di comodato gratuito

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1. Vincoli ed oneri giuridici trascritti**

**4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Con riferimento agli originari identificativi catastali delle aree poi edificate risultano trascritte contro la società costruttrice i seguenti atti:

- Atto derivante da atto notarile a favore di [REDACTED] nata a Molfetta il 01/11/1924 contro [REDACTED] s.r.l. con sede in Molfetta, C.F. [REDACTED] a firma di notaio Roberto Berardi in data 11/02/2008 ai nn. 28647 trascritto a Trani in data 22/02/2008 ai nn. R.G. 3716 - R.P. 2703

- Atto derivante da atto notarile a favore di [REDACTED] nato a Molfetta il [REDACTED] contro [REDACTED] s.r.l. con sede in Molfetta, C.F. [REDACTED] a firma di notaio Roberto Berardi in data 11/02/2008 ai nn. 28647 trascritto a Trani in data 22/02/2008 ai nn. R.G. 3717 - R.P. 2704

- Atto derivante da atto notarile a favore di [REDACTED] nato a Molfetta il [REDACTED] contro [REDACTED] s.r.l. con sede in Molfetta, C.F. [REDACTED] a firma di notaio Roberto Berardi in data 11/02/2008 ai nn. 28647 trascritto a Trani in data 22/02/2008 ai nn. R.G. 3718 - R.P. 2705.

Al richiamato atto notar Berardi del 11/02/2008, n. Rep. 28647, trascritto a Trani il 22/02/2008 (nn. R.G. 3716/R.P.2703 - R.G. 3717/R.P. 2704 - R.G. 3718/R.P.

2705) tra le stesse parti o aventi causa sono seguiti atti di vendita per notar Roberto Berardi del 28/05/2012, Racc. 16002, Rep. 34277, ed atto del 02/10/2015, Racc. 18481, Rep. 37673.

ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEPOSITO DI REGOLAMENTO DI CONDOMINIO E VINCOLO A PARCHEGGIO derivante da atto notarile a favore di [REDACTED] s.r.l. e [REDACTED] s.r.l. contro [REDACTED] s.r.l. e [REDACTED] s.r.l. a firma di notaio Roberto Berardi in data 20/12/2010 ai nn. 32457 trascritto a Trani in data 07/01/2011 ai nn. R.G. 446 - R.P. 385

Impegno a cessione gratuita derivante da atto notarile a favore di Comune di Molfetta contro [REDACTED] s.r.l. a firma di notaio Olga Camata in data 18/03/2008 ai nn. 36344 trascritto a Trani in data 16/04/2008 ai nn. R.G. 7660 - R.P. 5362 - cessione gratuita di aree a standard.

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore del Comune di Molfetta a firma di Notaio Roberto Berardi in data 23/12/2005 ai nn. Rep. 24381 trascritto a Trani in data 07/12/2005 ai nn. R.G. 30579 - R.P. 19667 - Al fine di ottenere dal Comune di Molfetta il rilascio del Permesso di Costruire la società [REDACTED] e i sig.ri [REDACTED] asservivano la superficie dell'area alla realizzazione della volumetria dei realizzandi manufatti e asservivano le aree a vincolo parcheggio.

Atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore del Comune di Molfetta a firma di Notaio Roberto Berardi in data 20/12/2010 ai nn. Rep. 32457 trascritto a Trani in data 07/01/2011 ai nn. R.G. 447 - R.P. 386

#### 4.2. **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

##### 4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da mutuo condizionato a favore di **INTESA SANPAOLO S.P.A. SEDE IN TORINO, C.F. 00799960158, contro [REDACTED] s.r.l.**, atto a firma di Notaio Roberto Berardi in data 27/12/2007 al n. Rep. 28407, registrato in data 27/12/2007 ai nn. 9946/1T iscritto a Trani in data 28/12/2007 ai nn. R.G. 31324 - R.P. 6218

importo ipoteca: € 4.500.000,00

importo capitale: € 3.000.000,00

- Ipoteca su intera proprietà dell'unità immobiliare in Molfetta alla Contrada Arbusto o Giuggiola, in Catasto Terreni al foglio 8 particella 331 di ha 1.83.68..

Riferito limitatamente a: Annotazioni: R.G. 22179 - R.P. 2712 del 31/10/2008 per atto notaio Berardi rep. 28983 del 05/05/2008; R.G. 1379 - R.P. 188 del 20/01/2011 per atto notaio Berardi rep. 32328 del 22/11/2010; R.G. 1380 - R.P. 189 del 20/01/2011 per atto notaio Berardi rep. 32328 del 22/11/2010; R.G. 1381 - R.P. 190 del 20/01/2011 per atto notaio Berardi rep. 32328 del 22/11/2010; R.G. 1382 - R.P. 191 del 20/01/2011 per atto notaio Berardi rep. 32328 del 22/11/2010; R.G. 10949 - R.P. 1287 del 10/06/2015 per atto notaio Zanna rep. 7040 del 08/05/2015; R.G. 6600 - R.P. 859 del 01/04/2016 per atto notaio Lotito rep. 1340 del 13/11/2015; R.G. 21246 - R.P. 2577 del 19/10/2016 per atto notaio Berardi rep. 38629 del 10/10/2016;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. STANO GIULIA  
Cnratore: AVV. STEFANO FRANCAVILLA  
Perito: Arch. Giovanni Forlano

Iscrizione volontaria (Attiva) a favore di **BANCO DI NAPOLI S.P.A. SEDE IN NAPOLI, C.F. 04485191219, contro** [REDACTED] s.r.l., atto a firma di Notaio Roberto Berardi in data 23/04/2009 al n. Rep. 30289 iscritto a Trani in data 24/04/2009 ai nn. R.G. 8005 - R.P. 1125

importo ipoteca: € 24.000.000,00

importo capitale: € 12.000.000,00

- Ipoteca su intera proprietà dell'unità immobiliare in Molfetta alla Contrada Arbusto - via Caduti sul Lavoro, in Catasto Terreni al foglio 8 particella 49 di are 36.72, particella 337 di are 30.57, particella 338 di are 0.90, particella 340 di are 1.48; in Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 49 sub 3-6-4-5-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-1-2, particella 337 sub 1, particella 338 sub 1, particella 340 sub 1.

Riferito limitatamente a: Annotazioni: R.G. 25275 - R.P. 2984 del 28/12/2011 per atto notaio Berardi rep. 33622 del 11/11/2011; R.G. 25276 - R.P. 2985 del 28/12/2011 per atto notaio Berardi rep. 33622 del 11/11/2011; R.G. 25277 - R.P. 2986 del 28/12/2011 per atto notaio Berardi rep. 33622 del 11/11/2011; R.G. 25278 - R.P. 2987 del 28/12/2011 per atto notaio Berardi rep. 33622 del 11/11/2011; R.G. 121 - R.P. 12 del 03/01/2012 per atto notaio Berardi rep. 33743 del 15/12/2011; R.G. 5361 - R.P. 589 del 22/03/2012 per atto notaio Berardi rep. 33954 del 06/02/2012; R.G. 6731 - R.P. 762 del 22/03/2012 per atto notaio Berardi rep. 3409 del 22/03/2012; R.G. 13115 - R.P. 1358 del 25/07/2012 per atto notaio Berardi rep. 34330 del 13/06/2012; R.G. 13116 - R.P. 1359 del 25/07/2012 per atto notaio Berardi rep. 34330 del 13/06/2012; R.G. 13117 - R.P. 1360 del 25/07/2012 per atto notaio Berardi rep. 34330 del 13/06/2012; R.G. 13118 - R.P. 1361 del 25/07/2012 per atto notaio Berardi rep. 34330 del 13/06/2012; R.G. 20681 - R.P. 3064 del 29/11/2012 per atto notaio Berardi rep. 34748 del 23/11/2012; R.G. 9199 - R.P. 1058 del 13/05/2015 per atto notaio Zanna rep. 6938 del 17/04/2015; R.G. 10951 - R.P. 1289 del 10/06/2015 per atto notaio Zanna rep. 7009 del 29/04/2015; R.G. 13397 - R.P. 1581 del 14/07/2015 per atto notaio Campi rep. 30838 del 22/05/2015; R.G. 14664 - R.P. 1768 del 30/07/2015 per atto notaio Zanna rep. 7343 del 17/07/2015; R.G. 17111 - R.P. 2090 del 17/09/2015 per atto notaio Berardi rep. 37588 del 10/08/2015; R.G. 17112 - R.P. 2091 del 17/09/2015 per atto notaio Berardi rep. 37588 del 10/08/2015; R.G. 17113 - R.P. 2092 del 17/09/2015 per atto notaio Berardi rep. 37588 del 10/08/2015; R.G. 17114 - R.P. 2093 del 17/09/2015 per atto notaio Berardi rep. 37588 del 10/08/2015; R.G. 23022 - R.P. 2938 del 14/12/2015 per atto notaio Berardi rep. 37792 del 23/11/2015; R.G. 1378 - R.P. 187 del 25/01/2016 per atto notaio Berardi rep. 37967 del 20/01/2016; R.G. 5187 - R.P. 662 del 11/03/2016 per atto notaio Berardi rep. 37884 del 22/12/2015; R.G. 9805 - R.P. 1227 del 10/05/2016 per atto notaio Zanna rep. 8322 del 27/04/2016; R.G. 21437 - R.P. 2594 del 21/10/2016 per atto notaio Giancaspro rep. 1431 del 18/10/2016; R.G. 22381 - R.P. 2727 del 03/11/2016 per atto notaio Zanna rep. 8898 del 26/10/2016; R.G. 27028 - R.P. 3205 del 22/12/2016 per atto notaio Zanna rep. 9051 del 14/12/2016;

Iscrizione volontaria (Attiva) a favore di **BANCO DI NAPOLI S.P.A. CON SEDE IN NAPOLI, C.F. 04485191219, contro** [REDACTED] s.r.l., atto a firma di Notaio Roberto Berardi in data 23/11/2015 ai nn. Rep. 37792 iscritto a Trani in data 25/11/2015 ai nn. R.G. 21695 - R.P. 2565  
importo ipoteca: € 2.400.000,00

Riferito limitatamente a: Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliari in Molfetta, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 358 sub. 16 natura A2, particella 362 sub. 38 natura C6, particella 358 sub. 17 natura A2, particella 362 sub. 56 natura C6, particella 362 sub. 57 natura C6, particella 357 sub. 19 natura C1, particella 357 sub. 20 natura A10, particella 361 sub. 19 natura A10 e particelle 349 sub. 19, 358 sub. 18 e 359 sub. 19 natura A10.

Iscrizione giudiziale (Attiva) a favore di **CASSA EDILE DELLA PROVINCIA DI BARI CON SEDE IN BARI, C.F. 80000470726**, contro S.r.l., in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Trani del 29/07/2016 al n. Rep. 457, iscritto a Trani in data 05/09/2016 ai nn. R.G. 18261 - R.P. 2123  
importo ipoteca: € 45.000,00  
importo capitale: € 34.382,54

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da **Sentenza** di condanna a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE, contro S.r.l., a firma di Commissione Tributaria Provinciale in data 11/04/2018 ai nn. 1353/2018 registrato a Trani in data 13/06/2018 ai nn. 13328/1671 iscritto a Bari in data 11/04/2018 ai nn. 1353/2018  
importo capitale: 796.087,62

**4.2.2. Pignoramenti:**

Pignoramento derivante da Atto giudiziario Unep presso il Tribunale di Trani a favore di Banco di Napoli s.p.a. con sede in Napoli, C.F. 04485191219 contro S.r.l. con sede in Molfetta (BA) C.F. a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Trani in data 30/11/2017 ai nn. 5449 Rep. trascritto a Trani in data 21/12/2017 ai nn. 26819 R.G. - 20056 R.P.

**4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna**

**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna**

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

**4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità: nessuna difformità

**4.3.2. Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità: nessuna difformità

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

S.r.l. con sede in Molfetta proprietario dal 11/02/2008 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Roberto Berardi in data 11/02/2008 ai nn. Rep. 28646 trascritto a Trani in data 22/02/2008 ai nn. R.G. n. 3715 - R.P. n. 2702 L'atto si riferisce a porzione del compendio immobiliare su cui è stato realizzato il complesso edilizio dalla società S.r.l.

S.r.l. con sede in Molfetta proprietario dal 21/12/2006 ad oggi in forza di atto di permuta a firma di Notaio Roberto Berardi in data 21/12/2006 ai nn. Rep. 26814 trascritto a Trani in data 22/12/2006 ai nn. R.G. n. 31577 - R.P. n. 21274 L'atto si riferisce a porzione del compendio immobiliare su cui è stato realizzato il complesso edilizio dalla società S.r.l.

**6.2 Precedenti proprietari:**

nato a Molfetta il propr. per 1/4;

nato a Molfetta il propr. per 1/4. proprietario dal 14/06/1992 al 11/02/2008 in forza di denuncia di successione a firma di Ufficio del Registro di Bari in data 12/12/1992 ai nn. 21 Vol 1197 trascritto a Trani in data 16/02/1995 ai nn. R.G. n. 3367 - R.P. n. 2873 L'atto si riferisce a porzione del compendio immobiliare su cui è stato realizzato il complesso edilizio dalla società S.r.l.

[redacted] nato a Molfetta il [redacted] propr. per 1/2;  
[redacted] nata a Molfetta il [redacted] propr. per 1/2. proprietario dal 11/12/1961  
al 11/02/2008 in forza di atto di compravendita a firma di notaio Domenico Colella in  
data 11/12/1961 ai nn. Rep. 68434 trascritto a Trani in data 16/12/1961 ai nn. R.G. n.  
40108 - R.P. n. 35945 L'atto si riferisce a porzione del compendio immobiliare su cui è  
stato realizzato il complesso edilizio dalla società [redacted] s.r.l.  
[redacted] s.p.a. proprietario dal 29/12/1980 al 21/12/2006 in forza  
di verbale di assemblea straordinaria contenente conferimento ai sensi della legge  
16/12/1977 n. 904 a firma di Notaio Domenico Colella in data 29/12/1980 ai nn. Rep.  
159587 trascritto a Trani in data 13/02/1981 ai nn. R.G. n. 3089 - R.P. n. 2507 L'atto si  
riferisce a porzione del compendio immobiliare su cui è stato realizzato il complesso  
edilizio dalla società [redacted] s.r.l.

