TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Guerra Rocco, nell'Esecuzione Immobiliare 268/2017 del R.G.E.

promossa da

GBM Banca S.p.A.
Codice fiscale: 06150120720
via A. Gimma, 147 c/o Avv. E. Augusto
70122 - Bari (BA)

contro

[redacted]
Codice fiscale: [redacted]
Nato a [redacted]

Firmato Da: GUERRA ROCCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 345d8cf08a023b9b8c012dd9a4956f36

SOMMARIO

Incarico 4
Premessa 4
Lotto 1 5
Descrizione 6
Titolarità 6
Confini 6
Consistenza 7
Cronistoria Dati Catastali Fg. 55 P.lla 21 Sub. 1 8
Dati Catastali 9
Caratteristiche costruttive prevalenti 9
Stato di occupazione 9
Provenienze Ventennali 9
Formalità pregiudizievoli 10
Normativa urbanistica 12
Regolarità edilizia 12
Lotto 2 13
Descrizione 14
Titolarità 14
Confini 15
Consistenza 15
Cronistoria Dati Catastali Fg. 55 P.lla 25 Sub. 1 16
Cronistoria Dati Catastali Fg. 55 P.lla 25 Sub. 2 17
Dati Catastali 17
Caratteristiche costruttive prevalenti 18
Stato di occupazione 18
Provenienze Ventennali 18
Formalità pregiudizievoli 19
Normativa urbanistica 21
Regolarità edilizia 21
Stima / Formazione lotti 22
Lotto 1 22
Lotto 2 23
Riepilogo bando d'asta 26
Lotto 1 26
Lotto 2 26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 268/2017 del R.G.E. 28

Firmato Da: GUERRA ROCCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 35d8cf08a023b9b8c012dd9a4956f36

Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 509.000,00 28
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 421.500,00 28
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 30
Bene N° 1 - Villa ubicata a Bari (BA) - Strada Provinciale Bari - Mola 30
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Bari (BA) - Strada Provinciale Bari - Mola 32

Firmato Da: GUERRA ROCCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 35d8c108a023b9b8c012dd9a4956f36

INCARICO

All'udienza del 25/05/2017, il sottoscritto Arch. Guerra Rocco, con studio in Via Don Mauro Costanza, 34 - 70019 - Triggiano (BA), email architettoguerra@libero.it, PEC guerrarocco@pec.it, Tel. 334 715 0067, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/06/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Bari (BA) - Strada Provinciale Bari - Mola
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Bari (BA) - Strada Provinciale Bari - Mola

Firmato Da: GUERRA ROCCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 35d8cf08a023b9b8c012dd9a4956f36

LOTTO 1

Firmato Da: GUERRA ROCCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 35d8cf08a023b9b8c012dd9a4956f36

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Bari (BA) - Strada Provinciale Bari - Mola

DESCRIZIONE

Il manufatto oggetto di ctu è ubicato in Bari alla via Gentile strada complanare est snc ed è costituito da un fabbricato isolato adibito ad uso abitazione con annessa superficie pertinenziale scoperta pro indivisa con altrui proprietà. L'accesso alla proprietà è garantito da cancello automatico che dista circa trenta ml dalla proprietà. La casa si sviluppa su due livelli, al piano terra domina l'ampio spazio open space tipo loft adibito ad ampio soggiorno pranzo dal quale si accede ad un disimpegno che immette in cucina, una camera da letto e due servizi igienici con ventilazione naturale. Valida la separazione, grazie al citato disimpegno, tra gli ambiti spaziali giorno-notte. Da una rampa di scale si accede al piano primo articolato in due camere da letto ognuna, con servizio di pertinenza con ventilazione forzata.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [redacted] (Proprietà 1/1)
  Codice fiscale: [redacted]
  Nato a [redacted]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [redacted] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

CONFINI

Il bene oggetto di C.T.U. confina a nord, a est, a sud e ad ovest con superficie scoperta pro indivisa con altrui proprietà.

Firmato Da: GUERRA ROCCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 35d8cf08a023b9b8c012dd9a4956f36

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	130,20 mq	176,80 mq	1,00	176,80 mq	4,35 m	Terra
Abitazione	51,71 mq	90,24 mq	1,00	90,24 mq	2,45 m	Primo
Terrazzino	66,70 mq	83,90 mq	0,33	27,69 mq	0,00 m	Primo
Superf. complessiva virtuale ponderata del giardino	20,53 mq	20,53 mq	1,00	20,53 mq	0,00 m	Terra
			Totale superficie convenzionale:	315,26 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	315,26 mq	circa	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene oggetto di esecuzione fu acquistato dal debitore esecutato con atto a rogito del Notaio Vittorio Labriola in data 13 Giugno 1997 con repertorio n. 26513 e raccolta n. 2960 registrato a Bari in data 01/07/1997 al n. 7632/V.
Come precisato nell'atto d'acquisto, al bene oggetto della presente relazione era compreso altro fabbricato (anch'esso oggetto della medesima procedura esecutiva). Entrambi i fabbricati godono di superficie scoperta pro indivisa con terreni di altrui proprietà.
La superficie complessiva dell'area scoperta appartenente ai due fabbricati e la superficie di sagoma degli stessi totalizza complessivamente 901 mq come precisato in atto.
Per ragioni di evidente opportunità commerciale, lo scrivente ritiene opportuno porre gli immobili in vendita distintamente in due lotti e pertanto, al fine di assegnare ad ognuno di essi opportuna superficie scoperta, pro indivisa con terreni di altrui proprietà, adotta il criterio di seguito riportato che permette di attribuire ai due distinti immobili oggetto di separata vendita congrua area scoperta.

1)IMMOBILE LOTTO 1 OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE
Immobile identificato catastalmente al Foglio 55 P.lla 21 Sub. 1 Comune di Bari.
Superficie coperta pari a mq 267,04

2)IMMOBILE LOTTO 2 OGGETTO DELLA MEDESIMA PROCEDURA ESECUTIVA.
Immobile identificato catastalmente al Foglio 55 P.lla 25 Subb. 1 e 2 Comune di Bari.
Superficie scoperta pari a mq 474,15

Al fine del calcolo della superficie scoperta da assegnare ai due beni è opportuno calcolare la differenza in termini di percentuale dell'area coperta dei due cespiti e, pertanto, assegnare l'area scoperta proporzionatamente alla percentuale riscontrata riguardante le aree coperte.
Inoltre, per le superfici interrate dell'immobile Lotto 2 sono stati applicati i coefficienti di riduzione così come adottati per la stima.
PERTANTO:
Superficie scoperta = 901 mq – 176,80 mq (ingombro sagoma immobile Lotto 1) – 328,30 mq (ingombro sagoma immobile Lotto 2) = 395, 90 mq
395,90 mq (superficie scoperta) / 741,19 mq (ingombro sagoma dei due fabbricati) = 0,5341410435.
Tale valore rappresenta il coefficiente utile al calcolo della superficie scoperta da assegnare ai due

Firmato Da: GUERRA ROCCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 35d8c108a023b9b8c012dd9a4956f36

distinti beni.

