
TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. dott. agr. Digregorio Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 486/2019 del R.G.E.
promossa da

contro

Via -
70123 - Bari (BA)

Via ----
70122 - Bari (BA)

Via -----
70125 - Bari (BA)

Via -----
70126 - Bari (BA)



SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa.....	6
Lotto 1	7
Descrizione	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità.....	7
Confini	7
Consistenza	8
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Dati Catastali	9
Precisazioni	9
Patti.....	9
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali	12
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica	14
Regolarità edilizia	14
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Lotto 2	15
Descrizione	15
Completezza documentazione ex art. 567	15
Titolarità.....	15
Confini	15
Consistenza	16
Cronistoria Dati Catastali.....	16
Dati Catastali	17
Precisazioni	18
Patti.....	18
Stato conservativo.....	18
Parti Comuni.....	19
Servitù, censo, livello, usi civici.....	19



Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Stato di occupazione	21
Provenienze Ventennali	21
Formalità pregiudizievoli	22
Normativa urbanistica	22
Regolarità edilizia	22
Vincoli od oneri condominiali.....	23
Lotto 3	24
Descrizione	24
Completezza documentazione ex art. 567	24
Titolarità	24
Confini	24
Consistenza	25
Cronistoria Dati Catastali.....	25
Dati Catastali	26
Precisazioni	26
Patti.....	26
Stato conservativo.....	26
Parti Comuni.....	26
Servitù, censo, livello, usi civici.....	27
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	27
Stato di occupazione	28
Provenienze Ventennali	28
Formalità pregiudizievoli	28
Normativa urbanistica	29
Regolarità edilizia	29
Vincoli od oneri condominiali.....	29
Lotto 4	30
Descrizione	30
Completezza documentazione ex art. 567	30
Titolarità	30
Confini	30
Consistenza	30
Cronistoria Dati Catastali.....	31
Dati Catastali	31
Precisazioni	31
Patti.....	31



Stato conservativo.....	32
Parti Comuni.....	32
Servitù, censo, livello, usi civici.....	32
Caratteristiche agronomiche	32
Stato di occupazione	32
Provenienze Ventennali	32
Formalità pregiudizievoli	33
Normativa urbanistica	33
Regolarità edilizia	33
Vincoli od oneri condominiali.....	33
Lotto 5	34
Descrizione	34
Completezza documentazione ex art. 567	34
Titolarità.....	34
Confini.....	34
Consistenza	35
Cronistoria Dati Catastali.....	35
Dati Catastali	35
Precisazioni	36
Patti.....	36
Stato conservativo.....	36
Parti Comuni.....	36
Servitù, censo, livello, usi civici.....	36
Caratteristiche agronomiche	36
Stato di occupazione	36
Provenienze Ventennali	37
Formalità pregiudizievoli	37
Normativa urbanistica	38
Regolarità edilizia	38
Vincoli od oneri condominiali.....	38
Stima / Formazione lotti.....	39
Lotto 1	41
Lotto 2	44
Lotto 3	47
Lotto 4	49
Lotto 5	50
Riserve e particolarità da segnalare	51



Riepilogo bando d'asta	52
Lotto 1	52
Lotto 2	53
Lotto 3	54
Lotto 4	55
Lotto 5	56
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 486/2019 del R.G.E.	57
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 2.100.000,00	57
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 1.375.000,00	58
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 338.000,00	59
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 10.000,00	60
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 11.800,00	61
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	62
Bene N° 1 - Albergo ubicato a Bari (BA) - Via Giovanni Battista Trevisani, (186)-188-(190)-192	62
Bene N° 2 - Albergo ubicato a Bari (BA) - Via De Rossi, 184-186	63
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Via C. Rosalba, 49, piano 5.....	63
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Palo del Colle (BA) - Ctd Ferro	64
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Binetto (BA) - Ctd D'Aneli	65



INCARICO

In data 06.04.2020, il sottoscritto dott. agr. Digregorio Francesco, con studio in Via Indipendenza, 10 - 70029 - Santeramo in Colle (BA), email francodigregorio@alice.it, PEC francodigregorio@epap.sicurezzapostale.it, Tel. 080 30 22 680, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13.04.2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito. Le operazioni peritali sono iniziate con il primo sopralluogo sui beni pignorati previa convocazione delle Parti (All.to 1, convocazione) e sono proseguite con altri sopralluoghi, come da verbale (All.to 2, verbali).