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

**P.E. n. 708/2006 del 08.06.2006** per lavori di riqualificazione delle volumetrie preesistenti ,  
per la realizzazione di n. 9 palazzine e di una piastra servizi con la facoltà di costruzione delle  
palazzine contrassegnate con i nn. 4-5-6. intestata a "[redacted]  
s.p.a." + altri. Permesso di Costruire. L'agibilità non è ancora stata rilasciata. **Il certificato  
di agibilità sarà rilasciato su richiesta degli interessati visto l'avvenuto collaudo delle  
opere di urbanizzazione depositato in data 05/11/2019, protocollo 68089, come previsto  
da atto di regolamentazione sottoscritto in data 10/02/2009.**

**P.E. n. 1440/2009 del 10.02.2009** per lavori di Costruzione delle palazzine contrassegnate con  
i n. 1-2-3-7-8-9-10 intestata a "[redacted] s.r.l.". Permesso di Costruire

**P.E. n. 1750/2010 del 20.12.2010** per lavori di Variante in corso d'opera per lavori di  
costruzione delle palazzine contrassegnate con i n. 1-2-3-7-8-9-10 intestata a "[redacted]  
s.r.l.". Permesso di Costruire in Variante

**P.E. n. 8266/2011 del 15.03.2011 - PROT. 15990** per lavori di Variante in corso d'opera per  
lavori di costruzione delle palazzine contrassegnate con i n. 1-2-3 intestata a "[redacted]  
s.r.l.". Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

**P.E. n. 1953/2012 del 23.03.2012** per lavori di Variante in corso d'opera per lavori di  
costruzione delle palazzine contrassegnate con i nn. 7-8 intestata a "[redacted] s.r.l.". Permesso di Costruire in Variante

**P.E. n. 2202/2013 del 04.07.2013** per lavori di Variante in corso d'opera per lavori di  
costruzione della palazzina contrassegnata con il n. 9 intestata a "[redacted] s.r.l.". Permesso  
di Costruire in Variante

**P.E. n. PROT. 13355 del 07.03.2017** per lavori di Cambio di destinazione d'uso e  
frazionamento di unità immobiliari intestata a "[redacted] s.r.l.". SCIA

#### Descrizione **Locale ad uso laboratorio** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di Locale ad uso laboratorio sito in Molfetta (Bari) via  
Amedeo C. Modigliani n°20-24.

Locale ad uso laboratorio teatrale al piano terra alla via Amedeo C. Modigliani n°20-24, facente  
parte di un complesso edilizio sito nel Comune di Molfetta, composto da reception-attesa, aule di  
laboratorio e servizi igienici. Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva  
di circa mq **210**.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] s.r.l. con sede in Molfetta proprietà  
per 1/1 foglio 8 mappale 361 subalterno 21, categoria C/3, classe 3, superficie catastale mq 195,00,  
consistenza mq 188,00, piano T, rendita: € 669,95.

L'edificio è stato costruito negli anni 2008/2012/2017.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa m. 3,75.

#### **Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona Zona Omogenea C1

Norme tecniche ed indici: come da N.T.A. vigenti

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Locale ad uso Laboratorio	Sup. reale lorda	210,00	1,00	210,00
	Snq. reale lorda	210,00		210,00

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:*

materiale: c.a., condizioni: ottime.

*Travi:*

materiale: c.a., condizioni: ottime.

*Solai:*

tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera, condizioni: ottime.

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:*

tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, condizioni: ottime.

*Infissi interni:*

tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: ottime.

*Pavim. Interna:*

materiale: piastrelle di grès, condizioni: ottime.

*Rivestimento:*

ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di gres, condizioni: ottime.

Impianti:

*Elettrico:*

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

*Fognatura:*

tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: buona, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

*Idrico:*

tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: ottime.

*Condizionamento:*

tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: convettori, condizioni: ottime.

#### Accessori:

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Il valore di mercato è stato ottenuto con il procedimento di stima sintetico comparativo, ovvero il confronto con beni di caratteristiche simili, sulla base di valori che esprime il mercato immobiliare. Ciò ha richiesto una indagine di mercato finalizzata all'acquisizione di una scala di valori di beni analoghi, dei quali si conoscono i recenti e normali valori di compravendita, entro cui è stato collocato il bene oggetto di stima, assumendo come termine di confronto il parametro tecnico della superficie.

Il procedimento adottato ha consentito di formulare un giudizio di stima sulla scorta di riferimenti concreti e obiettivi. Si è tenuto conto di fattori intrinseci ( stato di manutenzione,consistenza,grado di rifinitura,esposizione,ecc) e di fattori estrinseci ( ubicazione in zona urbanizzata e dotata di strutture e servizi) degli immobili, considerando per queste caratteristiche l'applicazione di opportuni coefficienti.

Inoltre, ottenuto il prezzo del parametro, come ausilio alla valutazione del bene è stato effettuato un confronto con quanto riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

In zona periferica, S.S. 16 bis zona industriale, vic.le Coppe-Chiuso Terrana-Palombaio-Scorbeto per laboratori con normale stato conservativo, valida per il 2° semestre 2022 una quotazione variabile da €/mq 640,00 a €/mq 830,00.

Il parametro unitario dell'immobile oggetto di stima al fine di determinare il valore di mercato dovrà essere adeguato alla posizione dell'immobile (prospiciente vaste aree a residenza, l'ubicazione posta all'interno di un complesso immobiliare con al piano terra attività destinate esclusivamente a servizi e terziario, il grado di finitura, pertanto si utilizzerà come parametro la quotazione di €/mq 1.500,00, confortata da valori indicati da diversi operatori del mercato immobiliare di Molfetta.

Il computo della superficie del locale è stato eseguito considerando la superficie lorda, cioè comprensiva delle murature perimetrali.

## 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Bari - Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI, ufficio tecnico di Molfetta, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Molfetta.

## 8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	locale ad uso laboratorio	210	€ 315.000,00	€ 315.000,00

## 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 47.250,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

## 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 267.750,00

Relazione lotto 005 creata in data 19/08/2023  
Codice documento: F147-22-000003-005

**Locale ad uso ufficio in Molfetta (Bari) via Amedeo C. Modigliani n. 13-15  
Lotto 006**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di locale ad uso ufficio sito in Molfetta (Bari) via Amedeo C. Modigliani n° 13-15.

Locale ad uso ufficio al piano terra alla via Amedeo C. Modigliani n° 13-15, allo stato rustico, facente parte di un edificio condominiale sito nel Comune di Molfetta, composto da un unico ampio locale con annesso cortile. Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **589,00 di cui mq 144,00 locale e mq 445,00 cortile.**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a S.R.L. con sede in Molfetta proprietà per 1/1 foglio 8 mappale 387 subalterno 52, categoria A/10, classe 1, superficie catastale mq 173,00, vani 7, piano T, rendita: € 2.223,35.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: periferica di espansione residenziale (normale) a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

Servizi della zona: supermercati (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), farmacie (sufficiente), scuola elementare (buono), centro commerciale (buono).  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali i principali centri limitrofi sono Bisceglie, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Porto, le attrazioni storiche presenti sono: Duomo, Pulo, Cattedrale.

Collegamenti pubblici (km): autostrada (1), superstrada (0,5).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da Edil Service s.r.l. in qualità di proprietario del bene

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1. Vincoli ed oneri giuridici trascritti**

*4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Con riferimento agli originari identificativi catastali delle aree poi edificate risultano trascritte contro la società costruttrice i seguenti atti:

- Atto derivante da atto notarile a favore di S.R.L. nata a Molfetta il S.R.L. contro S.R.L. con sede in Molfetta, C.F. S.R.L. a firma di notaio Roberto Berardi in data 11/02/2008 ai nn. 28647 trascritto a Trani in data 22/02/2008 ai nn. R.G. 3716 - R.P. 2703

- Atto derivante da atto notarile a favore di S.R.L. nato a Molfetta il S.R.L. contro S.R.L. con sede in Molfetta, C.F. S.R.L. a firma di notaio Roberto Berardi in data 11/02/2008 ai nn. 28647 trascritto a Trani in data 22/02/2008 ai nn. R.G. 3717 - R.P. 2704

- Atto derivante da atto notarile a favore di S.R.L. nato a Molfetta il S.R.L. contro S.R.L. con sede in Molfetta, C.F. S.R.L. a firma di notaio Roberto Berardi in data 11/02/2008 ai nn. 28647 trascritto a Trani in data 22/02/2008 ai nn. R.G. 3718 - R.P. 2705

Al richiamato atto notar Berardi del 11/02/2008, n. Rep. 28647, trascritto a Trani il 22/02/2008 (nn. R.G. 3716/ R.P.2703 - R.G. 3717/R.P. 2704 - R.G. 3718/R.P. 2705) tra le stesse parti o aventi causa sono seguiti atti di vendita per notar Roberto Berardi del 28/05/2012, Racc. 16002, Rep. 34277, ed atto del 02/10/2015, Racc. 18481, Rep. 37673.

ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEPOSITO DI REGOLAMENTO DI CONDOMINIO E VINCOLO A PARCHEGGIO derivante da atto notarile a favore di [REDACTED] s.r.l. e [REDACTED] s.r.l. contro [REDACTED] s.r.l. e [REDACTED] s.r.l. a firma di notaio Roberto Berardi in data 20/12/2010 ai nn. 32457 trascritto a Trani in data 07/01/2011 ai nn. R.G. 446 - R.P. 385

Impegno a cessione gratuita derivante da atto notarile a favore di Comune di Molfetta contro [REDACTED] s.r.l. a firma di notaio Olga Camata in data 18/03/2008 ai nn. 36344 trascritto a Trani in data 16/04/2008 ai nn. R.G. 7660 - R.P. 5362 - cessione gratuita di aree a standard.

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore del Comune di Molfetta a firma di Notaio Roberto Berardi in data 23/12/2005 ai nn. Rep. 24381 trascritto a Trani in data 07/12/2005 ai nn. R.G. 30579 - R.P. 19667 - Al fine di ottenere dal Comune di Molfetta il rilascio del Permesso di Costruire la società "[REDACTED] s.r.l." e i sig.ri [REDACTED] asservivano la superficie dell'area alla realizzazione della volumetria dei realizzandi manufatti e asservivano le aree a vincolo parcheggio.

Atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore del Comune di Molfetta a firma di Notaio Roberto Berardi in data 20/12/2010 ai nn. Rep. 32457 trascritto a Trani in data 07/01/2011 ai nn. R.G. 447 - R.P. 386

#### 4.2. **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

##### 4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da mutuo condizionato a favore di **INTESA SANPAOLO S.P.A. SEDE IN TORINO, C.F. 00799960158, contro [REDACTED] s.r.l.**, atto a firma di Notaio Roberto Berardi in data 27/12/2007 al n. Rep. 28407 registrato in data 27/12/2007 ai nn. 9946/IT iscritto a Trani in data 28/12/2007 ai nn. R.G. 31324 - R.P. 6218

importo ipoteca: € 4.500.000,00

importo capitale: € 3.000.000,00

- Ipoteca su intera proprietà dell'unità immobiliare in Molfetta alla Contrada Arbusto o Giuggiola, in Catasto Terreni al foglio 8 particella 331 di ha 1.83.68..

Riferito limitatamente a: Annotazioni: R.G. 22179 - R.P. 2712 del 31/10/2008 per atto notaio Berardi rep. 28983 del 05/05/2008; R.G. 1379 - R.P. 188 del 20/01/2011 per atto notaio Berardi rep. 32328 del 22/11/2010; R.G. 1380 - R.P. 189 del 20/01/2011 per atto notaio Berardi rep. 32328 del 22/11/2010; R.G. 1381 - R.P. 190 del 20/01/2011 per atto notaio Berardi rep. 32328 del 22/11/2010; R.G. 1382 - R.P. 191 del 20/01/2011 per atto notaio Berardi rep. 32328 del 22/11/2010; R.G. 10949 - R.P. 1287 del 10/06/2015 per atto notaio Zanna rep. 7040 del 08/05/2015; R.G. 6600 - R.P. 859 del 01/04/2016 per atto notaio Lotito rep. 1340 del 13/11/2015; R.G. 21246 - R.P. 2577 del 19/10/2016 per atto notaio Berardi rep. 38629 del 10/10/2016;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. STANO GIULIA  
Cnratore: AVV. STEFANO FRANCAVILLA  
Perito: Arch. Giovanni Forlano

Iscrizione volontaria (Attiva) a favore di **BANCO DI NAPOLI S.P.A. SEDE IN NAPOLI, C.F. 04485191219, contro** [REDACTED] s.r.l., atto a firma di Notaio Roberto Berardi in data 23/04/2009 al n. Rep. 30289 iscritto a Trani in data 24/04/2009 ai nn. R.G. 8005 - R.P. 1125

importo ipoteca: € 24.000.000,00

importo capitale: € 12.000.000,00

- Ipoteca su intera proprietà dell'unità immobiliare in Molfetta alla Contrada Arbusto - via Caduti sul Lavoro, in Catasto Terreni al foglio 8 particella 49 di are 36.72, particella 337 di are 30.57, particella 338 di are 0.90, particella 340 di are 1.48; in Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 49 sub 3-6-4-5-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-1-2, particella 337 sub 1, particella 338 sub 1, particella 340 sub 1.

Riferito limitatamente a: Annotazioni: R.G. 25275 - R.P. 2984 del 28/12/2011 per atto notaio Berardi rep. 33622 del 11/11/2011; R.G. 25276 - R.P. 2985 del 28/12/2011 per atto notaio Berardi rep. 33622 del 11/11/2011; R.G. 25277 - R.P. 2986 del 28/12/2011 per atto notaio Berardi rep. 33622 del 11/11/2011; R.G. 25278 - R.P. 2987 del 28/12/2011 per atto notaio Berardi rep. 33622 del 11/11/2011; R.G. 121 - R.P. 12 del 03/01/2012 per atto notaio Berardi rep. 33743 del 15/12/2011; R.G. 5361 - R.P. 589 del 22/03/2012 per atto notaio Berardi rep. 33954 del 06/02/2012; R.G. 6731 - R.P. 762 del 22/03/2012 per atto notaio Berardi rep. 3409 del 22/03/2012; R.G. 13115 - R.P. 1358 del 25/07/2012 per atto notaio Berardi rep. 34330 del 13/06/2012; R.G. 13116 - R.P. 1359 del 25/07/2012 per atto notaio Berardi rep. 34330 del 13/06/2012; R.G. 13117 - R.P. 1360 del 25/07/2012 per atto notaio Berardi rep. 34330 del 13/06/2012; R.G. 13118 - R.P. 1361 del 25/07/2012 per atto notaio Berardi rep. 34330 del 13/06/2012; R.G. 20681 - R.P. 3064 del 29/11/2012 per atto notaio Berardi rep. 34748 del 23/11/2012; R.G. 9199 - R.P. 1058 del 13/05/2015 per atto notaio Zanna rep. 6938 del 17/04/2015; R.G. 10951 - R.P. 1289 del 10/06/2015 per atto notaio Zanna rep. 7009 del 29/04/2015; R.G. 13397 - R.P. 1581 del 14/07/2015 per atto notaio Campi rep. 30838 del 22/05/2015; R.G. 14664 - R.P. 1768 del 30/07/2015 per atto notaio Zanna rep. 7343 del 17/07/2015; R.G. 17111 - R.P. 2090 del 17/09/2015 per atto notaio Berardi rep. 37588 del 10/08/2015; R.G. 17112 - R.P. 2091 del 17/09/2015 per atto notaio Berardi rep. 37588 del 10/08/2015; R.G. 17113 - R.P. 2092 del 17/09/2015 per atto notaio Berardi rep. 37588 del 10/08/2015; R.G. 17114 - R.P. 2093 del 17/09/2015 per atto notaio Berardi rep. 37588 del 10/08/2015; R.G. 23022 - R.P. 2938 del 14/12/2015 per atto notaio Berardi rep. 37792 del 23/11/2015; R.G. 1378 - R.P. 187 del 25/01/2016 per atto notaio Berardi rep. 37967 del 20/01/2016; R.G. 5187 - R.P. 662 del 11/03/2016 per atto notaio Berardi rep. 37884 del 22/12/2015; R.G. 9805 - R.P. 1227 del 10/05/2016 per atto notaio Zanna rep. 8322 del 27/04/2016; R.G. 21437 - R.P. 2594 del 21/10/2016 per atto notaio Giancaspro rep. 1431 del 18/10/2016; R.G. 22381 - R.P. 2727 del 03/11/2016 per atto notaio Zanna rep. 8898 del 26/10/2016; R.G. 27028 - R.P. 3205 del 22/12/2016 per atto notaio Zanna rep. 9051 del 14/12/2016;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. STANO GIULIA  
Cnratore: AVV. STEFANO FRANCAVILLA  
Perito: Arch. Giovanni Forlano

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Sentenza di condanna a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE, contro S.R.L., a firma di Commissione Tributaria Provinciale in data 11/04/2018 ai nn. 1353/2018 registrato a Trani in data 13/06/2018 ai nn. 13328/1671 iscritto a Bari in data 11/04/2018 ai nn.