Pertanto il bene oggetto della presente relazione (immobile Lotto 1) e identificato catastalmente Foglio 55 P.lla 21 Sub. 1 Comune di Bari viene posto in vendita con una superficie scoperta pro in divisa pari a 0,5341410435 x 267,04 mq = 142,64 mq

CRITERIO DI PONDERAZIONE DELLA SUPERFICIE SCOPERTA AI FINI DELLA STIMA
In considerazione della rilevanza della superficie delle aree esterne viene adottato il criterio di ponderazione della superficie scoperta secondo le disposizioni del DPR 138/1998 dell'Agenzia del Territorio:
1) 10% della superficie, fino alla concorrenza della superficie coperta dell'unità principale
2) 2% per superfici eccedenti detto limite
Nello specifico, il computo della superficie omogeneizzata sviluppa quanto segue:
- Superficie coperta dell'abitazione = 176,80 mq circa
- Quota eccedente la superficie coperta (ovvero superficie scoperta pro in divisa) = 142,64 mq
- Superficie complessiva virtuale ponderata del giardino = (176,80 x 0,10) + (142,64 x 0,02) = 17,68 + 2,85 = 20,53 mq.
Infine, per determinare il valore del bene basterà moltiplicare 20,53 mq per il valore al mq stabilito.

CRONISTORIA DATI CATASTALI FG. 55 P.LLA 21 SUB. 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **01/03/1997** al **13/06/1997**	[redacted] nato a [redacted] il [redacted] proprietà per 500/1000 fino al 13/06/1997 e [redacted] nato a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted] proprietà per 500/1000 fino al 13/06/1997.	Catasto **Fabbricati** Fg. 55, Part. 21, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 8,5 vani Rendita € 680,43 Piano T
Dal **13/06/1997** al **09/11/2015**	[redacted] nato a [redacted] di [redacted] proprietà.	Catasto **Fabbricati** Fg. 55, Part. 21, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 8,5 vani Rendita € 680,43 Piano T-1
Dal **09/11/2015** al **04/07/2017**	[redacted] nato a [redacted] [redacted] proprietà.	Catasto **Fabbricati** Fg. 55, Part. 21, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 8,5 vani Superficie catastale 205 mq Rendita € 680,43 Piano T-1

Firmato Da: GUERRA ROCCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 35d8cf08a023b9b8c012dd9a4956f36

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	55	21	1	2	A4	4	8,5 vani	205 mq	680,43	T-1	

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

IMMOBILE IN BUONE CONDIZIONI, AD USO ABITAZIONE CON ACCESSO DA SUPERFICIE ESTERNA DI PERTINENZA A LIVELLO.

Struttura: IN MURATURA PORTANTE CON COPERTURE A VOLTA E PIANA
Esposizione principale: OVEST
Altezza interna utile: 4,35 M CIRCA
Strutture verticali: IN BUONE CONDIZIONI
Finiture: IN BUONE CONDIZIONI
Solai: IN BUONE CONDIZIONI
Pareti esterne ed interne: MURI ESTERNI E PARETI INTERNE IN BUONE CONDIZIONI
Pavimentazione interna: IN RESINA, IN MARMO, E PARQUET
Scale: IN MURATURA
Infissi esterni ed interni: INFISSI IN ALLUMINIO A TAGLIO TERMICO CON DOPPIO VETRO E PVC
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: GLI IMPIANTI DA UN ESAME A VISTA RISPONDONO ALLA NORMATIVA VIGENTE

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore il sig. [redacted] e dalla sua famiglia;

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **13/06/1997**	[redacted] Nato [redacted] a [redacted] C.F. [redacted] Per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione di beni.	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Labriola Vittorio	13/06/1997	26513	
		Trascrizione			

Firmato Da: GUERRA ROCCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 35d8cf08a023b9b8c012dd9a4956f36

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Bari	24/06/1997	21488	16364
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro atti pubblici Bari	01/07/1997	7632	V

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Bari aggiornate al 07/08/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Bari il 24/06/1997
  Reg. gen. 21489 - Reg. part. 3104
  Quota: 1/1
  Importo: € 206.582,76
  A favore di Banca Popolare di Bari Soc. Coop. a.r.l.
  Contro [redacted]
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 103.291,38
  Percentuale interessi: 8,25 %
  Rogante: Notaio Labriola Vittorio
  Data: 18/06/1997
  N° repertorio: 26539
- **Ipoteca Legale** derivante da a norma art. 77 DPR 29/09/1973 n.602
  Iscritto a Bari il 02/05/2008
  Reg. gen. 19829 - Reg. part. 3883
  Quota: 10000/10000
  Importo: € 138.389,22
  A favore di Equitalia ETR S.p.A.
  Contro [redacted]
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 69.194,61
  Percentuale interessi: 8,40 %
  Rogante: Equitalia ETR S.p.A.
  Data: 28/04/2008
  N° repertorio: 784
  N° raccolta: 14
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Bari il 04/03/2009
  Reg. gen. 8640 - Reg. part. 1290
  Quota: 1/1
  Importo: € 520.000,00

Firmato Da: GUERRA ROCCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 35d8cf08a023b9b8c012dd9a4956f36

A favore di Banca Popolare di Bari Soc. Coop. per Azioni
Contro [redacted]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 260.000,00
Percentuale interessi: 5,90 %
Rogante: Notaio Labriola Michele
Data: 03/03/2009
N° repertorio: 40197
N° raccolta: 12767