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N. 1** - Albergo ubicato a Bari (BA) - Via Giovanni Battista Trevisani, (186)-188-(190)-192
- **Bene N. 2** - Albergo ubicato a Bari (BA) - Via De Rossi, 184-186
- **Bene N. 3** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Via C. Rosalba, 49, piano 5
- **Bene N. 4** - Terreno ubicato a Palo del Colle (BA) - Ctd Ferro (Coord. Geografiche: 41°00'04"N 16°34'21"E)
- **Bene N. 5** - Terreno ubicato a Binetto (BA) - Ctd D'Aneli (Coord. Geografiche: 40°59'45"N 16°33'25"E - 40°59'47"N 16°33'13"E)



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N. 1** - Albergo ubicato a Bari (BA) - Via Giovanni Battista Trevisani, (186)-188-(190)-192

DESCRIZIONE

Trattasi di immobile in pieno centro urbano di Bari, realizzato mediante demolizione e ricostruzione, per ricavare una struttura alberghiera. Sito in Via G. Trevisani, con facciata principale esposta a Ovest.

Consta di due piani interrati e di 7 piani fuori terra, il primo, PT, destinato a reception, hall e servizi, gli altri destinati agli ospiti; al quinto piano si trova anche la cucina e spazi per servizio ristorazione; il sesto piano risulta incompiuto. I due piani interrati sono destinati ad autoparcheggio e locali diversi ospitanti servizi tecnici dell'albergo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Alla Certificazione notarile non risultano allegate le visure catastali storiche dell'immobile; vi provvede il CTU allegandole alla presente relazione peritale.

TITOLARITÀ

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

- -----

Via Giovan Battista Trevisani, 190
70123 - Bari (BA)

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

- -----

CONFINI

A Ovest confina con Via Trevisani, di accesso; catastalmente confina a Nord con -----, . e Altri; a Est con ----- e Altri, con condominio di Via Garruba, 185; a Sud con ----- e Altri, e ----- e Altri.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
parcheggio coperto - secondo piano interrato	306,00 mq	376,00 mq	1,00	376,00 mq	2,40 m	S2
parcheggio coperto - primo piano interrato	327,00 mq	396,00 mq	1,00	396,00 mq	2,40 m	S1
ricezione-sala-bar-disimpegni-scale-ascensore a piano terra	156,00 mq	156,00 mq	1,00	156,00 mq	2,60 m	PT
superficie scoperta a PT e rampa accesso ai piani interrati con H = 2,70	248,00 mq	248,00 mq	1,00	248,00 mq	2,60 m	PT
primo piano, compreso ascensore, scale e veranda	240,00 mq	240,00 mq	1,00	240,00 mq	2,60 m	1
piano secondo, compreso ascensore, scale, veranda, balconi	270,00 mq	270,00 mq	1,00	270,00 mq	2,90 m	2
piano terzo, compreso ascensore, scale, veranda, balconi	270,00 mq	270,00 mq	1,00	270,00 mq	2,90 m	3
piano quarto, compreso ascensore, scale, veranda, balconi	270,00 mq	270,00 mq	1,00	270,00 mq	2,90 m	4
piano quinto, compreso ascensore, scale, veranda, balconi	250,00 mq	250,00 mq	1,00	250,00 mq	2,90 m	5
piano sesto, compreso ascensore, scale, balconi	250,00 mq	250,00 mq	1,00	250,00 mq	2,90 m	6
Totale superficie convenzionale:				2726,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				2726,00 mq		

Tutte le misure sono state derivate dagli elaborati tecnici grafici e planimetrie disponibili, avendone verificata la corrispondenza con lo stato dei luoghi durante i sopralluoghi, con rilievo metrico a campione.