1353/2018

importo capitale: 796.087,62

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Atto giudiziario Unep presso il Tribunale di Trani a favore di Banco di Napoli s.p.a. con sede in Napoli, C.F. 04485191219 contro S.R.L. con sede in Molfetta (BA) C.F. a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Trani in data 30/11/2017 ai nn. 5449 Rep. trascritto a Trani in data 21/12/2017 ai nn. 26819 R.G. - 20056 R.P.

Pignoramento derivante da Atto giudiziario Unep presso il Tribunale di Trani a favore di Banco di Napoli s.p.a. con sede in Napoli, C.F. 04485191219 contro S.R.L. con sede in Molfetta (BA) C.F. a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Trani in data 16/01/2018 ai nn. 498 Rep. trascritto a Trani in data 16/02/2018 ai nn. 3465 R.G. - 2608 R.P.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: cambio di destinazione d'uso e realizzazione di tramezzature interne regolarizzabili mediante SCIA tardiva  
spese tecniche e sanzione: € 2.000,00

Oneri totali: € 2.000,00

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: nessuna difformità

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora

scadute al momento della perizia:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 **Attuali proprietari:**

S.R.L. con sede in Molfetta proprietario dal 11/02/2008 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Roberto Berardi in data 11/02/2008 ai nn. Rep. 28646 trascritto a Trani in data 22/02/2008 ai nn. R.G. n. 3715 - R.P. n. 2702 L'atto si riferisce a porzione del compendio immobiliare su cui è stato realizzato il complesso edilizio dalla società S.R.L.

s.r.l. con sede in Molfetta proprietario dal 21/12/2006 ad oggi in forza di atto di permuta a firma di Notaio Roberto Berardi in data 21/12/2006 ai nn. Rep. 26814 trascritto a Trani in data 22/12/2006 ai nn. R.G. n. 31577 - R.P. n. 21274 L'atto si riferisce a porzione del compendio immobiliare su cui è stato realizzato il complesso edilizio dalla società s.r.l.

#### 6.2 Precedenti proprietari:

nato a Molfetta il propr. per 1/4;

nato a Molfetta il propr. per 1/4. proprietario dal 14/06/1992 al 11/02/2008 in forza di denuncia di successione a firma di Ufficio del Registro di Bari in data 12/12/1992 ai nn. 21 Vol 1197 trascritto a Trani in data 16/02/1995 ai nn. R.G. n. 3367 - R.P. n. 2873 L'atto si riferisce a porzione del compendio immobiliare su cui è stato realizzato il complesso edilizio dalla società s.r.l.

nato a Molfetta il propr. per 1/2;

nata a Molfetta il propr. per 1/2. proprietario dal 11/12/1961 al 11/02/2008 in forza di atto di compravendita a firma di notaio Domenico Colella in data 11/12/1961 ai nn. Rep. 68434 trascritto a Trani in data 16/12/1961 ai nn. R.G. n. 40108 - R.P. n. 35945 L'atto si riferisce a porzione del compendio immobiliare su cui è stato realizzato il complesso edilizio dalla società s.r.l.

s.p.a. proprietario dal 29/12/1980 al 21/12/2006 in forza di verbale di assemblea straordinaria contenente conferimento ai sensi della legge 16/12/1977 n. 904 a firma di Notaio Domenico Colella in data 29/12/1980 ai nn. Rep. 159587 trascritto a Trani in data 13/02/1981 ai nn. R.G. n. 3089 - R.P. n. 2507 L'atto si riferisce a porzione del compendio immobiliare su cui è stato realizzato il complesso edilizio dalla società s.r.l.

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

**P.E. n. 708/2006 del 08.06.2006** per lavori di riqualificazione delle volumetrie preesistenti , per la realizzazione di n. 9 palazzine e di una piastra servizi con la facoltà di costruzione delle palazzine contrassegnate con i nn. 4-5-6. intestata a " s.p.a." + altri. Permesso di Costruire. L'agibilità non è ancora stata rilasciata. **Il certificato di agibilità sarà rilasciato su richiesta degli interessati visto l'avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione depositato in data 05/11/2019, protocollo 68089, come previsto da atto di regolamentazione sottoscritto in data 10/02/2009.**

**P.E. n. 1440/2009 del 10.02.2009** per lavori di Costruzione delle palazzine contrassegnate con i n. 1-2-3-7-8-9-10 intestata a " s.r.l.". Permesso di Costruire

**P.E. n. 1750/2010 del 20.12.2010** per lavori di Variante in corso d'opera per lavori di costruzione delle palazzine contrassegnate con i n. 1-2-3-7-8-9-10 intestata a " s.r.l.". Permesso di Costruire in Variante

**P.E. n. 8266/2011 del 15.03.2011 - PROT. 15990** per lavori di Variante in corso d'opera per lavori di costruzione delle palazzine contrassegnate con i n. 1-2-3 intestata a " s.r.l.". Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

**P.E. n. 1953/2012 del 23.03.2012** per lavori di Variante in corso d'opera per lavori di costruzione delle palazzine contrassegnate con i nn. 7-8 intestata a " s.r.l.". Permesso di Costruire in Variante

**P.E. n. 2202/2013 del 04.07.2013** per lavori di Variante in corso d'opera per lavori di costruzione della palazzina contrassegnata con il n. 9 intestata a " s.r.l.". Permesso di Costruire in Variante

Descrizione **Locale ad uso laboratorio** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di locale ad uso ufficio sito in Molfetta (Bari) via Amedeo C. Modigliani n° 13-15.

Locale ad uso ufficio al piano terra alla via Amedeo C. Modigliani n° 13-15, allo stato rustico, facente parte di un edificio condominiale sito nel Comune di Molfetta, composto da un unico ampio locale con annesso cortile. Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **589,00 di cui mq 144,00 locale e mq 445,00 cortile.**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a S.R.L. con sede in Molfetta proprietà per 1/1 foglio 8 mappale 387 subalterno 52, categoria A/10, classe 1, superficie catastale mq 173,00, vani 7, piano T, rendita: € 2.223,35.  
L'edificio è stato costruito negli anni 2008/2012.  
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa m. 3,75.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona Zona Omogenea C1  
Norme tecniche ed indici: come da N.T.A. vigenti

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Locale ad uso Ufficio	Sup. reale lorda	144,00	1,00	144,00
Cortile	Sup. reale lorda	445,00	0,20	89,00
	<b>Snp. reale lorda</b>	<b>589,00</b>		<b>233,00</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: ottime.  
*Travi:* materiale: c.a., condizioni: ottime.  
*Solai:* tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera, condizioni: ottime.

**Accessori:**

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1. Criterio di Stima**

Il valore di mercato è stato ottenuto con il procedimento di stima sintetico comparativo, ovvero il confronto con beni di caratteristiche simili, sulla base di valori che esprime il mercato immobiliare. Ciò ha richiesto una indagine di mercato finalizzata all'acquisizione di una scala di valori di beni analoghi, dei quali si conoscono i recenti e normali valori di compravendita, entro cui è stato collocato il bene oggetto di stima, assumendo come termine di confronto il parametro tecnico della superficie.

Il procedimento adottato ha consentito di formulare un giudizio di stima sulla scorta di riferimenti concreti e obiettivi. Si è tenuto conto di fattori intrinseci ( stato di manutenzione,consistenza,grado di rifinitura,esposizione,ecc) e di fattori estrinseci ( ubicazione in zona urbanizzata e dotata di strutture e servizi) degli immobili, considerando per queste caratteristiche l'applicazione di opportuni coefficienti.

Inoltre, ottenuto il prezzo del parametro, come ausilio alla valutazione del bene è stato effettuato un confronto con quanto riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

In zona D1 per quanto attiene il terziario non sono presenti quotazioni, pertanto si è utilizzata come riferimento la zona D2 che oltrepassa il tracciato ferroviario ed è più periferica dell'area oggetto di stima, che riporta per uffici con normale stato conservativo, valida per il 2° semestre 2022 una quotazione variabile da €/mq 900,00 a €/mq 1.350,00.

Il parametro unitario dell'immobile oggetto di stima al fine di determinare il valore di mercato dovrà essere adeguato alla posizione dell'immobile (prospiciente vaste aree a residenza) l'ubicazione posta all'interno di un complesso immobiliare con al piano terra attività destinate esclusivamente a servizi e terziario, decurtato dei costi per i lavori di completamento, pertanto si utilizzerà come parametro la quotazione di €/mq 1.800,00, confortata da valori indicati da diversi operatori del mercato immobiliare di Molfetta.

Il computo della superficie del locale è stato eseguito considerando la superficie lorda, cioè comprensiva delle murature perimetrali.

## 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Bari - Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI, ufficio tecnico di Molfetta, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Molfetta.

## 8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>locale ad uso ufficio</b>	589	€ 419.400,00	<b>€ 419.400,00</b>

## 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€ 62.910,00**

- Riduzione percentuale: per lavori di finitura mancanti (pavimentazione,porte, sanitari, serramenti)

**€ 125.820,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€ 2.000,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

**Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**Nessuna**

## 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

**€ 230.670,00**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

**€ 228.670,00**

Giudice Dr. STANO GIULIA  
 Cnratore: AVV. STEFANO FRANCAVILLA  
 Perito: Arch. Giovanni Forlano

Relazione lotto 006 creata in data 19/08/2023  
Codice documento: F147-22-000003-006



---

Giudice Dr. STANO GIULIA  
Cnratore: AVV. STEFANO FRANCAVILLA  
Perito: Arch. Giovanni Forlano

**Box auto in Molfetta (Bari) via Amedeo C. Modigliani n. 5  
Lotto 007**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di box auto sito in Molfetta (Bari) via Amedeo C. Modigliani n° 5.

Box auto al piano interrato alla via Amedeo C. Modigliani n° 5, facente parte di un edificio condominiale sito nel Comune di Molfetta. Posto al piano interrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **24**.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a S.R.L. con sede in Molfetta proprietà per 1/1 foglio 8 mappale 387 subalterno 37, categoria C/6, classe 2, superficie catastale mq 27,00, consistenza mq 23,00, piano S1, rendita: € 38,01.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: periferica di espansione residenziale (normale) a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

Servizi della zona: supermercato (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), farmacie (sufficiente), scuola elementare (buono), centro commerciale (buono).  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali i principali centri limitrofi sono Bisceglie, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Porto, le attrazioni storiche presenti sono: Duomo, Pulo, Cattedrale.

Collegamenti pubblici (km): autostrada (1), superstrada (0,5).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da Edil Service s.r.l. in qualità di proprietario del bene

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1. Vincoli ed oneri giuridici trascritti**

*4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Con riferimento agli originari identificativi catastali delle aree poi edificate risultano trascritte contro la società costruttrice i seguenti atti:

- Atto derivante da atto notarile a favore di S.R.L. nata a Molfetta il contro S.R.L. con sede in Molfetta, C.F. a firma di notaio Roberto Berardi in data 11/02/2008 ai nn. 28647 trascritto a Trani in data 22/02/2008 ai nn. R.G. 3716 - R.P. 2703

- Atto derivante da atto notarile a favore di S.R.L. nato a Molfetta il 21/04/1947 contro S.R.L. con sede in Molfetta, C.F. a firma di notaio Roberto Berardi in data 11/02/2008 ai nn. 28647 trascritto a Trani in data 22/02/2008 ai nn. R.G. 3717 - R.P. 2704

- Atto derivante da atto notarile a favore di S.R.L. nato a Molfetta il 04/03/1946 contro S.R.L. con sede in Molfetta, C.F. a firma di notaio Roberto Berardi in data 11/02/2008 ai nn. 28647 trascritto a Trani in data 22/02/2008 ai nn. R.G. 3718 - R.P. 2705

Al richiamato atto notar Berardi del 11/02/2008, n. Rep. 28647, trascritto a Trani il 22/02/2008 (nn. R.G. 3716/R.P.2703 - R.G. 3717/R.P. 2704 - R.G. 3718/R.P. 2705) tra le stesse parti o aventi causa sono seguiti atti di vendita per notar Roberto Berardi del 28/05/2012, Racc. 16002, Rep. 34277, ed atto del 02/10/2015, Racc. 18481, Rep. 37673.

ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEPOSITO DI REGOLAMENTO DI CONDOMINIO E VINCOLO A PARCHEGGIO derivante da atto notarile a favore di [redacted] s.r.l. e [redacted] s.r.l. contro [redacted] s.r.l. e [redacted] s.r.l. a firma di notaio Roberto Berardi in data 20/12/2010 ai nn. 32457 trascritto a Trani in data 07/01/2011 ai nn. R.G. 446 - R.P. 385

impegno a cessione gratuita derivante da atto notarile a favore di Comune di Molfetta contro [redacted] s.r.l. a firma di notaio Olga Camata in data 18/03/2008 ai nn. 36344 trascritto a Trani in data 16/04/2008 ai nn. R.G. 7660 - R.P. 5362 - cessione gratuita di aree a standard.

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore del Comune di Molfetta a firma di Notaio Roberto Berardi in data 23/12/2005 ai nn. Rep. 24381 trascritto a Trani in data 07/12/2005 ai nn. R.G. 30579 - R.P. 19667 - Al fine di ottenere dal Comune di Molfetta il rilascio del Permesso di Costruire la società "[redacted]" e i sig.ri [redacted] asservivano la superficie dell'area alla realizzazione della volumetria dei realizzandi manufatti e asservivano le aree a vincolo parcheggio.

Atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore del Comune di Molfetta a firma di Notaio Roberto Berardi in data 20/12/2010 ai nn. Rep. 32457 trascritto a Trani in data 07/01/2011 ai nn. R.G. 447 - R.P. 386

#### 4.2. **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

##### 4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da mutuo condizionato a favore di **INTESA SANPAOLO S.P.A. SEDE IN TORINO, C.F. 00799960158, contro [redacted] s.r.l.**, atto a firma di Notaio Roberto Berardi in data 27/12/2007 al n. Rep. 28407 registrato in data 27/12/2007 ai nn. 9946/IT iscritto a Trani in data 28/12/2007 ai nn. R.G. 31324 - R.P. 6218

importo ipoteca: € 4.500.000,00

importo capitale: € 3.000.000,00

- Ipoteca su intera proprietà dell'unità immobiliare in Molfetta alla Contrada Arbusto o Giuggiola, in Catasto Terreni al foglio 8 particella 331 di ha 1.83.68..