- **Ipoteca legale** derivante da a norma art. 77 DPR 29/09/1973 n. 602
  Iscritto a Bari il 14/07/2010
  Reg. gen. 34548 - Reg. part. 7764
  Quota: 1/1
  Importo: € 55.092,92
  A favore di Equitalia ETR S.p.A.
  Contro [redacted]
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 27.546,46
  Percentuale interessi: 6,835 %
  Rogante: Equitalia ETR S.p.A.
  Data: 13/07/2010
  N° repertorio: 112348
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973)
  Iscritto a Bari il 08/04/2015
  Reg. gen. 14162 - Reg. part. 1634
  Quota: 1/1
  Importo: € 82.968,48
  A favore di Equitalia Sud S.p.A.
  Contro [redacted]
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 41.484,24
  Rogante: Equitalia Sud S.p.A.
  Data: 07/04/2015
  N° repertorio: 3108
  N° raccolta: 1415
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Bari il 14/11/2016
  Reg. gen. 46399 - Reg. part. 6846
  Quota: 1/1
  Importo: € 36.694,95
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 21.364,19
  Rogante: Tribunale di Bari
  Data: 24/10/2016
  N° repertorio: 4246
  N° raccolta: 2016

Firmato Da: GUERRA ROCCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 35d8cf08a023b9b8c012dd9a4956f36

Trascrizioni

- **Costituzione di fondo patrimoniale**
  Trascritto a Bari il 06/05/2004
  Reg. gen. 22881 - Reg. part. 15871
  Quota: 1/2
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento**
  Trascritto a Bari il 24/03/2017
  Reg. gen. 12017 - Reg. part. 8517
  Quota: 1/1
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene è inquadrato urbanisticamente come aree per le attrezzature tecnologiche.

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bari, l'immobile risulta munito dei seguenti titoli abilitativi:
-C.E. n. 9420/1998
-P.d.C. in variante n. 21520/1999
-P.d.C. in variante n. 244/2002 del 16/11/2004

Firmato Da: GUERRA ROCCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 35d8cf08a023b9b8c012dd9a4956f36

LOTTO 2

Firmato Da: GUERRA ROCCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 345d8cf08a023b9b8c012dd9a4956f36

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Bari (BA) - Strada Provinciale Bari - Mola

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di ctu è sito in Bari alla via gentile strada complanare est e trattasi di manufatto edilizio in corso di costruzione costituito da piano seminterrato, piano rialzato, piano primo, piano secondo ed è organizzato per civile abitazione. Il bene è costruito con struttura mista a muratura portante e c.a., tipologicamente etichettabile come edificio a Torre con i quattro lati perimetrali liberi. Il piano seminterrato, accessibile da comoda gradinata, gode anche di ampio patio pertinenziale complanare ed è costituito da tre ampie stanze ad uso deposito comunicanti tra loro, un vano cisterna adiacente alla stanza d'ingresso principale e un ulteriore vano cisterna e deposito distaccato rispetto al corpo principale. Al piano rialzato si accede sia da due specchiate rampe di scale che immettono nello spazio dedicato al vano scala, oppure da un ulteriore rampa che immette nella zona soggiorno pranzo ed è costituito da tre distinti ambienti comunicanti tra loro a mezzo di porte. Completano la planimetria di piano due ulteriori vani adibiti a zona notte, separati tra loro dal corpo scala che funge da elemento baricentrico della casa. Il piano primo e secondo sono sovrapponibili tra loro, costituiti entrambi da due camere da letto ed ogni stanza da letto è progettata con servizio di pertinenza. Come precisato inizialmente il bene è in corso di costruzione e alcuni ambienti come i servizi igienici, due per piano, non sono stati realizzati, altrettanto dicasi per il corpo scale privo della rampa iniziale. Nel complesso il fabbricato è privo di qualsivoglia rifinitura, caratteristico il sistema voltato del tipo a botte presente ad ogni livello. Utile la superficie scoperta, pro indivisa con altrui proprietà, dell'immobile dalla quale si apprezza una piacevole vista mare. L'accesso alla proprietà avviene da cancello automatico in comune con i restanti proprietari della superficie scoperta pro indivisa. Dallo studio dell'elaborato progettuale approvato e dal sopralluogo svolto, il sottoscritto ritiene che il bene possa esprimere un potenziale anche come casa vacanza o bed and breakfast.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [redacted] (Proprietà 1/1)
  Codice fiscale: [redacted]
  Nato a [redacted]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [redacted] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Firmato Da: GUERRA ROCCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 35d8cf08a023b9b8c012dd9a4956f36

CONFINI

Il bene oggetto di C.T.U. confina a nord, a est, a sud e ad ovest con superficie pertinenziale scoperta della stessa proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	127,10 mq	184,67 mq	0,44	81,25 mq	3,15 m	Seminterrato
Patio esterno	125,64 mq	138,93 mq	0,18	25,01 mq	0,00 m	Seminterrato
Abitazione	133,20 mq	188,30 mq	1,00	188,30 mq	4,35 m	Rialzato
Scale esterne	27,72 mq	27,72 mq	0,20	5,54 mq	0,00 m	Rialzato
Abitazione	47,12 mq	102,33 mq	1,00	102,33 mq	3,20 m	Primo
Terrazzino	73,87 mq	90,66 mq	0,25	22,66 mq	0,00 m	Primo
Abitazione	47,12 mq	102,33 mq	1,00	102,33 mq	3,20 m	Secondo
Superf. complessiva virtuale ponderata del giardino	23,89 mq	23,89 mq	1,00	23,89 mq	0,00 m	Terra
			Totale superficie convenzionale:	551,31 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	551,31 mq	circa	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene oggetto di esecuzione fu acquistato dal debitore esecutato con atto a rogito del Notaio Vittorio Labriola in data 13 Giugno 1997 con repertorio n. 26513 e raccolta n. 2960 registrato a Bari in data 01/07/1997 al n. 7632/V.
Come precisato nell'atto d'acquisto, al bene oggetto della presente relazione era compreso altro fabbricato (anch'esso oggetto della medesima procedura esecutiva). Entrambi i fabbricati godono di superficie scoperta pro indivisa con terreni di altrui proprietà.
La superficie complessiva dell'area scoperta appartenente ai due fabbricati e la superficie di sagoma degli stessi totalizza complessivamente 901 mq come precisato in atto.
Per ragioni di evidente opportunità commerciale, lo scrivente ritiene opportuno porre gli immobili in vendita distintamente in due lotti e pertanto, al fine di assegnare ad ognuno di essi opportuna superficie scoperta, pro indivisa con terreni di altrui proprietà, adotta il criterio di seguito riportato che permette di attribuire ai due distinti immobili oggetto di separata vendita congrua area scoperta.