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Precisazione. Trattasi di un complesso alberghiero in un unico involucro edilizio, edificato su un lotto unico di circa 415 mq, con 2 piani interrati e 7 fuori terra. L'utilizzazione secondo la sua attuale destinazione ne determina l'indivisibilità (la sua eventuale ristrutturazione con diversa destinazione d'uso, comporta la ridefinizione degli spazi interni ed una ovvia definizione con regolamento 'condominiale' dei rapporti fra eventuali unità abitative, terziario, autorimesse, ecc., a costituirsi, sempre previa autorizzazione edilizia al cambio d'uso).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/08/1992 al 05/10/2001	-----	Catasto Fabbricati Fg. 95, Part. 685, Sub. 1 Categoria D2



Dal 07/08/1992 al 28/08/2019	---	Catasto Fabbricati Fg. 95, Part. 685, Sub. 3 Categoria C6 Cl.2, Cons. 39 Rendita € 233,65 Piano S2
Dal 05/10/2001 al 26/04/2006	-----	Catasto Fabbricati Fg. 95, Part. 685, Sub. 4 Categoria D2 Rendita € 32.536,78
Dal 26/04/2006 al 28/08/2019	-----	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 95, Part. 685, Sub. 5 Categoria D2 Superficie catastale , mq Rendita € 33.159,00 Piano S2/6

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	95	685	3		C6	2	39		233,65 €	S2	
	95	685	5	2	D2				33159 €	S2-6	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Si osserva che la qualificazione del Sub 3 come C/6, corretta per la sua effettiva destinazione, non risulta dotata di bene comune, censibile o non, con il Sub 5, all'interno del quale il Sub 3 insiste. Si ignora la ragione della costituzione di un Sub nel Sub; ma poiché non si ravvisa una separata alienazione, non necessita la creazione di una servitù di passaggio, ipotizzando in futuro la confusione dei sub per costituirne catastalmente uno solo.

PRECISAZIONI

Nessuna.

PATTI

Nessuno

STATO CONSERVATIVO

L'intera struttura appare ed è da considerare in una condizione di ordinaria 'usura'. Sulle facciate esterne si dovrebbe intervenire per il ripristino di modesti distacchi di intonaco e/o pittura su frontini e su intradosso di alcuni balconi; ripristino di intonaco e/o pitturazioni su muri di recinzione e di aiuole nel cortile/recinto interno. Si potrebbe



intervenire con qualche ripristino in modeste aree degli interrati destinati a parcheggio, tutto rimediabile con interventi minimali. Per quanto concerne gli infissi, sia esterni che interni, sono da considerare allo stato funzionali e funzionanti. Anche gli impianti a rete sono da considerare allo stato funzionali e funzionanti: l'impianto elettrico, tutto sottotraccia, è provvisto di quadri comando sia generale, che di piano per il sezionamento e isolamento specifico dei diversi ambienti, quali le camere destinate agli ospiti; l'impianto di messa a terra risulta non verificato, ma in passato dichiarato conforme. L'impianto idrico, provvisto anche di riserva, è funzionante in ogni reparto della struttura. L'impianto ascensore è funzionante ed assoggetto alle verifiche periodiche sulla base di contratto di manutenzione. Il CPI, Certificato Prevenzione Incendi, nelle more ritenuto valido fino al 31.10.2015; non si ha notizia di rinnovo. La struttura ristorazione, impiantata nell'ala destra del quinto piano, è allo stato inattiva, ma riattivabile con riassetto delle strutture di manipolazione/preparazione/cottura e conservazione degli alimenti; quindi potrebbe essere riattivato il servizio ristorazione. Nella sostanza, la struttura alberghiera nello stato attuale è funzionante, mancherebbe la 'funzionalità' legata all'ammodernamento dei servizi 'richiesti' dal cliente, la conformità normativa trascurata da tempo per impianti tecnologici sui quali si fa sentire il peso degli anni e delle innovazioni normative.

PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni ad altre strutture.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuno

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'accesso alla struttura avviene da fronte strada di via Trevisani, ai civici (186)-188-(190)-192. Dal civico 186, secondo il progetto originario, si sarebbe acceduto direttamente in un piccolo ufficio dell'albergo (posto a ridosso della ricezione), ma tale accesso non è mai stato realizzato. Dal civico 188 si accede ad uno spazio destinato alla ricezione degli ospiti; da questo spazio si può accedere al vano scala e ascensore per i piani superiori e inferiori, si può accedere ad un ampio salone attrezzato per la prima colazione. Il salone, con angolo bar (e retro destinato a magazzino/dispensa, ex ufficio), confina con ampio spazio esterno mediante parete tutta a vetri, affaccio verso Est. Da questo spazio esterno si diparte una rampa che porta al primo piano, ove sono ubicate le stanze con bagno attrezzato per portatori di handicap. Dal civico 192 si accede alla corsia, coperta, che immette sulla rampa di accesso ai parcheggi privati posti ai piani primo e secondo interrati. Il civico 190, originario, non è mai stato attivato (corrisponde all'attuale vano scala).