Riferito limitatamente a: Annotazioni: R.G. 22179 - R.P. 2712 del 31/10/2008 per atto notaio Berardi rep. 28983 del 05/05/2008; R.G. 1379 - R.P. 188 del 20/01/2011 per atto notaio Berardi rep. 32328 del 22/11/2010; R.G. 1380 - R.P. 189 del 20/01/2011 per atto notaio Berardi rep. 32328 del 22/11/2010; R.G. 1381 - R.P. 190 del 20/01/2011 per atto notaio Berardi rep. 32328 del 22/11/2010; R.G. 1382 - R.P. 191 del 20/01/2011 per atto notaio Berardi rep. 32328 del 22/11/2010; R.G. 10949 - R.P. 1287 del 10/06/2015 per atto notaio Zanna rep. 7040 del 08/05/2015; R.G. 6600 - R.P. 859 del 01/04/2016 per atto notaio Lotito rep. 1340 del 13/11/2015; R.G. 21246 - R.P. 2577 del 19/10/2016 per atto notaio Berardi rep. 38629 del 10/10/2016;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. STANO GIULIA  
Cnratore: AVV. STEFANO FRANCAVILLA  
Perito: Arch. Giovanni Forlano

Iscrizione volontaria (Attiva) a favore di **BANCO DI NAPOLI S.P.A. SEDE IN NAPOLI, C.F. 04485191219, contro** S.R.L., atto a firma di Notaio Roberto Berardi in data 23/04/2009 al n. Rep. 30289 iscritto a Trani in data 24/04/2009 ai nn. R.G. 8005 - R.P. 1125

importo ipoteca: € 24.000.000,00

importo capitale: € 12.000.000,00

- Ipoteca su intera proprietà dell'unità immobiliare in Molfetta alla Contrada Arbusto - via Caduti sul Lavoro, in Catasto Terreni al foglio 8 particella 49 di are 36.72, particella 337 di are 30.57, particella 338 di are 0.90, particella 340 di are 1.48; in Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 49 sub 3-6-4-5-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-1-2, particella 337 sub 1, particella 338 sub 1, particella 340 sub 1.

Riferito limitatamente a: Annotazioni: R.G. 25275 - R.P. 2984 del 28/12/2011 per atto notaio Berardi rep. 33622 del 11/11/2011; R.G. 25276 - R.P. 2985 del 28/12/2011 per atto notaio Berardi rep. 33622 del 11/11/2011; R.G. 25277 - R.P. 2986 del 28/12/2011 per atto notaio Berardi rep. 33622 del 11/11/2011; R.G. 25278 - R.P. 2987 del 28/12/2011 per atto notaio Berardi rep. 33622 del 11/11/2011; R.G. 121 - R.P. 12 del 03/01/2012 per atto notaio Berardi rep. 33743 del 15/12/2011; R.G. 5361 - R.P. 589 del 22/03/2012 per atto notaio Berardi rep. 33954 del 06/02/2012; R.G. 6731 - R.P. 762 del 22/03/2012 per atto notaio Berardi rep. 3409 del 22/03/2012; R.G. 13115 - R.P. 1358 del 25/07/2012 per atto notaio Berardi rep. 34330 del 13/06/2012; R.G. 13116 - R.P. 1359 del 25/07/2012 per atto notaio Berardi rep. 34330 del 13/06/2012; R.G. 13117 - R.P. 1360 del 25/07/2012 per atto notaio Berardi rep. 34330 del 13/06/2012; R.G. 13118 - R.P. 1361 del 25/07/2012 per atto notaio Berardi rep. 34330 del 13/06/2012; R.G. 20681 - R.P. 3064 del 29/11/2012 per atto notaio Berardi rep. 34748 del 23/11/2012; R.G. 9199 - R.P. 1058 del 13/05/2015 per atto notaio Zanna rep. 6938 del 17/04/2015; R.G. 10951 - R.P. 1289 del 10/06/2015 per atto notaio Zanna rep. 7009 del 29/04/2015; R.G. 13397 - R.P. 1581 del 14/07/2015 per atto notaio Campi rep. 30838 del 22/05/2015; R.G. 14664 - R.P. 1768 del 30/07/2015 per atto notaio Zanna rep. 7343 del 17/07/2015; R.G. 17111 - R.P. 2090 del 17/09/2015 per atto notaio Berardi rep. 37588 del 10/08/2015; R.G. 17112 - R.P. 2091 del 17/09/2015 per atto notaio Berardi rep. 37588 del 10/08/2015; R.G. 17113 - R.P. 2092 del 17/09/2015 per atto notaio Berardi rep. 37588 del 10/08/2015; R.G. 17114 - R.P. 2093 del 17/09/2015 per atto notaio Berardi rep. 37588 del 10/08/2015; R.G. 23022 - R.P. 2938 del 14/12/2015 per atto notaio Berardi rep. 37792 del 23/11/2015; R.G. 1378 - R.P. 187 del 25/01/2016 per atto notaio Berardi rep. 37967 del 20/01/2016; R.G. 5187 - R.P. 662 del 11/03/2016 per atto notaio Berardi rep. 37884 del 22/12/2015; R.G. 9805 - R.P. 1227 del 10/05/2016 per atto notaio Zanna rep. 8322 del 27/04/2016; R.G. 21437 - R.P. 2594 del 21/10/2016 per atto notaio Giancaspro rep. 1431 del 18/10/2016; R.G. 22381 - R.P. 2727 del 03/11/2016 per atto notaio Zanna rep. 8898 del 26/10/2016; R.G. 27028 - R.P. 3205 del 22/12/2016 per atto notaio Zanna rep. 9051 del 14/12/2016;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. STANO GIULIA  
Cnratore: AVV. STEFANO FRANCAVILLA  
Perito: Arch. Giovanni Forlano

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Sentenza di condanna a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE, contro S.R.L., a firma di Commissione Tributaria Provinciale in data 11/04/2018 ai nn. 1353/2018 registrato a Trani in data 13/06/2018 ai nn. 13328/1671 iscritto a Bari in data 11/04/2018 ai nn.

1353/2018

importo capitale: 796.087,62

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Atto giudiziario Unep presso il Tribunale di Trani a favore di Banco di Napoli s.p.a. con sede in Napoli, C.F. 04485191219 contro S.R.L. con sede in Molfetta (BA) C.F. a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Trani in data 30/11/2017 ai nn. 5449 Rep. trascritto a Trani in data 21/12/2017 ai nn. 26819 R.G. - 20056 R.P.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: nessuna difformità

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: nessuna difformità

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

Edil Service s.r.l. con sede in Molfetta proprietario dal 11/02/2008 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Roberto Berardi in data 11/02/2008 ai nn. Rep. 28646 trascritto a Trani in data 22/02/2008 ai nn. R.G. n. 3715 - R.P. n. 2702 L'atto si riferisce a porzione del compendio immobiliare su cui è stato realizzato il complesso edilizio dalla società S.R.L.

S.R.L. con sede in Molfetta proprietario dal 21/12/2006 ad oggi in forza di atto di permuta a firma di Notaio Roberto Berardi in data 21/12/2006 ai nn. Rep. 26814 trascritto a Trani in data 22/12/2006 ai nn. R.G. n. 31577 - R.P. n. 21274 L'atto si riferisce a porzione del compendio immobiliare su cui è stato realizzato il complesso edilizio dalla società S.R.L.

**6.2 Precedenti proprietari:**

nato a Molfetta il propr. per 1/4;

nato a Molfetta il propr. per 1/4. proprietario dal 14/06/1992 al 11/02/2008 in forza di denuncia di successione a firma di Ufficio del Registro di Bari in data 12/12/1992 ai nn. 21 Vol 1197 trascritto a Trani in data 16/02/1995 ai nn. R.G. n. 3367 - R.P. n. 2873 L'atto si riferisce a porzione del compendio immobiliare su cui è stato realizzato il complesso edilizio dalla società S.R.L.

[redacted] nato a Molfetta il [redacted] propr. per 1/2;  
[redacted] nata a Molfetta il [redacted] propr. per 1/2. proprietario dal 11/12/1961  
al 11/02/2008 in forza di atto di compravendita a firma di notaio Domenico Colella in  
data 11/12/1961 ai nn. Rep. 68434 trascritto a Trani in data 16/12/1961 ai nn. R.G. n.  
40108 - R.P. n. 35945 L'atto si riferisce a porzione del compendio immobiliare su cui è  
stato realizzato il complesso edilizio dalla società [redacted] s.r.l.  
[redacted] s.p.a. proprietario dal 29/12/1980 al 21/12/2006 in forza  
di verbale di assemblea straordinaria contenente conferimento ai sensi della legge  
16/12/1977 n. 904 a firma di Notaio Domenico Colella in data 29/12/1980 ai nn. Rep.  
159587 trascritto a Trani in data 13/02/1981 ai nn. R.G. n. 3089 - R.P. n. 2507 L'atto si  
riferisce a porzione del compendio immobiliare su cui è stato realizzato il complesso  
edilizio dalla società [redacted] s.r.l.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**P.E. n. 708/2006 del 08.06.2006** per lavori di riqualificazione delle volumetrie preesistenti ,  
per la realizzazione di n. 9 palazzine e di una piastra servizi con la facoltà di costruzione delle  
palazzine contrassegnate con i nn. 4-5-6. intestata a "[redacted]  
s.p.a." + altri. Permesso di Costruire. L'agibilità non è ancora stata rilasciata. **Il certificato  
di agibilità sarà rilasciato su richiesta degli interessati visto l'avvenuto collaudo delle  
opere di urbanizzazione depositato in data 05/11/2019, protocollo 68089, come previsto  
da atto di regolamentazione sottoscritto in data 10/02/2009.**

**P.E. n. 1440/2009 del 10.02.2009** per lavori di Costruzione delle palazzine contrassegnate con  
i n. 1-2-3-7-8-9-10 intestata a "[redacted]". Permesso di Costruire

**P.E. n. 1750/2010 del 20.12.2010** per lavori di Variante in corso d'opera per lavori di  
costruzione delle palazzine contrassegnate con i n. 1-2-3-7-8-9-10 intestata a "[redacted]  
s.r.l.". Permesso di Costruire in Variante

**P.E. n. 8266/2011 del 15.03.2011 - PROT. 15990** per lavori di Variante in corso d'opera per  
lavori di costruzione delle palazzine contrassegnate con i n. 1-2-3 intestata a "[redacted]  
s.r.l.". Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

**P.E. n. 1953/2012 del 23.03.2012** per lavori di Variante in corso d'opera per lavori di  
costruzione delle palazzine contrassegnate con i nn. 7-8 intestata a "[redacted] s.r.l.". Permesso di Costruire in Variante

**P.E. n. 2202/2013 del 04.07.2013** per lavori di Variante in corso d'opera per lavori di  
costruzione della palazzina contrassegnata con il n. 9 intestata a "[redacted] s.r.l.". Permesso  
di Costruire in Variante

Descrizione **box auto** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di box auto sito in Molfetta (Bari) via Amedeo C. Modigliani n°  
5.

Box auto al piano interrato alla via Amedeo C. Modigliani n° 5, facente parte di un edificio  
condominiale sito nel Comune di Molfetta. Posto al piano interrato sviluppa una  
superficie lorda complessiva di circa mq **24**.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] s.r.l. con sede in Molfetta proprietà  
per 1/1 foglio 8 mappale 387 subalterno 37, categoria C/6, classe 2, superficie catastale mq 27,00,  
consistenza mq 23,00, piano S1, rendita: € 38,01.

L'edificio è stato costruito negli anni 2008/2012.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa m. 2,60.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona Zona Omogenea C1

Norme tecniche ed indici: come da N.T.A. vigenti

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Giudice Dr. STANO GIULIA Cnratore: AVV. STEFANO FRANCAVILLA Perito: Arch. Giovanni Forlano				

Box auto	Sup. reale lorda	24,00	1,00	24,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>24,00</b>		<b>24,00</b>

### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: ottime.  
*Travi:* materiale: c.a., condizioni: ottime.  
*Solai:* tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera, condizioni: ottime.

Componenti edilizie e costruttive:

*Pavim. Interna:* materiale: marmette di cemento, condizioni: ottime.  
*Cancello:* tipologia: scorrevole, materiale: acciaio, apertura: elettrica, condizioni: ottime.  
*Portone di ingresso:* tipologia: serranda, materiale: ferro, condizioni: ottime.

Impianti:

*Elettrico:* tipologia: con cavi a vista, tensione: 220V, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

*Antincendio:* tipologia: estintori, condizioni: buone, conformità: mancante di Certificato Prevenzione Incendi.

### Accessori:

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Il valore di mercato è stato ottenuto con il procedimento di stima sintetico comparativo, ovvero il confronto con beni di caratteristiche simili, sulla base di valori che esprime il mercato immobiliare. Ciò ha richiesto una indagine di mercato finalizzata all'acquisizione di una scala di valori di beni analoghi, dei quali si conoscono i recenti e normali valori di compravendita, entro cui è stato collocato il bene oggetto di stima, assumendo come termine di confronto il parametro tecnico della superficie.

Il procedimento adottato ha consentito di formulare un giudizio di stima sulla scorta di riferimenti concreti e obiettivi. Si è tenuto conto di fattori intrinseci ( stato di manutenzione, consistenza, grado di rifinitura, esposizione, ecc) e di fattori estrinseci ( ubicazione in zona urbanizzata e dotata di strutture e servizi) degli immobili, considerando per queste caratteristiche l'applicazione di opportuni coefficienti.

Inoltre, ottenuto il prezzo del parametro, come ausilio alla valutazione del bene è stato effettuato un confronto con quanto riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

In zona D1 per quanto attiene i box auto non sono presenti quotazioni, pertanto si è utilizzata come riferimento la zona C1, adiacente all'area oggetto di stima, che riporta per box auto con normale stato conservativo, valida per il 2° semestre 2022 una quotazione variabile da €/mq 680,00 a €/mq 880,00.

Il parametro unitario dell'immobile oggetto di stima, al fine di determinare il valore di mercato, sarà pari a €/mq 1.000,00, considerando l'ottimo stato di conservazione, confortato da valori indicati da diversi operatori del mercato immobiliare di Molfetta.

Il computo della superficie del locale è stato eseguito considerando la superficie lorda, cioè comprensiva delle murature perimetrali.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Bari - Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI, ufficio tecnico di Molfetta, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Molfetta.

### 8.3. Valutazione corpi

Giudice Dr. STANO GIULIA  
Curatore: AVV. STEFANO FRANCAVILLA  
Perito: Arch. Giovanui Forlano

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore iutero medio powderale	Valore diritto e quota
A	box auto	24	€ 24.000,00	€ 24.000,00

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 3.600,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 20.400,00

Relazione lotto 007 creata in data 19/08/2023  
Codice documento: F147-22-000003-007

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. STANO GIULIA  
Cnratore: AVV. STEFANO FRANCAVILLA  
Perito: Arch. Giovanni Forlano

**Area edificabile e adiacente locale in corso di costruzione in Molfetta (Bari)  
via Fondo Favale  
Posto auto scoperto in Molfetta (Bari) via Amedeo C. Modigliani 7/A  
Lotto 008**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di locale in corso di costruzione sito in Molfetta (Bari) via Fondo Favale.

Locale interrato in corso di costruzione, alla via Fondo Favale snc nel Comune di Molfetta, con accesso dall'adiacente fondo edificabile in (Catasto Terreni del Comune di Molfetta, Foglio 8, particella 386) posto al piano interrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **347**.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] s.r.l. con sede in Molfetta proprietà per 1/1 foglio 8 mappale 387 subalterno 47, in corso di costruzione, piano S1.