1)IMMOBILE LOTTO 1 OGGETTO DELLA MEDESIMA PROCEDURA ESECUTIVA.
Immobile identificato catastalmente al Foglio 55 P.lla 21 Sub. 1 Comune di Bari.
Superficie coperta pari a mq 267,04

Firmato Da: GUERRA ROCCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 35d8cf08a023b9b8c012dd9a4956f36

2)IMMOBILE LOTTO 2 OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE.
Immobile identificato catastalmente al Foglio 55 P.lla 25 Subb. 1 e 2 Comune di Bari.
Superficie scoperta pari a mq 474,15

Al fine del calcolo della superficie scoperta da assegnare ai due beni è opportuno calcolare la differenza in termini di percentuale dell'area coperta dei due cespiti e, pertanto, assegnare l'area scoperta proporzionatamente alla percentuale riscontrata riguardante le aree coperte.
Inoltre, per le superfici interrate dell'immobile Lotto 2 sono stati applicati i coefficienti di riduzione così come adottati per la stima.
PERTANTO:
Superficie scoperta = 901 mq – 176,80 mq (ingombro sagoma immobile Lotto 1) – 328,30 mq (ingombro sagoma immobile Lotto 2) = 395, 90 mq
395,90 mq (superficie scoperta) / 741,19 mq (ingombro sagoma dei due fabbricati) = 0,5341410435.
Tale valore rappresenta il coefficiente utile al calcolo della superficie scoperta da assegnare ai due distinti beni.

Pertanto il bene oggetto della presente relazione (immobile Lotto 2) e identificato catastalmente Foglio 55 P.lla 25 Subb. 1 e 2 Comune di Bari viene posto in vendita con una superficie scoperta pro indivisa pari a 0,5341410435 x 474,15 mq = 253,26 mq

CRITERIO DI PONDERAZIONE DELLA SUPERFICIE SCOPERTA AI FINI DELLA STIMA
In considerazione della rilevanza della superficie delle aree esterne viene adottato il criterio di ponderazione della superficie scoperta secondo le disposizioni del DPR 138/1998 dell'Agenzia del Territorio:
1) 10% della superficie, fino alla concorrenza della superficie coperta dell'unità principale
2) 2% per superfici eccedenti detto limite
Nello specifico, il computo della superficie omogeneizzata sviluppa quanto segue:
- Superficie coperta del fabbricato = 176,80 mq circa
- Quota eccedente la superficie coperta (ovvero superficie scoperta pro in divisa) = 253,26 mq
- Superficie complessiva virtuale ponderata del giardino = (188,30 x 0,10) + (253,26 x 0,02) = 18,83 + 5,06 = 23,89 mq.
Infine, per determinare il valore del bene basterà moltiplicare 23,89 mq per il valore al mq stabilito.

CRONISTORIA DATI CATASTALI FG. 55 P.LLA 25 SUB. 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/06/1987** al **01/01/1992**	[redacted] nato a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted] proprietà per 1/2 fino al 13/06/1997 e [redacted] nato a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted] proprietà per 1/2 fino al 13/06/1997.	Catasto **Fabbricati** Fg. 55, Part. 25, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 0,90 Piano T
Dal **01/01/1992** al **18/04/1997**	[redacted] nato a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted] proprietà per 1/2 fino al 13/06/1997 e [redacted] nato a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted] proprietà per 1/2 fino al 13/06/1997.	Catasto **Fabbricati** Fg. 55, Part. 25, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 1.162,03 Piano T
Dal **18/04/1997** al **13/06/1997**	[redacted] nato a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 55, Part. 25, Sub. 1, Zc. 2

Firmato Da: GUERRA ROCCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 35d8cf08a023b9b8c012dd9a4956f36

	proprietà per 1/2 fino al 13/06/1997 e [redacted] nato a [redacted] il [redacted] F, [redacted] proprietà per 1/2 fino al 13/06/1997.	Categoria A7 Cl.2, Cons. 8,5 vani Rendita € 1.646,21 Piano T-1-2
Dal **13/06/1997** al **09/11/2015**	[redacted] nato a [redacted] di [redacted] il [redacted] [redacted] proprietà.	Catasto **Fabbricati** Fg. 55, Part. 25, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A7 Cl.2, Cons. 8,5 vani Rendita € 1.646,21 Piano T-1-2
Dal **09/11/2015** al **04/07/2017**	[redacted] nato a [redacted] [redacted] il [redacted] [redacted] proprietà.	Catasto **Fabbricati** Fg. 55, Part. 25, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A7 Cl.2, Cons. 8,5 vani Superficie catastale 406 mq Rendita € 1.646,21 Piano T-1-2

CRONISTORIA DATI CATASTALI FG. 55 P.LLA 25 SUB. 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **06/10/2005** al **09/11/2015**	[redacted] nato a [redacted] [redacted] il [redacted] [redacted] proprietà per 1/1.	Catasto **Fabbricati** Fg. 55, Part. 25, Sub. 2, Zc. 2 Categoria C2 Cl.2, Cons. 113 mq Rendita € 618,61 Piano S1
Dal **09/11/2015** al **04/07/2017**	[redacted] nato a [redacted] [redacted] il [redacted] [redacted] proprietà per 1/1.	Catasto **Fabbricati** Fg. 55, Part. 25, Sub. 2, Zc. 2 Categoria C2 Cl.2, Cons. 113 mq Superficie catastale 153 mq Rendita € 618,61 Piano S1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	55	25	1	2	A7	2	8,5 vani	406 mq	1646,21	T-1-2	
	55	25	2	2	C2	2	113 mq	153 mq	618,61	S1	

Firmato Da: GUERRA ROCCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 35d8cf08a023b9b8c012dd9a4956f36

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

IMMOBILE IN FASE DI COSTRUZIONE AD USO ABITAZIONE CON ACCESSO DA SCALE ESTERNE.