La struttura portante dell'edificio è costituita, verosimilmente, da plinti, pilastri e travi in clst armato, orizzontamenti con solai in latero-cemento. Ai piani interrati le pareti esterne con funzione anche di contenimento, sono costituite in clst armato; rampe carrabili e solai dimensionati per il passaggio e la sosta di automobili (degli ospiti); si evidenziano canne di aerazione (in posizione prospiciente Via Trevisani); ai piani interrati vi si giunge, oltre che con le citate rampe carrabili, con ascensore, scala a chiocciola di servizio e sicurezza posta allo spigolo N-E dell'edificio, la cui botola di accesso è situata nell'area scoperta a piano terra e giunge al primo e a pavimento del secondo piano interrato. Al primo piano interrato vi sono spazi chiusi per rimesse riservate e depositi; vi sono anche servizi igienici e annessi per il personale di servizio, che occupano la sagoma del vano scala dei piani fuori terra. Al secondo piano interrato sono presenti vani chiusi, due autorimesse costituiscono il Sub 3 della particella 685, ma ora fungono da deposito di materiale vario, mobili dismessi e altro. In adiacenza vi è un locale ove insiste la riserva idrica antincendio. Simmetricamente al primo piano interrato, ovvero nella sagoma del vano scala dei piani superiori, vi è la sala macchine per l'impianto di sollevamento. La centrale elettrica, con autonomo identificativo catastale, occupa lo spigolo N-O dell'interrato ed ha accesso da botola a piano terra, su Via Trevisani, in corrispondenza del civico (186).

Le compagnature dei piani fuori terra sono costituite da muri in blocchi di tufo o similari da 50 cm (verosimilmente a



doppio paramento, p.e. blocchi in clst tipo 'poroton' e mattoni forati); la tramezzatura interna (da 10-15 cm) in blocchi di tufelle o similari. Gli infissi esterni dei piani fuori terra sono tutti in alluminio anodizzato verniciato nero con vetrocamera (3/8/3) protette da tapparelle. È una parete a vetri quella esterna della hall/sala colazione, esposta a Est, che affaccia su area esterna scoperta. Nota: in origine, ossia nella progettazione originaria, il piano terra e il primo piano avevano destinazione a parcheggio (pilotis), il che giustifica l'altezza, di poco meno di 2,70 m circa, e la rampa che si diparte da piano terra nell'area scoperta retrostante per raggiungere il primo piano (si veda l'elaborato progettuale di cui alla CE n. 596/1989, allegato, alla variante CE n. 519/90 con elaborato progettuale, allegati); successivamente, con l'ultima pratica di condono edilizio, il piano terra è divenuto ricezione/sala/bar con piccolo ripostiglio retrostante e ufficio a servizio della ricezione (con accesso-astanteria diretta dall'esterno, civico (186), poi divenuto ufficio e l'originario ufficio un ripostiglio a servizio del bar, il civico 186 non è stato mai attivato). Il primo piano attuale presenta distribuzione degli spazi interni con stanze di albergo; a primo piano le stanze 104-107-108 sono attrezzate con bagni idonei ad ospitare soggetti disabili. L'ala destra del quinto piano è attrezzata con sala ristorante e annessa cucina e servizi. Il sesto piano si presenta parzialmente finito: nella parte Ovest, affaccio su via Trevisani, vi sono due stanze finite ed utilizzate come camere d'albergo; la restante parte si presenta allo stato rustico, con la sola muratura di compagno, assenti gli infissi esterni, con solaio di copertura a 2,90 m per la parte che copre le due stanze finite e la parte a destra delle scale e ascensore mentre, tutta la parte esposta a Est presenta solaio inesistente, ovvero copertura inclinata ($H_{max} = 2,90$ m e $H_{min} = 2,70$ m) con tegoloni autoportanti coibentati poggianti su telaio in clst armato e arcarecci in ferro scatolare zincato ancorati alle travi in clst. In sostanza, la planimetria catastale attuale del sesto piano riporta la situazione a realizzarsi con il completamento delle opere assentite con CE in sanatoria n. 1091/1999 e PdC in sanatoria n. 5265 del 12.05.2008, come da allegata tavola progettuale che riporta l'esatto stato attuale dell'intero immobile, con la sola eccezione e precisazione fatta innanzi per il sesto piano. Per i dettagli si veda l'allegata planimetria catastale attuale e le aree a rustico (a sesto piano) identificate sulla stessa planimetria, di cui all'All.to 18; l'ulteriore superficie che si condona è la hall/sala colazione a piano terra, le cui finiture sono originarie e risalenti all'edificazione.