**B.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di area edificabile sito in Molfetta (Bari) via Fondo Favale.

Superficie complessiva di circa mq **1322**.

Identificato al catasto terreni: foglio 8 mappale 386, area urbana, superficie catastale mq 1.322.

**C.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto scoperto sito in Molfetta (Bari) via Amedeo C. Modigliani 7/A.

Posto auto scoperto al piano terra alla via Amedeo C. Modigliani 7/A, facente parte di un edificio condominiale sito nel Comune di Molfetta. Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **33**.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] s.r.l. con sede in Molfetta proprietà per 1/1 foglio 8 mappale 387 subalterno 5, categoria C/6, classe 1, superficie catastale mq 36,00, consistenza mq 33,00, piano T, rendita: € 46,02.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: periferica di espansione residenziale (normale) a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

Servizi della zona: supermercato (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), farmacie (sufficiente), scuola elementare (buono), centro commerciale (buono).  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali i principali centri limitrofi sono Bisceglie, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Porto, le attrazioni storiche presenti sono: Duomo, Pulo, Cattedrale.

Collegamenti pubblici (km): autostrada (1), superstrada (0,5).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1. Vincoli ed oneri giuridici trascritti**

**4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Con riferimento agli originari identificativi catastali delle aree poi edificate risultano trascritte contro la società costruttrice i seguenti atti:

- Atto derivante da atto notarile a favore di [redacted] nata a Molfetta il [redacted] contro [redacted] s.r.l. con sede in Molfetta, C.F. [redacted] a firma di notaio Roberto Berardi in data 11/02/2008 ai nn. 28647 trascritto a Trani in data 22/02/2008 ai nn. R.G. 3716 - R.P. 2703

- Atto derivante da atto notarile a favore di [redacted] nato a Molfetta il [redacted] contro [redacted] s.r.l. con sede in Molfetta, C.F. [redacted] a firma di notaio Roberto Berardi in data 11/02/2008 ai nn. 28647 trascritto a Trani in data 22/02/2008 ai nn. R.G. 3717 - R.P. 2704

- Atto derivante da atto notarile a favore di [redacted] nato a Molfetta il [redacted] contro [redacted] s.r.l. con sede in Molfetta, C.F. [redacted] a firma di notaio Roberto Berardi in data 11/02/2008 ai nn. 28647 trascritto a Trani in data 22/02/2008 ai nn. R.G. 3718 - R.P. 2705.

Al richiamato atto notar Berardi del 11/02/2008, n. Rep. 28647, trascritto a Trani il 22/02/2008 (nn. R.G. 3716/ R.P.2703 - R.G. 3717/R.P. 2704 - R.G. 3718/R.P. 2705) tra le stesse parti o aventi causa sono seguiti atti di vendita per notar Roberto Berardi del 28/05/2012, Racc. 16002, Rep. 34277, ed atto del 02/10/2015, Racc. 18481, Rep. 37673.

ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEPOSITO DI REGOLAMENTO DI CONDOMINIO E VINCOLO A PARCHEGGIO derivante da atto notarile a favore di [redacted] s.r.l. e [redacted] s.r.l. contro [redacted] s.r.l. e [redacted] s.r.l. a firma di notaio Roberto Berardi in data 20/12/2010 ai nn. 32457 trascritto a Trani in data 07/01/2011 ai nn. R.G. 446 - R.P. 385.

impegno a cessione gratuita derivante da atto notarile a favore di Comune di Molfetta contro [redacted] s.r.l. a firma di notaio Olga Camata in data 18/03/2008 ai nn. 36344 trascritto a Trani in data 16/04/2008 ai nn. R.G. 7660 - R.P. 5362 - cessione gratuita di aree a standard.

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore del Comune di Molfetta a firma di Notaio Roberto Berardi in data 23/12/2005 ai nn. Rep. 24381 trascritto a Trani in data 07/12/2005 ai nn. R.G. 30579 - R.P. 19667 - Al fine di ottenere dal Comune di Molfetta il rilascio del Permesso di Costruire la società [redacted]

asservivano la superficie dell'area alla realizzazione della volumetria dei realizzandi manufatti e asservivano le aree a vincolo parcheggioo.

Atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore del Comune di Molfetta a firma di Notaio Roberto Berardi in data 20/12/2010 ai nn. Rep. 32457 trascritto a Trani in data 07/01/2011 ai nn. R.G. 447 - R.P. 386.

## 4.2. **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da mutuo condizionato a favore di **INTESA SANPAOLO S.P.A. SEDE IN TORINO, C.F. 00799960158, contro [redacted] s.r.l.**, atto a firma di Notaio Roberto Berardi in data 27/12/2007 al n. Rep. 28407 registrato in data 27/12/2007 ai nn. 9946/1T iscritto a Trani in data 28/12/2007 ai nn. R.G. 31324 - R.P. 6218

importo ipoteca: € 4.500.000,00

importo capitale: € 3.000.000,00

- Ipoteca su intera proprietà dell'unità immobiliare in Molfetta alla Contrada Arbusto o Giuggiola, in Catasto Terreni al foglio 8 particella 331 di ha 1.83.68..

Riferito limitatamente a: Annotazioni: R.G. 22179 - R.P. 2712 del 31/10/2008 per atto notaio Berardi rep. 28983 del 05/05/2008; R.G. 1379 - R.P. 188 del 20/01/2011 per atto notaio Berardi rep. 32328 del 22/11/2010; R.G. 1380 - R.P. 189 del 20/01/2011 per atto notaio Berardi rep. 32328 del 22/11/2010; R.G. 1381 - R.P. 190 del 20/01/2011 per atto notaio Berardi rep. 32328 del 22/11/2010; R.G. 1382 - R.P. 191 del 20/01/2011 per atto notaio Berardi rep. 32328 del 22/11/2010; R.G. 10949 - R.P. 1287 del 10/06/2015 per atto notaio Zanna rep. 7040 del 08/05/2015; R.G. 6600 - R.P. 859 del 01/04/2016 per atto notaio Lotito rep. 1340 del 13/11/2015; R.G. 21246 - R.P. 2577 del 19/10/2016 per atto notaio Berardi rep. 38629 del 10/10/2016;

Iscrizione volontaria (Attiva) a favore di **BANCO DI NAPOLI S.P.A. SEDE IN NAPOLI, C.F. 04485191219, contro** S.R.L., atto a firma di Notaio Roberto Berardi in data 23/04/2009 al n. Rep. 30289 iscritto a Trani in data 24/04/2009 ai nn. R.G. 8005 - R.P. 1125

importo ipoteca: € 24.000.000,00

importo capitale: € 12.000.000,00

- Ipoteca su intera proprietà dell'unità immobiliare in Molfetta alla Contrada Arbusto - via Caduti sul Lavoro, in Catasto Terreni al foglio 8 particella 49 di are 36.72, particella 337 di are 30.57, particella 338 di are 0.90, particella 340 di are 1.48; in Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 49 sub 3-6-4-5-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-1-2, particella 337 sub 1, particella 338 sub 1, particella 340 sub 1.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Riferito limitatamente a: Annotazioni: R.G. 25275 - R.P. 2984 del 28/12/2011 per atto notaio Berardi rep. 33622 del 11/11/2011; R.G. 25276 - R.P. 2985 del 28/12/2011 per atto notaio Berardi rep. 33622 del 11/11/2011; R.G. 25277 - R.P. 2986 del 28/12/2011 per atto notaio Berardi rep. 33622 del 11/11/2011; R.G. 25278 - R.P. 2987 del 28/12/2011 per atto notaio Berardi rep. 33622 del 11/11/2011; R.G. 121 - R.P. 12 del 03/01/2012 per atto notaio Berardi rep. 33743 del 15/12/2011; R.G. 5361 - R.P. 589 del 22/03/2012 per atto notaio Berardi rep. 33954 del 06/02/2012; R.G. 6731 - R.P. 762 del 22/03/2012 per atto notaio Berardi rep. 3409 del 22/03/2012; R.G. 13115 - R.P. 1358 del 25/07/2012 per atto notaio Berardi rep. 34330 del 13/06/2012; R.G. 13116 - R.P. 1359 del 25/07/2012 per atto notaio Berardi rep. 34330 del 13/06/2012; R.G. 13117 - R.P. 1360 del 25/07/2012 per atto notaio Berardi rep. 34330 del 13/06/2012; R.G. 13118 - R.P. 1361 del 25/07/2012 per atto notaio Berardi rep. 34330 del 13/06/2012; R.G. 20681 - R.P. 3064 del 29/11/2012 per atto notaio Berardi rep. 34748 del 23/11/2012; R.G. 9199 - R.P. 1058 del 13/05/2015 per atto notaio Zanna rep. 6938 del 17/04/2015; R.G. 10951 - R.P. 1289 del 10/06/2015 per atto notaio Zanna rep. 7009 del 29/04/2015; R.G. 13397 - R.P. 1581 del 14/07/2015 per atto notaio Campi rep. 30838 del 22/05/2015; R.G. 14664 - R.P. 1768 del 30/07/2015 per atto notaio Zanna rep. 7343 del 17/07/2015; R.G. 17111 - R.P. 2090 del 17/09/2015 per atto notaio Berardi rep. 37588 del 10/08/2015; R.G. 17112 - R.P. 2091 del 17/09/2015 per atto notaio Berardi rep. 37588 del 10/08/2015; R.G. 17113 - R.P. 2092 del 17/09/2015 per atto notaio Berardi rep. 37588 del 10/08/2015; R.G. 17114 - R.P. 2093 del 17/09/2015 per atto notaio Berardi rep. 37588 del 10/08/2015; R.G. 23022 - R.P. 2938 del 14/12/2015 per atto notaio Berardi rep. 37792 del 23/11/2015; R.G. 1378 - R.P. 187 del 25/01/2016 per atto notaio Berardi rep. 37967 del 20/01/2016; R.G. 5187 - R.P. 662 del 11/03/2016 per atto notaio Berardi rep. 37884 del 22/12/2015; R.G. 9805 - R.P. 1227 del 10/05/2016 per atto notaio Zanna rep. 8322 del 27/04/2016; R.G. 21437 - R.P. 2594 del 21/10/2016 per atto notaio Giancaspro rep. 1431 del 18/10/2016; R.G. 22381 - R.P. 2727 del 03/11/2016 per atto notaio Zanna rep. 8898 del 26/10/2016; R.G. 27028 - R.P. 3205 del 22/12/2016 per atto notaio Zanna rep. 9051 del 14/12/2016;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. STANO GIULIA  
Cnratore: AVV. STEFANO FRANCAVILLA  
Perito: Arch. Giovanni Forlano

**4.2.2. Pignoramenti:**

Pignoramento derivante da Atto giudiziario Unep presso il Tribunale di Trani a favore di Banco di Napoli s.p.a. con sede in Napoli, C.F. 04485191219 contro [REDACTED] s.r.l. con sede in Molfetta (BA) C.F. [REDACTED] a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Trani in data 30/11/2017 ai nn. 5449 Rep. trascritto a Trani in data 21/12/2017 ai nn. 26819 R.G. - 20056 R.P.

**4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna**

**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna**

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

**4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità: nessuna difformità

**4.3.2. Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità: nessuna difformità

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

[REDACTED] s.r.l. con sede in Molfetta proprietario dal 11/02/2008 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Roberto Berardi in data 11/02/2008 ai nn. Rep. 28646 trascritto a Trani in data 22/02/2008 ai nn. R.G. n. 3715 - R.P. n. 2702 L'atto si riferisce a porzione del compendio immobiliare su cui è stato realizzato il complesso edilizio dalla società [REDACTED] s.r.l.

[REDACTED] s.r.l. con sede in Molfetta proprietario dal 21/12/2006 ad oggi in forza di atto di permuta a firma di Notaio Roberto Berardi in data 21/12/2006 ai nn. Rep. 26814 trascritto a Trani in data 22/12/2006 ai nn. R.G. n. 31577 - R.P. n. 21274 L'atto si riferisce a porzione del compendio immobiliare su cui è stato realizzato il complesso edilizio dalla società [REDACTED] s.r.l.

**6.2 Precedenti proprietari:**

[REDACTED] nato a Molfetta il [REDACTED] propr. per 1/4;

[REDACTED] nato a Molfetta il [REDACTED] propr. per 1/4. proprietario dal 14/06/1992 al 11/02/2008 in forza di denuncia di successione a firma di Ufficio del Registro di Bari in data 12/12/1992 ai nn. 21 Vol 1197 trascritto a Trani in data 16/02/1995 ai nn. R.G. n. 3367 - R.P. n. 2873 L'atto si riferisce a porzione del compendio immobiliare su cui è stato realizzato il complesso edilizio dalla società [REDACTED] s.r.l.

[redacted] nato a Molfetta il [redacted] propr. per 1/2;  
[redacted] nata a Molfetta il [redacted] propr. per 1/2. Proprietario dal 11/12/1961  
al 11/02/2008 in forza di atto di compravendita a firma di notaio Domenico Colella in  
data 11/12/1961 ai nn. Rep. 68434 trascritto a Trani in data 16/12/1961 ai nn. R.G. n.  
40108 - R.P. n. 35945 L'atto si riferisce a porzione del compendio immobiliare su cui è  
stato realizzato il complesso edilizio dalla società [redacted] s.r.l.  
[redacted] s.p.a. proprietario dal 29/12/1980 al 21/12/2006 in forza  
di verbale di assemblea straordinaria contenente conferimento ai sensi della legge  
16/12/1977 n. 904 a firma di Notaio Domenico Colella in data 29/12/1980 ai nn. Rep.  
159587 trascritto a Trani in data 13/02/1981 ai nn. R.G. n. 3089 - R.P. n. 2507 L'atto si  
riferisce a porzione del compendio immobiliare su cui è stato realizzato il complesso  
edilizio dalla società [redacted] s.r.l.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**P.E. n. 708/2006 del 08.06.2006** per lavori di riqualificazione delle volumetrie preesistenti ,  
per la realizzazione di n. 9 palazzine e di una piastra servizi con la facoltà di costruzione delle  
palazzine contrassegnate con i nn. 4-5-6. intestata a "[redacted]  
s.p.a." + altri. Permesso di Costruire. L'agibilità non è ancora stata rilasciata.

**P.E. n. 1440/2009 del 10.02.2009** per lavori di Costruzione delle palazzine contrassegnate con  
i n. 1-2-3-7-8-9-10 intestata a "[redacted] s.r.l.". Permesso di Costruire

**P.E. n. 1750/2010 del 20.12.2010** per lavori di Variante in corso d'opera per lavori di  
costruzione delle palazzine contrassegnate con i n. 1-2-3-7-8-9-10 intestata a "[redacted]  
s.r.l.". Permesso di Costruire in Variante

**P.E. n. 8266/2011 del 15.03.2011 - PROT. 15990** per lavori di Variante in corso d'opera per  
lavori di costruzione delle palazzine contrassegnate con i n. 1-2-3 intestata a "[redacted]  
s.r.l.". Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

**P.E. n. 1953/2012 del 23.03.2012** per lavori di Variante in corso d'opera per lavori di  
costruzione delle palazzine contrassegnate con i nn. 7-8 intestata a "[redacted] s.r.l.". Permesso di Costruire in Variante

**P.E. n. 2202/2013 del 04.07.2013** per lavori di Variante in corso d'opera per lavori di  
costruzione della palazzina contrassegnata con il n. 9 intestata a "[redacted] s.r.l.". Permesso  
di Costruire in Variante

Descrizione **locale in corso di costruzione** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di locale in corso di costruzione sito in Molfetta (Bari) via  
Fondo Favale s.n.c.