Struttura: MISTA IN MURATURA PORTANTE E C.A. CON COPERTURE VOLTATE E PIANE
Esposizione principale: SUD
Altezza interna utile: 4,35 M CIRCA
Strutture verticali: IN BUONE CONDIZIONI
Finiture: IN FASE DI RISTRUTTURAZIONE
Solai: IN BUONE CONDIZIONI
Pareti esterne ed interne: MURI ESTERNI IN BUONE CONDIZIONI E PARETI INTERNE IN FASE DI COSTRUZIONE
Pavimentazione interna: IN PARTE IN MARMETTE E IN GRAN PARTE MANCANTE IN QUANTO IN FASE DI COSTRUZIONE
Scale: IN MURATURA E SCALE IN COSTRUZIONE IN C.A.
Infissi esterni ed interni: INFISSI IN FERRO, IN ALLUMINIO CON VETRO SINGOLO E IN GRAN PARTE MANCANTI IN QUANTO IN FASE DI COSTRUZIONE
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: MANCANTI IN QUANTO IN FASE DI COSTRUZIONE

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta libero in quanto in fase di costruzione.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 13/06/1997</td><td rowspan="8">[redacted] Nato il [redacted] a [redacted] C.F. [redacted]
Per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione di beni.</td><td colspan="4">Atto di compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Labriola Vittorio</td><td>13/06/1997</td><td>26513</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Agenzia del Territorio di Bari</td><td>24/06/1997</td><td>21488</td><td>16364</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td>Ufficio del registro atti pubblici Bari</td><td>01/07/1997</td><td>7632</td><td>V</td></tr>
</table>

Firmato Da: GUERRA ROCCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 35d8cf08a023b9b8c012dd9a4956f36

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Bari aggiornate al 07/08/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Bari il 24/06/1997
  Reg. gen. 21489 - Reg. part. 3104
  Quota: 1/1
  Importo: € 206.582,76
  A favore di Banca Popolare di Bari Soc. Coop. a.r.l.
  Contro [redacted]
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 103.291,38
  Percentuale interessi: 8,25 %
  Rogante: Notaio Labriola Vittorio
  Data: 18/06/1997
  N° repertorio: 26539
- **Ipoteca Legale** derivante da a norma art. 77 DPR 29/09/1973 n.602
  Iscritto a Bari il 02/05/2008
  Reg. gen. 19829 - Reg. part. 3883
  Quota: 10000/10000
  Importo: € 138.389,22
  A favore di Equitalia ETR S.p.A.
  Contro [redacted]
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 69.194,61
  Percentuale interessi: 8,40 %
  Rogante: Equitalia ETR S.p.A.
  Data: 28/04/2008
  N° repertorio: 784
  N° raccolta: 14
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Bari il 04/03/2009
  Reg. gen. 8640 - Reg. part. 1290
  Quota: 1/1
  Importo: € 520.000,00
  A favore di Banca Popolare di Bari Soc. Coop. per Azioni
  Contro [redacted]
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 260.000,00
  Percentuale interessi: 5,90 %
  Rogante: Notaio Labriola Michele
  Data: 03/03/2009
  N° repertorio: 40197
  N° raccolta: 12767
- **Ipoteca legale** derivante da a norma art. 77 DPR 29/09/1973 n. 602
  Iscritto a Bari il 14/07/2010

Firmato Da: GUERRA ROCCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 35d8cf08a023b9b8c012dd9a4956f36

Reg. gen. 34548 - Reg. part. 7764
Quota: 1/1
Importo: € 55.092,92
A favore di Equitalia ETR S.p.A.
Contro [redacted]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 27.546,46
Percentuale interessi: 6,835 %
Rogante: Equitalia ETR S.p.A.
Data: 13/07/2010
N° repertorio: 112348

- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973)
  Iscritto a Bari il 08/04/2015
  Reg. gen. 14162 - Reg. part. 1634
  Quota: 1/1
  Importo: € 82.968,48
  A favore di Equitalia Sud S.p.A.
  Contro [redacted]
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 41.484,24
  Rogante: Equitalia Sud S.p.A.
  Data: 07/04/2015
  N° repertorio: 3108
  N° raccolta: 1415
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Bari il 14/11/2016
  Reg. gen. 46399 - Reg. part. 6846
  Quota: 1/1
  Importo: € 36.694,95
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 21.364,19
  Rogante: Tribunale di Bari
  Data: 24/10/2016
  N° repertorio: 4246
  N° raccolta: 2016

Trascrizioni

- **Costituzione di fondo patrimoniale**
  Trascritto a Bari il 06/05/2004
  Reg. gen. 22881 - Reg. part. 15871
  Quota: 1/2
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento**
  Trascritto a Bari il 24/03/2017
  Reg. gen. 12017 - Reg. part. 8517
  Quota: 1/1

Firmato Da: GUERRA ROCCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 35d8cf08a023b9b8c012dd9a4956f36

A favore di [redacted]
Contro [redacted]
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene è inquadrato urbanisticamente come aree per le attrezzature tecnologiche.

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bari, l'immobile risulta munito dei seguenti titoli abilitativi:
-C.E. n. 9420/1998
-P.d.C. in variante n. 21520/1999
-P.d.C. in variante n. 244/2002 del 16/11/2004

Firmato Da: GUERRA ROCCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 35d8cf08a023b9b8c012dd9a4956f36

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Bari (BA) - Strada Provinciale Bari - Mola
  Il manufatto oggetto di ctu è ubicato in Bari alla via Gentile strada complanare est snc ed è costituito da un fabbricato isolato adibito ad uso abitazione con annessa superficie pertinenziale scoperta pro indivisa con altrui proprietà. L'accesso alla proprietà è garantito da cancello automatico che dista circa trenta ml dalla proprietà. La casa si sviluppa su due livelli, al piano terra domina l'ampio spazio open space tipo loft adibito ad ampio soggiorno pranzo dal quale si accede ad un disimpegno che immette in cucina, una camera da letto e due servizi igienici con ventilazione naturale. Valida la separazione, grazie al citato disimpegno, tra gli ambiti spaziali giorno-notte. Da una rampa di scale si accede al piano primo articolato in due camere da letto ognuna, con servizio di pertinenza con ventilazione forzata.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 21, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 598.994,00
  Il valore di 1.900,00 €/mq è stato ottenuto a seguito di indagine approfondita presso l'Agenzia del Territorio attraverso la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari (OMI) e la Camera di Commercio di Bari-Borsa Immobiliare, dove i valori riscontrati sono peraltro condivisibili anche sulla base della personale esperienza dello scrivente. Tali valori sono oggetto di ulteriore rielaborazione in funzione di particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche al bene stesso che ne possano determinare ulteriori specifiche variazioni. Nello specifico, per quanto riguarda le caratteristiche intrinseche, si è tenuto conto della legittimità dell'immobile rispetto alla documentazione edilizia e urbanistica acquisita, la disposizione degli ambienti interni, le caratteristiche dei prospetti esterni, la vetustà dell'immobile, lo stato di manutenzione generale, l'orientamento, la luminosità degli ambienti, il grado di rifinitura dell'immobile con riferimento alle caratteristiche dei materiali adoperati, il grado di isolamento termico, acustico e lo stato degli impianti, mentre per le caratteristiche estrinseche si è considerato la prossimità al centro cittadino, i livelli di rumorosità diurna e notturna, la panoramicità, la possibilità di parcheggiare nella zona e la presenza di servizi.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Bari (BA) - Strada Provinciale Bari - Mola	315,26 mq	1.900,00 €/mq	€ 598.994,00	100,00	€ 598.994,00
				Valore di stima:	€ 598.994,00