Quanto alle rifiniture, si fa menzione della buona fattura della struttura dei piani interrati, rampe di accesso e pavimentazioni sono in buono stato d'uso e manutentorio. A piano terra, la struttura di accoglienza dell'ospite si mostra funzionale, con flussi organizzati, non incrociati. Finiture interne, benchè non recenti, sono in buono/ottimo stato, pavimentazione in marmo e simili, pareti in buono/ottimo stato. Le stanze per gli ospiti sono ubicate dal primo al sesto piano: con 8 stanze per piano dal primo al quarto, 5 stanze al quinto piano e 2 stanze al sesto, per un totale di 39 stanze; tutte allo stato attuale funzionanti e idonee all'uso. La distribuzione degli spazi interni è uguale per i piani 2-3-4, è appena diversa per il primo piano che conta sempre 8 stanze utili; ve ne sono 5 al quinto piano che ospita anche la sala ristorante con cucina e annessi vari al servizio. Al sesto piano vi è la situazione avanti descritta, con la disponibilità attuale di sole 2 camere utili, con ampia veranda di pertinenza, esposizione a Ovest prospiciente via Trevisani.

Tutti gli ambienti dei diversi piani sono pavimentati con materiali di buona fattura, tutti i bagni sono attrezzati con i pezzi d'uso in opera e funzionanti, piastrellati come d'uso, provvisti di doccia.

Tutti gli infissi interni sono di buona e massiccia fattura, in legno tintecciato noce nazionale, oltre le porte tagliafuoco previste dalla prevenzione incendi, in opera e funzionanti. In ogni stanza vi è quadro elettrico di sezionamento. Tutte le stanze in uso sono decorose, pareti pitturate con materiale traspirante. Scale di servizio rivestite in marmo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 16/12/2014
- Scadenza contratto: 31/12/2024



- Scadenza disdetta: 30/06/2024

Canoni di locazione

Canone mensile: € 2.400,00

Allo stato attuale la struttura è gestita da "-----", società unipersonale con sede legale nella struttura, in forza di contratto di affitto di azienda del 16.12.2014, rep. 418, racc. 334, registrato a Bari il 17.12.2014 al n. 31552; trascritto a Bari il 18.12.2014, nn. 43631/33422. La durata contrattuale è pari a 10 (dieci) anni, con termine previsto al 31.12.2024.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/08/1992 al 28/08/2019	-----	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Larocca Assunta	07/08/1992		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		bari	12/08/1992	31362	24704
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento si conferma che sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento e risulta invariata la situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **ipoteca legale** derivante da Art 77 DPR 602/1973
Iscritto a BARI il 24/12/2009 Reg. gen. 58229 - Reg. part. 12341
Quota: 1/1
Importo: € 1.642.575,82
A favore di equitalia etr spa
Contro -----
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 821.378,91



- **ipoteca legale** derivante da Art 77 DPR 602/1973
Iscritto a Bari il 13/01/2011 Reg. gen. 1150 - Reg. part. 251
Quota: 1/1
Importo: € 154.058,16
A favore di equitalia etr spa
Contro -----
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 77.029,08
- **ipoteca legale** derivante da Art 77 DPR 602/1973
Iscritto a Bari il 30/03/2011 Reg. gen. 13761 - Reg. part. 3257
Quota: 1/1
Importo: € 1.394.313,76
A favore di equitalia etr spa
Contro -----
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 697.156,88
Note: Solo sul sub 5 della particella 685 del fg 95, Bari; unità negoziale 1. immobile 2.
- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Bari il 20/10/2014 Reg. gen. 33631 - Reg. part. 4318
Importo: € 2.375.701,74
A favore di -----
Contro -----
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.187.850,87
- **ipoteca legale** derivante da Art 77 DPR 602/1973
Iscritto a Bari il 27/11/2014 Reg. gen. 39174 - Reg. part. 4961
Importo: € 148.562,84
A favore di -----
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 74.281,42
Note: Solo sul sub 5 della particella 685 del fg 95, Bari; unità negoziale 1. immobile 2.