Locale interrato in corso di costruzione, alla via Fondo Favale snc nel Comune di Molfetta, con  
accesso dall'adiacente fondo edificabile (in Catasto Terreni del Comune di Molfetta, Foglio 8,  
particella 386) Posto al piano interrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa  
mq **347**.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] s.r.l. con sede in Molfetta proprietà  
per 1/1 foglio 8 mappale 387 subalterno 47, in corso di costruzione, piano S1.

L'edificio è stato costruito negli anni 2008/2012.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa m. 2,60.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona Zona Omogenea C1

Norme tecniche ed indici: come da N.T.A. vigenti

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Locale in corso di costruzione	Snp. reale lorda	347,00	1,00	347,00
	Snp. reale lorda	<b>347,00</b>		

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:*

materiale: c.a., condizioni: ottime.

*Travi:*

materiale: c.a., condizioni: ottime.

*Solai:*

tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera, condizioni: ottime.



**Accessori:**

Descrizione **terreno area edificabile** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di area edificabile sito in Molfetta (Bari) via Fondo Favale s.n.c.

Superficie complessiva di circa mq **1322**.

Identificato al catasto terreni: foglio 8 mappale 386, area urbana, superficie catastale mq 1.322.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
area edificabile - sottozona C1, come da C.D.U. allegato.	Sup. reale lorda	1.322,00	1,00	1.322,00
	<b>Snp. reale lorda</b>	<b>1.322,00</b>		<b>1.322,00</b>

**Accessori:** Si precisa che il Fg. 8, p.lla 387 sub 3 risulta dagli atti BCNC (pertinenza scoperta e corsia di manovra) ai sub 7 e 8 e ai box del piano S1 della costruenda p.lla 386 (Palazzina 10)

Descrizione **posto auto scoperto** di cui al punto **C**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto scoperto sito in Molfetta (Bari) via Amedeo C. Modigliani 7/A.

Posto auto scoperto al piano terra alla via Amedeo C. Modigliani 7/A, facente parte di un edificio condominiale sito nel Comune di Molfetta. Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **33**.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] s.r.l. con sede in Molfetta proprietà per 1/1 foglio 8 mappale 387 subalterno 5, categoria C/6, classe 1, superficie catastale mq 36,00, consistenza mq 33,00, piano T, rendita: € 46,02.

L'edificio è stato costruito negli anni 2008/2012.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona Zona Omogenea C1

Norme tecniche ed indici: come da N.T.A. vigenti

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Posto auto scoperto	Sup. reale lorda	33,00	1,00	33,00
	<b>Snp. reale lorda</b>	<b>33,00</b>		<b>33,00</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Solai:*

tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera, condizioni: buone.



**Accessori:**

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Giudice Dr. STANO GIULIA  
Curatore: AVV. STEFANO FRANCAVILLA  
Perito: Arch. Giovanui Forlano



### 8.1. Criterio di Stima

#### - LOCALE IN CORSO DI COSTRUZIONE

Il valore di mercato non è possibile ottenerlo con il procedimento di stima sintetico comparativo, ovvero con il confronto con beni di caratteristiche similari e sulla base di valori che esprime il mercato immobiliare, pertanto ci si riferisce al costo di costruzione della struttura considerando le fondazioni, i pilastri in elevazione, il solaio di copertura, lo scavo, le murature di tamponamento, le spese tecniche e gli oneri concessori.

Il parametro unitario dell'immobile oggetto di stima, al fine di determinare il valore di mercato, sarà pari a €/mq 350,00.

Il computo della superficie del locale è stato eseguito considerando la superficie lorda, cioè comprensiva delle murature perimetrali.

#### - AREA EDIFICABILE

L'area in questione, come rilevato da precedente progetto assentito e poi oggetto di rinuncia, risulta edificabile per volumi non residenziali pari a mc. 832,23, e quindi per una superficie di circa mq 256,26; Inoltre, i due piani interrati progettati, avrebbero consentito la realizzazione di 36 box auto estesi complessivamente per una superficie lorda di mq 826,68.

Poichè, come è noto, i terreni edificabili posseggono un valore di mercato che incide mediamente nell'ordine del 30% sul prezzo di vendita realizzato, ne consegue che il

valore dell'area edificabile sarà desunto dalla stima del valore dell'immobile a edificarsi.

Il valore di mercato degli immobili è stato ottenuto con il procedimento di stima sintetico comparativo, ovvero il confronto con beni di caratteristiche similari, sulla base di valori che esprime il mercato immobiliare.

Il procedimento adottato ha consentito di formulare un giudizio di stima sulla scorta di riferimenti concreti e obiettivi. Si è tenuto conto di fattori intrinseci ed estrinseci (ubicazione in zona urbanizzata e dotata di strutture e servizi) degli immobili, considerando per queste caratteristiche l'applicazione di opportuni coefficienti.

Inoltre,

ottenuto il prezzo del parametro, come ausilio alla valutazione del bene è stato effettuato un confronto con quanto riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

In zona D1 per quanto attiene il commerciale, terziario e le autorimesse non sono presenti quotazioni, pertanto si è utilizzata come riferimento la zona C1 e la zona D2, prossime all'area oggetto di stima, che riporta per box auto con normale stato conservativo, valida per il 2° semestre 2022 una quotazione variabile da €/mq 680,00 a €/mq 880,00; per

negozi con ottimo stato conservativo una quotazione variabile da €/mq 1.100,00 a €/mq 1.600,00; per uffici con normale stato conservativo una quotazione variabile da €/mq 900,00 a €/mq 1.350,00.

Il parametro unitario dell'immobile oggetto di stima al fine di determinare il valore di

mercato sarà pari a €/mq 780,00 (valore medio) per i box auto e €/mq 1.350,00 (valore medio per negozi e massimo per uffici) per la parte non residenziale, confortato da valori indicati da diversi operatori del mercato immobiliare di Molfetta.

Il computo della superficie è stato eseguito considerando la superficie lorda, cioè comprensiva delle murature perimetrali.

Superficie lorda box auto a realizzarsi mq 826,68 x €/mq 780,00 = € 644.810,40

Superficie non residenziale a realizzarsi mq 256,26 x €/mq 1.350,00 = € 345.951,00

Superficie pertinenza scoperta mq 225,22 x €/mq 270,00 = € 60.809,40

VALORE IMMOBILE A REALIZZARSI € 1.051.570,80

VALORE DI MERCATO AREA EDIFICABILE €/mq = € 1.051.570,80 x 30% : 1.322 = 238,63 arrotondato a €/mq 240,00

- POSTO AUTO SCOPERTO

Il valore di mercato è stato ottenuto con il procedimento di stima sintetico comparativo, ovvero il confronto con beni di caratteristiche simili, sulla base di valori che esprime il mercato immobiliare. Ciò ha richiesto una indagine di mercato finalizzata all'acquisizione di una scala di valori di beni analoghi, dei quali si conoscono i recenti e normali valori di compravendita, entro cui è stato collocato il bene oggetto di stima, assumendo come termine di confronto il parametro tecnico della superficie. Il procedimento adottato ha consentito di formulare un giudizio di stima sulla scorta di riferimenti concreti e obiettivi.

Si è tenuto conto di fattori intrinseci (stato di manutenzione, consistenza, grado di rifinitura, esposizione, ecc.) e di fattori estrinseci (ubicazione in zona urbanizzata e dotata di strutture e servizi) degli immobili, considerando per queste caratteristiche l'applicazione di opportuni coefficienti. Inoltre, ottenuto il prezzo del parametro, come ausilio alla valutazione del bene è stato effettuato un confronto con quanto riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

In zona D1 per quanto attiene i posti auto non sono presenti quotazioni, pertanto si è utilizzata come riferimento la zona C1, adiacente all'area oggetto di stima, che riporta per posti auto coperti con normale stato conservativo, valida per il 2° semestre 2022 una quotazione variabile da €/mq420,00 a €/mq560,00.

Il parametro unitario dell'immobile oggetto di stima, al fine di determinare il valore di mercato, sarà pari a €/mq 100,00, considerando che trattasi di autorimessa allo scoperto, allo stato rustico e privo di cancello di accesso e relativa autorizzazione del passo carrabile, confortato da valori indicati da diversi operatori del mercato immobiliare di Molfetta.

Il computo della superficie del locale è stato eseguito considerando la superficie lorda



Giudice Dr. STANO GIULIA  
Curatore: AVV. STEFANO FRANCAVILLA  
Perito: Arch. Giovanni Forlano

## 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Bari - Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI, ufficio tecnico di Molfetta, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Molfetta.

## 8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	locale in corso di costruzione	347	€ 121.450,00	€ 121.450,00
B	terreno area edificabile	1322	€ 317.280,00	€ 317.280,00
C	posto auto scoperto	33	€ 3.300,00	€ 3.300,00
			€ 442.030,00	€ 442.030,00

## 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 66.304,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

## 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 375.725,50

Relazione lotto 008 creata in data 19/08/2023  
Codice documento: F147-22-000003-008

**Box auto in Molfetta (Bari) via Giorgio de Chirico n. 33  
Lotto 009**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di box auto sito in Molfetta (Bari) via Giorgio de Chirico n. 33.

Box auto al piano interrato alla via G. De Chirico n° 33, facente parte di un edificio condominiale sito nel Comune di Molfetta. Posto al piano interrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **18**.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] s.r.l. con sede in Molfetta proprietà per 1/1 foglio 8 mappale 362 subalterno 86, categoria C/6, classe 2, superficie catastale mq 27,00, consistenza mq 16,00, piano S1, rendita: € 26,44.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: periferica di espansione residenziale (normale) a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

Servizi della zona: supermercato (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), farmacie (sufficiente), scuola elementare (buono), centro commerciale (buono).  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali i principali centri limitrofi sono Bisceglie, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Porto, le attrazioni storiche presenti sono: Duomo, Pulo, Cattedrale.

Collegamenti pubblici (km): autostrada (1), superstrada (0,5).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da [redacted] senza alcun titolo, ma non è stato possibile stabilire la data di inizio della detenzione

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1. Vincoli ed oneri giuridici trascritti**

*4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Con riferimento agli originari identificativi catastali delle aree poi edificate risultano trascritte contro la società costruttrice i seguenti atti:

- Atto derivante da atto notarile a favore di [redacted] nata a Molfetta il [redacted] contro [redacted] s.r.l. con sede in Molfetta, C.F. [redacted] a firma di notaio Roberto Berardi in data 11/02/2008 ai nn. 28647 trascritto a Trani in data 22/02/2008 ai nn. R.G. 3716 - R.P. 2703

- Atto derivante da atto notarile a favore di [redacted] nato a Molfetta il [redacted] contro [redacted] s.r.l. con sede in Molfetta, C.F. [redacted] a firma di notaio Roberto Berardi in data 11/02/2008 ai nn. 28647 trascritto a Trani in data 22/02/2008 ai nn. R.G. 3717 - R.P. 2704

- Atto derivante da atto notarile a favore di [redacted] nato a Molfetta il 04/03/1946 contro [redacted] s.r.l. con sede in Molfetta, C.F. [redacted] a firma di notaio Roberto Berardi in data 11/02/2008 ai nn. 28647 trascritto a Trani in data 22/02/2008 ai nn. R.G. 3718 - R.P. 2705

Al richiamato atto notar Berardi del 11/02/2008, n. Rep. 28647, trascritto a Trani il 22/02/2008 (nn. R.G. 3716/R.P.2703 - R.G. 3717/R.P. 2704 - R.G. 3718/R.P. 2705) tra le stesse parti o aventi causa sono seguiti atti di vendita per notar Roberto Berardi del 28/05/2012, Racc. 16002, Rep. 34277, ed atto del 02/10/2015, Racc. 18481, Rep. 37673.

ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEPOSITO DI REGOLAMENTO DI CONDOMINIO E VINCOLO A PARCHEGGIO derivante da atto notarile a favore di [redacted] s.r.l. e [redacted] s.r.l. contro [redacted] s.r.l. e [redacted] s.r.l. a firma di notaio Roberto Berardi in data 20/12/2010 ai nn. 32457 trascritto a Trani in data 07/01/2011 ai nn. R.G. 446 - R.P. 385

Impegno a cessione gratuita derivante da atto notarile a favore di Comune di Molfetta contro [redacted] s.r.l. a firma di notaio Olga Camata in data 18/03/2008 ai nn. 36344 trascritto a Trani in data 16/04/2008 ai nn. R.G. 7660 - R.P. 5362 - cessione gratuita di aree a standard.

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore del Comune di Molfetta a firma di Notaio Roberto Berardi in data 23/12/2005 ai nn. Rep. 24381 trascritto a Trani in data 07/12/2005 ai nn. R.G. 30579 - R.P. 19667 - Al fine di ottenere dal Comune di Molfetta il rilascio del Permesso di Costruire la società "[redacted]" e i sig.ri [redacted] asservivano la superficie dell'area alla realizzazione della volumetria dei realizzandi manufatti e asservivano le aree a vincolo parcheggio.

Atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore del Comune di Molfetta a firma di Notaio Roberto Berardi in data 20/12/2010 ai nn. Rep. 32457 trascritto a Trani in data 07/01/2011 ai nn. R.G. 447 - R.P. 386

#### 4.2. **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

##### 4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da mutuo condizionato a favore di **INTESA SANPAOLO S.P.A. SEDE IN TORINO, C.F. 00799960158, contro [redacted] s.r.l.**, atto a firma di Notaio Roberto Berardi in data 27/12/2007 al n. Rep. 28407 registrato in data 27/12/2007 ai nn. 9946/1T iscritto a Trani in data 28/12/2007 ai nn. R.G. 31324 - R.P. 6218

importo ipoteca: € 4.500.000,00

importo capitale: € 3.000.000,00

- Ipoteca su intera proprietà dell'unità immobiliare in Molfetta alla Contrada Arbusto o Giuggiola, in Catasto Terreni al foglio 8 particella 331 di ha 1.83.68..