Valore di stima: € 598.994,00

Firmato Da: GUERRA ROCCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 35d8cf08a023b9b8c012dd9a4956f36

Deprezzamento del 15,00 %

Valore finale di stima: **€ 509.144,90**

Al valore di mercato di € 598.994,00 corrispondente al valore del bene in condizioni di libero mercato, è opportuno applicare un abbattimento forfettario del 15% pari a € 89.849,10, tenendo conto della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sul valore catastale, dell'assenza di garanzia per vizi occulti e dell'osservazione del mercato dal lato dell'offerta.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Bari (BA) - Strada Provinciale Bari - Mola
  L'immobile oggetto di ctu è sito in Bari alla via gentile strada complanare est e trattasi di manufatto edilizio in corso di costruzione costituito da piano seminterrato, piano rialzato, piano primo, piano secondo ed è organizzato per civile abitazione. Il bene è costruito con struttura mista a muratura portante e c.a., tipologicamente etichettabile come edificio a Torre con i quattro lati perimetrali liberi. Il piano seminterrato, accessibile da comoda gradinata, gode anche di ampio patio pertinenziale complanare ed è costituito da tre ampie stanze ad uso deposito comunicanti tra loro, un vano cisterna adiacente alla stanza d'ingresso principale e un ulteriore vano cisterna e deposito distaccato rispetto al corpo principale. Al piano rialzato si accede sia da due specchiate rampe di scale che immettono nello spazio dedicato al vano scala, oppure da un ulteriore rampa che immette nella zona soggiorno pranzo ed è costituito da tre distinti ambienti comunicanti tra loro a mezzo di porte. Completano la planimetria di piano due ulteriori vani adibiti a zona notte, separati tra loro dal corpo scala che funge da elemento baricentrico della casa. Il piano primo e secondo sono sovrapponibili tra loro, costituiti entrambi da due camere da letto ed ogni stanza da letto è progettata con servizio di pertinenza. Come precisato inizialmente il bene è in corso di costruzione e alcuni ambienti come i servizi igienici, due per piano, non sono stati realizzati, altrettanto dicasi per il corpo scale privo della rampa iniziale. Nel complesso il fabbricato è privo di qualsivoglia rifinitura, caratteristico il sistema voltato del tipo a botte presente ad ogni livello. Utile la superficie scoperta, pro indivisa con altrui proprietà, dell'immobile dalla quale si apprezza una piacevole vista mare. L'accesso alla proprietà avviene da cancello automatico in comune con i restanti proprietari della superficie scoperta pro indivisa. Dallo studio dell'elaborato progettuale approvato e dal sopralluogo svolto, il sottoscritto ritiene che il bene possa esprimere un potenziale anche come casa vacanza o bed and breakfast.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 25, Sub. 1, Categoria A7 - Fg. 55, Part. 25, Sub. 2, Zc. 2, Categoria C2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 496.179,00
  Il valore di 900,00 €/mq è stato ottenuto a seguito di indagine approfondita presso l'Agenzia del Territorio attraverso la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari (OMI) e la Camera di Commercio di Bari-Borsa Immobiliare, dove i valori riscontrati sono peraltro condivisibili anche sulla base della personale esperienza dello scrivente. Tali valori sono oggetto di ulteriore rielaborazione in funzione di particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche al bene stesso che ne possano determinare ulteriori specifiche variazioni. Nello specifico, per quanto riguarda le caratteristiche intrinseche, si è tenuto conto della legittimità dell'immobile rispetto alla documentazione edilizia e urbanistica acquisita, la disposizione degli ambienti interni, le caratteristiche dei prospetti esterni, la vetustà dell'immobile, lo stato di

Firmato Da: GUERRA ROCCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 35d8cf08a023b9b8c012dd9a4956f36

manutenzione generale, l'orientamento, la luminosità degli ambienti, il grado di rifinitura dell'immobile con riferimento alle caratteristiche dei materiali adoperati, il grado di isolamento termico, acustico e lo stato degli impianti, mentre per le caratteristiche estrinseche si è considerato la prossimità al centro cittadino, i livelli di rumorosità diurna e notturna, la panoramicità, la possibilità di parcheggiare nella zona e la presenza di servizi.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Fabbricato civile Bari (BA) - Strada Provinciale Bari - Mola	551,31 mq	900,00 €/mq	€ 496.179,00	100,00	€ 496.179,00
				Valore di stima:	€ 496.179,00

Valore di stima: € 496.179,00

Deprezzamento del 15,00 %

Valore finale di stima: **€ 421.752,15**

Al valore di mercato di € 496.179,00 corrispondente al valore del bene in condizioni di libero mercato, è opportuno applicare un abbattimento forfettario del 15% pari a € 74.426,85, tenendo conto della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sul valore catastale, dell'assenza di garanzia per vizi occulti e dell'osservazione del mercato dal lato dell'offerta.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Triggiano, li 10/08/2017

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Guerra Rocco

Firmato Da: GUERRA ROCCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 35d8cf08a023b9b8c012dd9a4956f36

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazioni
- ✓ N° 2 Altri allegati - Documenti catastali
- ✓ N° 3 Altri allegati - Verbale sopralluogo
- ✓ N° 4 Altri allegati - Rilievo
- ✓ N° 5 Altri allegati - Atto Compravendita
- ✓ N° 6 Foto
- ✓ N° 7 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 8 Altri allegati - Documentazione Comune a
- ✓ N° 9 Altri allegati - Documentazione Comune b

Firmato Da: GUERRA ROCCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 35d6c008a023b9b6c012dd9a4958f36

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Bari (BA) - Strada Provinciale Bari - Mola
  Il manufatto oggetto di ctu è ubicato in Bari alla via Gentile strada complanare est snc ed è costituito da un fabbricato isolato adibito ad uso abitazione con annessa superficie pertinenziale scoperta pro indivisa con altrui proprietà. L'accesso alla proprietà è garantito da cancello automatico che dista circa trenta ml dalla proprietà. La casa si sviluppa su due livelli, al piano terra domina l'ampio spazio open space tipo loft adibito ad ampio soggiorno pranzo dal quale si accede ad un disimpegno che immette in cucina, una camera da letto e due servizi igienici con ventilazione naturale. Valida la separazione, grazie al citato disimpegno, tra gli ambiti spaziali giorno-notte. Da una rampa di scale si accede al piano primo articolato in due camere da letto ognuna, con servizio di pertinenza con ventilazione forzata. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 21, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il bene è inquadrato urbanisticamente come aree per le attrezzature tecnologiche.

Prezzo base d'asta: **€ 509.000,00**

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Bari (BA) - Strada Provinciale Bari - Mola
  L'immobile oggetto di ctu è sito in Bari alla via gentile strada complanare est e trattasi di manufatto edilizio in corso di costruzione costituito da piano seminterrato, piano rialzato, piano primo, piano secondo ed è organizzato per civile abitazione. Il bene è costruito con struttura mista a muratura portante e c.a., tipologicamente etichettabile come edificio a Torre con i quattro lati perimetrali liberi. Il piano seminterrato, accessibile da comoda gradinata, gode anche di ampio patio pertinenziale complanare ed è costituito da tre ampie stanze ad uso deposito comunicanti tra loro, un vano cisterna adiacente alla stanza d'ingresso principale e un ulteriore vano cisterna e deposito distaccato rispetto al corpo principale. Al piano rialzato si accede sia da due specchiate rampe di scale che immettono nello spazio dedicato al vano scala, oppure da un ulteriore rampa che immette nella zona soggiorno pranzo ed è costituito da tre distinti ambienti comunicanti tra loro a mezzo di porte. Completano la planimetria di piano due ulteriori vani adibiti a zona notte, separati tra loro dal corpo scala che funge da elemento baricentrico della casa. Il piano primo e secondo sono sovrapponibili tra loro, costituiti entrambi da due camere da letto ed ogni stanza da letto è progettata con servizio di pertinenza. Come precisato inizialmente il bene è in corso di costruzione e alcuni ambienti come i servizi igienici, due per piano, non sono stati realizzati, altrettanto dicasi per il corpo scale privo della rampa iniziale. Nel complesso il fabbricato è privo di qualsivoglia rifinitura, caratteristico il sistema voltato del tipo a botte presente ad ogni livello. Utile la superficie scoperta, pro indivisa con altrui proprietà, dell'immobile dalla quale si apprezza una piacevole vista mare. L'accesso alla proprietà avviene da cancello automatico in comune con i restanti proprietari della superficie scoperta pro indivisa. Dallo studio dell'elaborato progettuale approvato e dal sopralluogo svolto, il sottoscritto ritiene che il bene possa esprimere un potenziale anche come casa vacanza o bed and breakfast.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 25, Sub. 1, Categoria A7 - Fg. 55, Part. 25, Sub. 2, Zc. 2, Categoria C2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Firmato Da: GUERRA ROCCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 35d8cf08a023b9b8c012dd9a4956f36

Destinazione urbanistica: Il bene è inquadrato urbanisticamente come aree per le attrezzature tecnologiche.

Prezzo base d'asta: **€ 421.500,00**

Firmato Da: GUERRA ROCCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 35d8cf08a023b9b8c012dd9a4958f36

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 268/2017 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 509.000,00

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Bari (BA) - Strada Provinciale Bari - Mola		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 21, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A4	**Superficie**	315,26 mq circa
Descrizione:	Il manufatto oggetto di ctu è ubicato in Bari alla via Gentile strada complanare est snc ed è costituito da un fabbricato isolato adibito ad uso abitazione con annessa superficie pertinenziale scoperta pro indivisa con altrui proprietà. L'accesso alla proprietà è garantito da cancello automatico che dista circa trenta ml dalla proprietà. La casa si sviluppa su due livelli, al piano terra domina l'ampio spazio open space tipo loft adibito ad ampio soggiorno pranzo dal quale si accede ad un disimpegno che immette in cucina, una camera da letto e due servizi igienici con ventilazione naturale. Valida la separazione, grazie al citato disimpegno, tra gli ambiti spaziali giorno-notte. Da una rampa di scale si accede al piano primo articolato in due camere da letto ognuna, con servizio di pertinenza con ventilazione forzata.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore il sig. [redacted] e dalla sua famiglia;		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 421.500,00

Bene N° 2 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Bari (BA) - Strada Provinciale Bari - Mola		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 25, Sub. 1, Categoria A7 - Fg. 55, Part. 25, Sub. 2, Zc. 2, Categoria C2	**Superficie**	551,31 mq circa
Descrizione:	L'immobile oggetto di ctu è sito in Bari alla via gentile strada complanare est e trattasi di manufatto edilizio in corso di costruzione costituito da piano seminterrato, piano rialzato, piano primo, piano secondo ed è organizzato per civile abitazione. Il bene è costruito con struttura mista a muratura portante e c.a., tipologicamente etichettabile come edificio a Torre con i quattro lati perimetrali liberi. Il piano seminterrato, accessibile da comoda gradinata, gode anche di ampio patio pertinenziale complanare ed è costituito da tre ampie stanze ad uso deposito comunicanti tra loro, un vano cisterna adiacente alla stanza d'ingresso principale e un ulteriore vano cisterna e deposito distaccato rispetto al corpo principale. Al piano rialzato si accede sia da due specchiate rampe di scale che immettono nello spazio dedicato al vano scala, oppure da un ulteriore rampa che immette nella zona soggiorno pranzo ed è costituito da tre distinti ambienti comunicanti tra loro a mezzo di porte. Completano la planimetria di piano due ulteriori vani adibiti a zona notte, separati tra loro dal corpo scala che funge da elemento baricentrico della casa. Il piano primo e secondo sono sovrapponibili tra loro, costituiti entrambi da due camere da letto ed ogni stanza da letto è progettata con servizio di pertinenza. Come precisato inizialmente il bene è in corso di costruzione e alcuni ambienti come i servizi igienici, due per piano, non sono stati realizzati, altrettanto dicasi per il corpo scale privo della rampa iniziale. Nel complesso il fabbricato è privo di qualsivoglia rifinitura, caratteristico il sistema voltato del tipo a botte presente ad ogni livello. Utile la superficie scoperta, pro indivisa con altrui proprietà, dell'immobile dalla quale si apprezza una piacevole vista mare. L'accesso alla proprietà avviene da cancello automatico in comune con i restanti proprietari della superficie scoperta pro indivisa. Dallo studio dell'elaborato progettuale approvato e dal sopralluogo svolto, il sottoscritto ritiene		