Riferito limitatamente a: Annotazioni: R.G. 22179 - R.P. 2712 del 31/10/2008 per atto notaio Berardi rep. 28983 del 05/05/2008; R.G. 1379 - R.P. 188 del 20/01/2011 per atto notaio Berardi rep. 32328 del 22/11/2010; R.G. 1380 - R.P. 189 del 20/01/2011 per atto notaio Berardi rep. 32328 del 22/11/2010; R.G. 1381 - R.P. 190 del 20/01/2011 per atto notaio Berardi rep. 32328 del 22/11/2010; R.G. 1382 - R.P. 191 del 20/01/2011 per atto notaio Berardi rep. 32328 del 22/11/2010; R.G. 10949 - R.P. 1287 del 10/06/2015 per atto notaio Zanna rep. 7040 del 08/05/2015; R.G. 6600 - R.P. 859 del 01/04/2016 per atto notaio Lotito rep. 1340 del 13/11/2015; R.G. 21246 - R.P. 2577 del 19/10/2016 per atto notaio Berardi rep. 38629 del 10/10/2016;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. STANO GIULIA  
Cnratore: AVV. STEFANO FRANCAVILLA  
Perito: Arch. Giovanni Forlano

Iscrizione volontaria (Attiva) a favore di **BANCO DI NAPOLI S.P.A. SEDE IN NAPOLI, C.F. 04485191219, contro** [REDACTED] s.r.l., atto a firma di Notaio Roberto Berardi in data 23/04/2009 al n. Rep. 30289 iscritto a Trani in data 24/04/2009 ai nn. R.G. 8005 - R.P. 1125

importo ipoteca: € 24.000.000,00

importo capitale: € 12.000.000,00

- Ipoteca su intera proprietà dell'unità immobiliare in Molfetta alla Contrada Arbusto - via Caduti sul Lavoro, in Catasto Terreni al foglio 8 particella 49 di are 36.72, particella 337 di are 30.57, particella 338 di are 0.90, particella 340 di are 1.48; in Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 49 sub 3-6-4-5-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-1-2, particella 337 sub 1, particella 338 sub 1, particella 340 sub 1.

Riferito limitatamente a: Annotazioni: R.G. 25275 - R.P. 2984 del 28/12/2011 per atto notaio Berardi rep. 33622 del 11/11/2011; R.G. 25276 - R.P. 2985 del 28/12/2011 per atto notaio Berardi rep. 33622 del 11/11/2011; R.G. 25277 - R.P. 2986 del 28/12/2011 per atto notaio Berardi rep. 33622 del 11/11/2011; R.G. 25278 - R.P. 2987 del 28/12/2011 per atto notaio Berardi rep. 33622 del 11/11/2011; R.G. 121 - R.P. 12 del 03/01/2012 per atto notaio Berardi rep. 33743 del 15/12/2011; R.G. 5361 - R.P. 589 del 22/03/2012 per atto notaio Berardi rep. 33954 del 06/02/2012; R.G. 6731 - R.P. 762 del 22/03/2012 per atto notaio Berardi rep. 3409 del 22/03/2012; R.G. 13115 - R.P. 1358 del 25/07/2012 per atto notaio Berardi rep. 34330 del 13/06/2012; R.G. 13116 - R.P. 1359 del 25/07/2012 per atto notaio Berardi rep. 34330 del 13/06/2012; R.G. 13117 - R.P. 1360 del 25/07/2012 per atto notaio Berardi rep. 34330 del 13/06/2012; R.G. 13118 - R.P. 1361 del 25/07/2012 per atto notaio Berardi rep. 34330 del 13/06/2012; R.G. 20681 - R.P. 3064 del 29/11/2012 per atto notaio Berardi rep. 34748 del 23/11/2012; R.G. 9199 - R.P. 1058 del 13/05/2015 per atto notaio Zanna rep. 6938 del 17/04/2015; R.G. 10951 - R.P. 1289 del 10/06/2015 per atto notaio Zanna rep. 7009 del 29/04/2015; R.G. 13397 - R.P. 1581 del 14/07/2015 per atto notaio Campi rep. 30838 del 22/05/2015; R.G. 14664 - R.P. 1768 del 30/07/2015 per atto notaio Zanna rep. 7343 del 17/07/2015; R.G. 17111 - R.P. 2090 del 17/09/2015 per atto notaio Berardi rep. 37588 del 10/08/2015; R.G. 17112 - R.P. 2091 del 17/09/2015 per atto notaio Berardi rep. 37588 del 10/08/2015; R.G. 17113 - R.P. 2092 del 17/09/2015 per atto notaio Berardi rep. 37588 del 10/08/2015; R.G. 17114 - R.P. 2093 del 17/09/2015 per atto notaio Berardi rep. 37588 del 10/08/2015; R.G. 23022 - R.P. 2938 del 14/12/2015 per atto notaio Berardi rep. 37792 del 23/11/2015; R.G. 1378 - R.P. 187 del 25/01/2016 per atto notaio Berardi rep. 37967 del 20/01/2016; R.G. 5187 - R.P. 662 del 11/03/2016 per atto notaio Berardi rep. 37884 del 22/12/2015; R.G. 9805 - R.P. 1227 del 10/05/2016 per atto notaio Zanna rep. 8322 del 27/04/2016; R.G. 21437 - R.P. 2594 del 21/10/2016 per atto notaio Giancaspro rep. 1431 del 18/10/2016; R.G. 22381 - R.P. 2727 del 03/11/2016 per atto notaio Zanna rep. 8898 del 26/10/2016; R.G. 27028 - R.P. 3205 del 22/12/2016 per atto notaio Zanna rep. 9051 del 14/12/2016;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. STANO GIULIA  
Cnratore: AVV. STEFANO FRANCAVILLA  
Perito: Arch. Giovanni Forlano

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Sentenza di condanna a favore di **AGENZIA DELLE ENTRATE, contro** S.R.L., a firma di Commissione Tributaria Provinciale in data 11/04/2018 ai nn. 1353/2018 registrato a Trani in data 13/06/2018 ai nn. 13328/1671 iscritto a Bari in data 11/04/2018 ai nn. 1353/2018  
importo capitale: 796.087,62

4.2.2. *Pignoramenti:*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: nessuna difformità

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: nessuna difformità

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

S.R.L. con sede in Molfetta proprietario dal 11/02/2008 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Roberto Berardi in data 11/02/2008 ai nn. Rep. 28646 trascritto a Trani in data 22/02/2008 ai nn. R.G. n. 3715 - R.P. n. 2702 L'atto si riferisce a porzione del compendio immobiliare su cui è stato realizzato il complesso edilizio dalla società S.R.L.

S.R.L. con sede in Molfetta proprietario dal 21/12/2006 ad oggi in forza di atto di permuta a firma di Notaio Roberto Berardi in data 21/12/2006 ai nn. Rep. 26814 trascritto a Trani in data 22/12/2006 ai nn. R.G. n. 31577 - R.P. n. 21274 L'atto si riferisce a porzione del compendio immobiliare su cui è stato realizzato il complesso edilizio dalla società S.R.L.

**6.2 Precedenti proprietari:**

nato a Molfetta il [redacted] propr. per 1/4;  
[redacted] nato a Molfetta il [redacted] propr. per 1/4. proprietario dal 14/06/1992 al 11/02/2008 in forza di denuncia di successione a firma di Ufficio del Registro di Bari in data 12/12/1992 ai nn. 21 Vol 1197 - trascritto a Trani in data 16/02/1995 ai nn. R.G. n. 3367 - R.P. n. 2873 L'atto si riferisce a porzione del compendio immobiliare su cui è stato realizzato il complesso edilizio dalla società [redacted] s.r.l.

[redacted] nato a Molfetta il [redacted] propr. per 1/2;  
[redacted] nata a Molfetta il [redacted] propr. per 1/2. proprietario dal 11/12/1961 al 11/02/2008 in forza di atto di compravendita a firma di notaio Domenico Colella in data 11/12/1961 ai nn. Rep. 68434 trascritto a Trani in data 16/12/1961 ai nn. R.G. n. 40108 - R.P. n. 35945 L'atto si riferisce a porzione del compendio immobiliare su cui è stato realizzato il complesso edilizio dalla società [redacted] s.r.l.

[redacted] s.p.a. proprietario dal 29/12/1980 al 21/12/2006 in forza di verbale di assemblea straordinaria contenente conferimento ai sensi della legge 16/12/1977 n. 904 a firma di Notaio Domenico Colella in data 29/12/1980 ai nn. Rep. 159587 trascritto a Trani in data 13/02/1981 ai nn. R.G. n. 3089 - R.P. n. 2507 L'atto si riferisce a porzione del compendio immobiliare su cui è stato realizzato il complesso edilizio dalla società [redacted] s.r.l.

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

**P.E. n. 708/2006 del 08.06.2006** per lavori di riqualificazione delle volumetrie preesistenti , per la realizzazione di n. 9 palazzine e di una piastra servizi con la facoltà di costruzione delle palazzine contrassegnate con i nn. 4-5-6. intestata a [redacted] s.p.a." + altri. Permesso di Costruire. L'agibilità non è ancora stata rilasciata. **Il certificato di agibilità sarà rilasciato su richiesta degli interessati visto l'avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione depositato in data 05/11/2019, protocollo 68089, come previsto da atto di regolamentazione sottoscritto in data 10/02/2009.**

**P.E. n. 1440/2009 del 10.02.2009** per lavori di Costruzione delle palazzine contrassegnate con i n. 1-2-3-7-8-9-10 intestata a [redacted] s.r.l.". Permesso di Costruire

**P.E. n. 1750/2010 del 20.12.2010** per lavori di Variante in corso d'opera per lavori di costruzione delle palazzine contrassegnate con i n. 1-2-3-7-8-9-10 intestata a [redacted] s.r.l.". Permesso di Costruire in Variante

**P.E. n. 8266/2011 del 15.03.2011 - PROT. 15990** per lavori di Variante in corso d'opera per lavori di costruzione delle palazzine contrassegnate con i n. 1-2-3 intestata a [redacted] s.r.l.". Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

**P.E. n. 1953/2012 del 23.03.2012** per lavori di Variante in corso d'opera per lavori di costruzione delle palazzine contrassegnate con i nn. 7-8 intestata a [redacted] s.r.l.". Permesso di Costruire in Variante

**P.E. n. 2202/2013 del 04.07.2013** per lavori di Variante in corso d'opera per lavori di costruzione della palazzina contrassegnata con il n. 9 intestata a [redacted]. Permesso di Costruire in Variante

#### Descrizione **box auto** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di box auto sito in Molfetta (Bari) via Giorgio de Chirico n. 33. Box auto al piano interrato alla via G. De Chirico n° 33, facente parte di un edificio condominiale sito nel Comune di Molfetta. Posto al piano interrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **18**.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] s.r.l. con sede in Molfetta proprietà per 1/1 foglio 8 mappale 362 subalterno 86, categoria C/6, classe 2, superficie catastale mq 27,00, consistenza mq 16,00, piano S1, rendita: € 26,44.

L'edificio è stato costruito negli anni 2008/2012.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa m. 2,90.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona Zona Omogenea C1  
Norme tecniche ed indici: come da N.T.A. vigenti

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Box auto	Sup. reale lorda	18,00	1,00	18,00
	<b>Snp. reale lorda</b>	<b>18,00</b>		<b>18,00</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: ottime.  
*Travi:* materiale: c.a., condizioni: ottime.  
*Solai:* tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera, condizioni: ottime.

Componenti edilizie e costruttive:

*Pavim. Interna:* materiale: marmette di cemento, condizioni: ottime.  
*Cancello:* tipologia: scorrevole, materiale: acciaio, apertura: elettrica, condizioni: ottime.  
*Portone di ingresso:* tipologia: serranda, materiale: ferro, condizioni: ottime.

Impianti:

*Elettrico:* tipologia: con cavi a vista, tensione: 220V, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.  
*Antincendio:* tipologia: estintori, condizioni: buone, conformità: mancante di Certificato Prevenzione Incendi.

**Accessori:**

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1. Criterio di Stima**

Il valore di mercato è stato ottenuto con il procedimento di stima sintetico comparativo, ovvero il confronto con beni di caratteristiche similari, sulla base di valori che esprime il mercato immobiliare. Ciò ha richiesto una indagine di mercato finalizzata all'acquisizione di una scala di valori di beni analoghi, dei quali si conoscono i recenti e normali valori di compravendita, entro cui è stato collocato il bene oggetto di stima, assumendo come termine di confronto il parametro tecnico della superficie.

Il procedimento adottato ha consentito di formulare un giudizio di stima sulla scorta di riferimenti concreti e obiettivi. Si è tenuto conto di fattori intrinseci ( stato di manutenzione, consistenza, grado di rifinitura, esposizione, ecc) e di fattori estrinseci ( ubicazione in zona urbanizzata e dotata di strutture e servizi) degli immobili, considerando per queste caratteristiche l'applicazione di opportuni coefficienti.

Inoltre, ottenuto il prezzo del parametro, come ausilio alla valutazione del bene è stato effettuato un confronto con quanto riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

In zona D1 per quanto attiene i box auto non sono presenti quotazioni, pertanto si è utilizzata come riferimento la zona C1, adiacente all'area oggetto di stima, che riporta per box auto con normale stato conservativo, valida per il 2° semestre 2022 una quotazione variabile da €/mq 680,00 a €/mq 880,00.

Il parametro unitario dell'immobile oggetto di stima, al fine di determinare il valore di mercato, sarà pari a €/mq 1.000,00, considerando l'ottimo stato di conservazione, confortato da valori indicati da diversi operatori del mercato immobiliare di Molfetta.

Il computo della superficie del locale è stato eseguito considerando la superficie lorda, cioè comprensiva delle murature perimetrali.

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Bari - Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI, ufficio tecnico di Molfetta, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Molfetta.

**8.3. Valutazione corpi**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore iutero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	box auto	18	€ 18.000,00	€ 18.000,00

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 2.700,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 15.300,00

Relazione lotto 009 creata in data 19/08/2023  
Codice documento: F147-22-000003-009

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. STANO GIULIA  
Cnratore: AVV. STEFANO FRANCAVILLA  
Perito: Arch. Giovanni Forlano

**Area urbana in Molfetta (Bari) via Amedeo C. Modigliani  
Lotto 010**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di area urbana adibita a sede stradale sito in Molfetta (Bari) via Amedeo C. Modigliani.  
Area urbana già adibita a sede stradale di via Modigliani da cedere al Comune di Molfetta come da atto d'obbligo sottoscritto. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **722**.  
Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] s.r.l. con sede in Molfetta proprietà per 1/1 foglio 8 mappale 379, mq 722,00.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- Caratteristiche zona: periferica di espansione residenziale (normale) a traffico sostenuto con parcheggi buoni.
- Servizi della zona: supermercato (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), farmacie (sufficiente), scuola elementare (buono), centro commerciale (buono).  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali i principali centri limitrofi sono Bisceglie, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Porto, le attrazioni storiche presenti sono: Duomo, Pulo, Cattedrale.
- Collegamenti pubblici (km): autostrada (1), superstrada (0,5).

**3. STATO DI POSSESSO:**

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1. Vincoli ed oneri giuridici trascritti**

*4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Con riferimento agli originari identificativi catastali delle aree poi edificate risultano trascritte contro la società costruttrice i seguenti atti:

- Atto derivante da atto notarile a favore di [redacted] nata a Molfetta il [redacted] contro [redacted] s.r.l. con sede in Molfetta, C.F. [redacted] a firma di notaio Roberto Berardi in data 11/02/2008 ai nn. 28647 trascritto a Trani in data 22/02/2008 ai nn. R.G. 3716 - R.P. 2703

- Atto derivante da atto notarile a favore di [redacted] nato a Molfetta il [redacted] contro [redacted] s.r.l. con sede in Molfetta, C.F. [redacted] a firma di notaio Roberto Berardi in data 11/02/2008 ai nn. 28647 trascritto a Trani in data 22/02/2008 ai nn. R.G. 3717 - R.P. 2704

- Atto derivante da atto notarile a favore di [redacted] nato a Molfetta il 04/03/1946 contro [redacted] s.r.l. con sede in Molfetta, C.F. [redacted] a firma di notaio Roberto Berardi in data 11/02/2008 ai nn. 28647 trascritto a Trani in data 22/02/2008 ai nn. R.G. 3718 - R.P. 2705

Al richiamato atto notar Berardi del 11/02/2008, n. Rep. 28647, trascritto a Trani il 22/02/2008 (nn. R.G. 3716/ R.P.2703 - R.G. 3717/R.P. 2704 - R.G. 3718/R.P. 2705) tra le stesse parti o aventi causa sono seguiti atti di vendita per notar Roberto Berardi del 28/05/2012, Racc. 16002, Rep. 34277, ed atto del 02/10/2015, Racc. 18481, Rep. 37673.

ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEPOSITO DI REGOLAMENTO DI CONDOMINIO E VINCOLO A PARCHEGGIO derivante da atto notarile a favore di [REDACTED] s.r.l. e [REDACTED] s.r.l. contro [REDACTED] s.r.l. e [REDACTED] s.r.l. a firma di notaio Roberto Berardi in data 20/12/2010 ai nn. 32457 trascritto a Trani in data 07/01/2011 ai nn. R.G. 446 - R.P. 385

Impegno a cessione gratuita derivante da atto notarile a favore di Comune di Molfetta contro [REDACTED] s.r.l. a firma di notaio Olga Camata in data 18/03/2008 ai nn. 36344 trascritto a Trani in data 16/04/2008 ai nn. R.G. 7660 - R.P. 5362 - cessione gratuita di aree a standard.

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore del Comune di Molfetta a firma di Notaio Roberto Berardi in data 23/12/2005 ai nn. Rep. 24381 trascritto a Trani in data 07/12/2005 ai nn. R.G. 30579 - R.P. 19667 - Al fine di ottenere dal Comune di Molfetta il rilascio del Permesso di Costruire la società "[REDACTED] s.r.l." e i sig.ri [REDACTED] asservivano la superficie dell'area alla realizzazione della volumetria dei realizzandi manufatti e asservivano le aree a vincolo parcheggio.

Atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore del Comune di Molfetta a firma di Notaio Roberto Berardi in data 20/12/2010 ai nn. Rep. 32457 trascritto a Trani in data 07/01/2011 ai nn. R.G. 447 - R.P. 386

#### 4.2. **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

##### 4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da mutuo condizionato a favore di **INTESA SANPAOLO S.P.A. SEDE IN TORINO, C.F. 00799960158, contro [REDACTED] s.r.l.**, atto a firma di Notaio Roberto Berardi in data 27/12/2007 al n. Rep. 28407 registrato in data 27/12/2007 ai nn. 9946/1T iscritto a Trani in data 28/12/2007 ai nn. R.G. 31324 - R.P. 6218

importo ipoteca: € 4.500.000,00

importo capitale: € 3.000.000,00

- Ipoteca su intera proprietà dell'unità immobiliare in Molfetta alla Contrada Arbusto o Giuggiola, in Catasto Terreni al foglio 8 particella 331 di ha 1.83.68..

Riferito limitatamente a: Annotazioni: R.G. 22179 - R.P. 2712 del 31/10/2008 per atto notaio Berardi rep. 28983 del 05/05/2008; R.G. 1379 - R.P. 188 del 20/01/2011 per atto notaio Berardi rep. 32328 del 22/11/2010; R.G. 1380 - R.P. 189 del 20/01/2011 per atto notaio Berardi rep. 32328 del 22/11/2010; R.G. 1381 - R.P. 190 del 20/01/2011 per atto notaio Berardi rep. 32328 del 22/11/2010; R.G. 1382 - R.P. 191 del 20/01/2011 per atto notaio Berardi rep. 32328 del 22/11/2010; R.G. 10949 - R.P. 1287 del 10/06/2015 per atto notaio Zanna rep. 7040 del 08/05/2015; R.G. 6600 - R.P. 859 del 01/04/2016 per atto notaio Lotito rep. 1340 del 13/11/2015; R.G. 21246 - R.P. 2577 del 19/10/2016 per atto notaio Berardi rep. 38629 del 10/10/2016;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. STANO GIULIA  
Cnratore: AVV. STEFANO FRANCAVILLA  
Perito: Arch. Giovanni Forlano

Iscrizione volontaria (Attiva) a favore di **BANCO DI NAPOLI S.P.A. SEDE IN NAPOLI, C.F. 04485191219, contro** [REDACTED] s.r.l., atto a firma di Notaio Roberto Berardi in data 23/04/2009 al n. Rep. 30289 iscritto a Trani in data 24/04/2009 ai nn. R.G. 8005 - R.P. 1125

importo ipoteca: € 24.000.000,00

importo capitale: € 12.000.000,00

- Ipoteca su intera proprietà dell'unità immobiliare in Molfetta alla Contrada Arbusto - via Caduti sul Lavoro, in Catasto Terreni al foglio 8 particella 49 di are 36.72, particella 337 di are 30.57, particella 338 di are 0.90, particella 340 di are 1.48; in Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 49 sub 3-6-4-5-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-1-2, particella 337 sub 1, particella 338 sub 1, particella 340 sub 1.

Riferito limitatamente a: Annotazioni: R.G. 25275 - R.P. 2984 del 28/12/2011 per atto notaio Berardi rep. 33622 del 11/11/2011; R.G. 25276 - R.P. 2985 del 28/12/2011 per atto notaio Berardi rep. 33622 del 11/11/2011; R.G. 25277 - R.P. 2986 del 28/12/2011 per atto notaio Berardi rep. 33622 del 11/11/2011; R.G. 25278 - R.P. 2987 del 28/12/2011 per atto notaio Berardi rep. 33622 del 11/11/2011; R.G. 121 - R.P. 12 del 03/01/2012 per atto notaio Berardi rep. 33743 del 15/12/2011; R.G. 5361 - R.P. 589 del 22/03/2012 per atto notaio Berardi rep. 33954 del 06/02/2012; R.G. 6731 - R.P. 762 del 22/03/2012 per atto notaio Berardi rep. 3409 del 22/03/2012; R.G. 13115 - R.P. 1358 del 25/07/2012 per atto notaio Berardi rep. 34330 del 13/06/2012; R.G. 13116 - R.P. 1359 del 25/07/2012 per atto notaio Berardi rep. 34330 del 13/06/2012; R.G. 13117 - R.P. 1360 del 25/07/2012 per atto notaio Berardi rep. 34330 del 13/06/2012; R.G. 13118 - R.P. 1361 del 25/07/2012 per atto notaio Berardi rep. 34330 del 13/06/2012; R.G. 20681 - R.P. 3064 del 29/11/2012 per atto notaio Berardi rep. 34748 del 23/11/2012; R.G. 9199 - R.P. 1058 del 13/05/2015 per atto notaio Zanna rep. 6938 del 17/04/2015; R.G. 10951 - R.P. 1289 del 10/06/2015 per atto notaio Zanna rep. 7009 del 29/04/2015; R.G. 13397 - R.P. 1581 del 14/07/2015 per atto notaio Campi rep. 30838 del 22/05/2015; R.G. 14664 - R.P. 1768 del 30/07/2015 per atto notaio Zanna rep. 7343 del 17/07/2015; R.G. 17111 - R.P. 2090 del 17/09/2015 per atto notaio Berardi rep. 37588 del 10/08/2015; R.G. 17112 - R.P. 2091 del 17/09/2015 per atto notaio Berardi rep. 37588 del 10/08/2015; R.G. 17113 - R.P. 2092 del 17/09/2015 per atto notaio Berardi rep. 37588 del 10/08/2015; R.G. 17114 - R.P. 2093 del 17/09/2015 per atto notaio Berardi rep. 37588 del 10/08/2015; R.G. 23022 - R.P. 2938 del 14/12/2015 per atto notaio Berardi rep. 37792 del 23/11/2015; R.G. 1378 - R.P. 187 del 25/01/2016 per atto notaio Berardi rep. 37967 del 20/01/2016; R.G. 5187 - R.P. 662 del 11/03/2016 per atto notaio Berardi rep. 37884 del 22/12/2015; R.G. 9805 - R.P. 1227 del 10/05/2016 per atto notaio Zanna rep. 8322 del 27/04/2016; R.G. 21437 - R.P. 2594 del 21/10/2016 per atto notaio Giancaspro rep. 1431 del 18/10/2016; R.G. 22381 - R.P. 2727 del 03/11/2016 per atto notaio Zanna rep. 8898 del 26/10/2016; R.G. 27028 - R.P. 3205 del 22/12/2016 per atto notaio Zanna rep. 9051 del 14/12/2016;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. STANO GIULIA  
Cnratore: AVV. STEFANO FRANCAVILLA  
Perito: Arch. Giovanni Forlano

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Sentenza di condanna a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE, contro S.R.L., a firma di Commissione Tributaria Provinciale in data 11/04/2018 ai nn. 1353/2018 registrato a Trani in data 13/06/2018 ai nn. 13328/1671 iscritto a Bari in data 11/04/2018 ai nn.

1353/2018

importo capitale: 796.087,62

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Atto giudiziario Unep presso il Tribunale di Trani a favore di Banco di Napoli s.p.a. con sede in Napoli, C.F. 04485191219 contro S.R.L. con sede in Molfetta (BA) C.F. a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Trani in data 30/11/2017 ai nn. 5449 Rep. trascritto a Trani in data 21/12/2017 ai nn. 26819 R.G. - 20056 R.P.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: nessuna difformità

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: nessuna difformità

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

S.R.L. con sede in Molfetta proprietario dal 11/02/2008 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Roberto Berardi in data 11/02/2008 ai nn. Rep. 28646 trascritto a Trani in data 22/02/2008 ai nn. R.G. n. 3715 - R.P. n. 2702 L'atto si riferisce a porzione del compendio immobiliare su cui è stato realizzato il complesso edilizio dalla società S.R.L.

S.R.L. con sede in Molfetta proprietario dal 21/12/2006 ad oggi in forza di atto di permuta a firma di Notaio Roberto Berardi in data 21/12/2006 ai nn. Rep. 26814 trascritto a Trani in data 22/12/2006 ai nn. R.G. n. 31577 - R.P. n. 21274 L'atto si riferisce a porzione del compendio immobiliare su cui è stato realizzato il complesso edilizio dalla società S.R.L.

**6.2 Precedenti proprietari:**

nato a Molfetta il propr. per 1/4;

nato a Molfetta il propr. per 1/4. proprietario dal 14/06/1992 al 11/02/2008 in forza di denuncia di successione a firma di Ufficio del Registro di Bari in data 12/12/1992 ai nn. 21 Vol 1197 trascritto a Trani in data 16/02/1995 ai nn. R.G. n. 3367 - R.P. n. 2873 L'atto si riferisce a porzione del compendio immobiliare su cui è stato realizzato il complesso edilizio dalla società S.R.L.

[redacted] nato a Molfetta il [redacted] propr. per 1/2;  
[redacted] nata a Molfetta il [redacted] propr. per 1/2. proprietario dal 11/12/1961  
al 11/02/2008 in forza di atto di compravendita a firma di notaio Domenico Colella in  
data 11/12/1961 ai nn. Rep. 68434 trascritto a Trani in data 16/12/1961 ai nn. R.G. n.  
40108 - R.P. n. 35945 L'atto si riferisce a porzione del compendio immobiliare su cui è  
stato realizzato il complesso edilizio dalla società [redacted] s.r.l.  
[redacted] s.p.a. proprietario dal 29/12/1980 al 21/12/2006 in forza  
di verbale di assemblea straordinaria contenente conferimento ai sensi della legge  
16/12/1977 n. 904 a firma di Notaio Domenico Colella in data 29/12/1980 ai nn. Rep.  
159587 trascritto a Trani in data 13/02/1981 ai nn. R.G. n. 3089 - R.P. n. 2507 L'atto si  
riferisce a porzione del compendio immobiliare su cui è stato realizzato il complesso  
edilizio dalla società [redacted] s.r.l.

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

**P.E. n. 708/2006 del 08.06.2006** per lavori di riqualificazione delle volumetrie preesistenti ,  
per la realizzazione di n. 9 palazzine e di una piastra servizi con la facoltà di costruzione delle  
palazzine contrassegnate con i nn. 4-5-6. intestata a "[redacted]  
s.p.a." + altri. Permesso di Costruire.

**P.E. n. 1440/2009 del 10.02.2009** per lavori di Costruzione delle palazzine contrassegnate con  
i n. 1-2-3-7-8-9-10 intestata a "[redacted]". Permesso di Costruire

**P.E. n. 1750/2010 del 20.12.2010** per lavori di Variante in corso d'opera per lavori di  
costruzione delle palazzine contrassegnate con i n. 1-2-3-7-8-9-10 intestata a "[redacted]  
s.r.l.". Permesso di Costruire in Variante

**P.E. n. 8266/2011 del 15.03.2011 - PROT. 15990** per lavori di Variante in corso d'opera per  
lavori di costruzione delle palazzine contrassegnate con i n. 1-2-3 intestata a "[redacted]  
s.r.l.". Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

**P.E. n. 1953/2012 del 23.03.2012** per lavori di Variante in corso d'opera per lavori di  
costruzione delle palazzine contrassegnate con i nn. 7-8 intestata a "[redacted]  
Permesso di Costruire in Variante

**P.E. n. 2202/2013 del 04.07.2013** per lavori di Variante in corso d'opera per lavori di  
costruzione della palazzina contrassegnata con il n. 9 intestata a "[redacted] s.r.l.". Permesso  
di Costruire in Variante

#### Descrizione **area urbana adibita a sede stradale** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di area urbana adibita a sede stradale sito in Molfetta (Bari) via  
Amedeo C. Modigliani.

Area urbana già adibita a sede stradale di via Modigliani da cedere al Comune di Molfetta come  
da atto d'obbligo sottoscritto. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **722**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a "[redacted] s.r.l." con sede in Molfetta proprietà  
per 1/1 foglio 8 mappale 379, mq 722,00, piano T.

#### **Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona Zona Omogenea C1  
Norme tecniche ed indici: come da N.T.A. vigenti

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
area urbana	Sup. reale lorda	722,00	1,00	722,00
	<b>Snp. reale lorda</b>	<b>722,00</b>		<b>722,00</b>

Accessori:



## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

L'area è adibita a sede stradale di via C. Modigliani, da cedere al Comune di Molfetta a titolo gratuito come da convenzione sottoscritta.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Bari - Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI, ufficio tecnico di Molfetta, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Molfetta.

### 8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	area urbana adibita a sede stradale	722	€ 0,00	€ 0,00

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

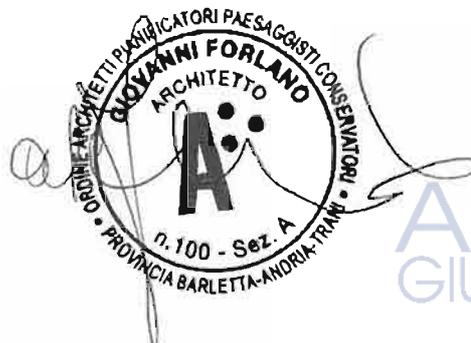
### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 0,00

Relazione lotto 010 creata in data 19/08/2023  
Codice documento: F147-22-000003-010

il perito  
Arch. Giovanni Forlano



Giudice Dr. STANO GIULIA  
Curatore: AVV. STEFANO FRANCAVILLA  
Perito: Arch. Giovanni Forlano