Firmato Da: GUERRA ROCCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 35d8cf08a023b9b8c012dd9a4956f36

	che il bene possa esprimere un potenziale anche come casa vacanza o bed and breakfast.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Stato di occupazione:	Libero

Firmato Da: GUERRA ROCCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 35d8cf08a023b9b8c012dd9a4956f36

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A BARI (BA) - STRADA PROVINCIALE BARI - MOLA

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Bari il 24/06/1997
  Reg. gen. 21489 - Reg. part. 3104
  Quota: 1/1
  Importo: € 206.582,76
  A favore di Banca Popolare di Bari Soc. Coop. a.r.l.
  Contro [redacted]
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 103.291,38
  Percentuale interessi: 8,25 %
  Rogante: Notaio Labriola Vittorio
  Data: 18/06/1997
  N° repertorio: 26539
- **Ipoteca Legale** derivante da a norma art. 77 DPR 29/09/1973 n.602
  Iscritto a Bari il 02/05/2008
  Reg. gen. 19829 - Reg. part. 3883
  Quota: 10000/10000
  Importo: € 138.389,22
  A favore di Equitalia ETR S.p.A.
  Contro [redacted]
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 69.194,61
  Percentuale interessi: 8,40 %
  Rogante: Equitalia ETR S.p.A.
  Data: 28/04/2008
  N° repertorio: 784
  N° raccolta: 14
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Bari il 04/03/2009
  Reg. gen. 8640 - Reg. part. 1290
  Quota: 1/1
  Importo: € 520.000,00
  A favore di Banca Popolare di Bari Soc. Coop. per Azioni
  Contro [redacted]
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 260.000,00
  Percentuale interessi: 5,90 %
  Rogante: Notaio Labriola Michele
  Data: 03/03/2009
  N° repertorio: 40197
  N° raccolta: 12767
- **Ipoteca legale** derivante da a norma art. 77 DPR 29/09/1973 n. 602
  Iscritto a Bari il 14/07/2010
  Reg. gen. 34548 - Reg. part. 7764

Firmato Da: GUERRA ROCCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 35d8cf08a023b9b8c012dd9a4956f36

Quota: 1/1
Importo: € 55.092,92
A favore di Equitalia ETR S.p.A.
Contro [redacted]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 27.546,46
Percentuale interessi: 6,835 %
Rogante: Equitalia ETR S.p.A.
Data: 13/07/2010
N° repertorio: 112348

- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973)
  Iscritto a Bari il 08/04/2015
  Reg. gen. 14162 - Reg. part. 1634
  Quota: 1/1
  Importo: € 82.968,48
  A favore di Equitalia Sud S.p.A.
  Contro [redacted]
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 41.484,24
  Rogante: Equitalia Sud S.p.A.
  Data: 07/04/2015
  N° repertorio: 3108
  N° raccolta: 1415
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Bari il 14/11/2016
  Reg. gen. 46399 - Reg. part. 6846
  Quota: 1/1
  Importo: € 36.694,95
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 21.364,19
  Rogante: Tribunale di Bari
  Data: 24/10/2016
  N° repertorio: 4246
  N° raccolta: 2016
- **Verbale di pignoramento**
  Trascritto a Bari il 24/03/2017
  Reg. gen. 12017 - Reg. part. 8517
  Quota: 1/1
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Formalità a carico della procedura

Firmato Da: GUERRA ROCCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 35d8cf08a023b9b8c012dd9a4956f36

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BARI (BA) - STRADA PROVINCIALE BARI - MOLA

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Bari il 24/06/1997
  Reg. gen. 21489 - Reg. part. 3104
  Quota: 1/1
  Importo: € 206.582,76
  A favore di Banca Popolare di Bari Soc. Coop. a.r.l.
  Contro [redacted]
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 103.291,38
  Percentuale interessi: 8,25 %
  Rogante: Notaio Labriola Vittorio
  Data: 18/06/1997
  N° repertorio: 26539
- **Ipoteca Legale** derivante da a norma art. 77 DPR 29/09/1973 n.602
  Iscritto a Bari il 02/05/2008
  Reg. gen. 19829 - Reg. part. 3883
  Quota: 10000/10000
  Importo: € 138.389,22
  A favore di Equitalia ETR S.p.A.
  Contro [redacted]
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 69.194,61
  Percentuale interessi: 8,40 %
  Rogante: Equitalia ETR S.p.A.
  Data: 28/04/2008
  N° repertorio: 784
  N° raccolta: 14
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Bari il 04/03/2009
  Reg. gen. 8640 - Reg. part. 1290
  Quota: 1/1
  Importo: € 520.000,00
  A favore di Banca Popolare di Bari Soc. Coop. per Azioni
  Contro [redacted]
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 260.000,00
  Percentuale interessi: 5,90 %
  Rogante: Notaio Labriola Michele
  Data: 03/03/2009
  N° repertorio: 40197
  N° raccolta: 12767
- **Ipoteca legale** derivante da a norma art. 77 DPR 29/09/1973 n. 602
  Iscritto a Bari il 14/07/2010
  Reg. gen. 34548 - Reg. part. 7764
  Quota: 1/1
  Importo: € 55.092,92

Firmato Da: GUERRA ROCCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 35d8c108a023b9b8c012dd9a4956f36

A favore di Equitalia ETR S.p.A.
Contro [redacted]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 27.546,46
Percentuale interessi: 6,835 %
Rogante: Equitalia ETR S.p.A.
Data: 13/07/2010
N° repertorio: 112348

- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973)
  Iscritto a Bari il 08/04/2015
  Reg. gen. 14162 - Reg. part. 1634
  Quota: 1/1
  Importo: € 82.968,48
  A favore di Equitalia Sud S.p.A.
  Contro [redacted]
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 41.484,24
  Rogante: Equitalia Sud S.p.A.
  Data: 07/04/2015
  N° repertorio: 3108
  N° raccolta: 1415
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Bari il 14/11/2016
  Reg. gen. 46399 - Reg. part. 6846
  Quota: 1/1
  Importo: € 36.694,95
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 21.364,19
  Rogante: Tribunale di Bari
  Data: 24/10/2016
  N° repertorio: 4246
  N° raccolta: 2016
- **Verbale di pignoramento**
  Trascritto a Bari il 24/03/2017
  Reg. gen. 12017 - Reg. part. 8517
  Quota: 1/1
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Formalità a carico della procedura

Firmato Da: GUERRA ROCCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 35d8cf08a023b9b8c012dd9a4956f36