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a bari il 03/10/2003
Reg. gen. 40543 - Reg. part. 29039
Quota: 1/1
A favore di -----
Contro -----
Formalità a carico della procedura
- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Bari il 28/08/2019
Reg. gen. 39282 - Reg. part. 28376
Quota: 1/1
A favore di -----
Contro -----
Formalità a carico della procedura



NORMATIVA URBANISTICA

La particella 685 del Fg 95 del Comune di Bari ricade in 'Zona B2' del vigente PRG. L'involucro progettato ed esistente ha impegnato la volumetria assentibile, senza residuo utile.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n. 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile è urbanisticamente legittimo, assentito con destinazione "albergo". L'immobile non risulta agibile, ovvero non è stata rilasciata l'agibilità poiché non risulta essere stata prodotta domanda di rilascio all'Ufficio competente.

L'opera progettata riceve un primo titolo abilitativo con CE n. 596/1989 (allegata); ad essa seguono varianti, fra queste giunge a formazione una CE n. 519/1990 (allegata). L'immobile è dichiarato agibile il 23.04.1992 (vedasi abitabilità allegata). Segue una prima domanda con rilascio di Conc. ed. in sanatoria n. 1091/1999 (allegata) e un PdC in sanatoria n. 5265 del 12.05.2008 (allegato). Lo stato di fatto attuale dell'immobile corrisponde all'ultimo elaborato progettuale allegato al PdC in sanatoria n. 5265/2008, con le precisazioni avanti riportate circa lo stato di finitura del sesto piano (si vedano anche le foto pertinenti).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Si precisa che l'attuale planimetria catastale riporta lo stato oggettivo assentito con il citato ultimo titolo abilitativo; in realtà una parte, circa la metà del sesto piano (la parte Est) è allo stato rustico, come avanti descritto. Ne deriva che l'attuale planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi. Non si reputa opportuna una variazione catastale potendo essere ultimata la struttura così come assentito con l'ultimo titolo abilitativo in sanatoria. Non vi è abitabilità non ottenibile se la domanda non viene istruita e completata delle necessarie certificazioni su conformità e regolare esecuzione di impianti idrico e fognante, elettrico e di messa a terra, antincendio, di ascensore, di impianto termico con le relative verifiche periodiche (tutta documentazione che non è stato possibile acquisire con validità attuale).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

ALLEGATI PERTINENTI

Allegati da 3 a 20 - FOTO.



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Albergo ubicato a Bari (BA) - Via De Rossi, 184-186

DESCRIZIONE

Trattasi di immobile in pieno centro urbano di Bari, realizzato mediante ristrutturazione e conversione di civili abitazioni in struttura alberghiera. In origine un 'palazzo d'epoca', risalente ai primi decenni del '900. Sito in Via De Rossi, con facciata principale esposta a Ovest.

Consta di 4 piani fuori terra, il piano terra destinato a reception e ristorante, gli altri destinati agli ospiti; la copertura del terzo piano è con lastrico solare. Un modesto piano interrato è adibito a deposito-servizi tecnici. Urbanisticamente in 'Zona A-P3' del vigente PRG; l'immobile è legittimato con titolo abilitativo in sanatoria.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Alla Certificazione notarile non risultano allegate le visure catastali storiche dell'immobile; vi provvede il CTU allegandole alla presente relazione peritale.

TITOLARITÀ

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

- ----- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: ----- - Partita IVA: -----
Via ----- - 70126 - Bari (BA)

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

- ----- (Proprietà 1/1)

CONFINI

A Ovest confina con Via De Rossi, di accesso; catastalmente confina a Nord con immobili di proprietà dell'Università di Bari; a Est con Aree accessori comuni ad enti rurali ed urbani; a Sud con condominio di Via De Rossi, ai civici 188-190.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Piano terra - ricezione	40,00 mq	47,00 mq	1,00	47,00 mq	4,00 m	T
Piano terra - ristorante	200,00 mq	250,00 mq	1,00	250,00 mq	4,00 m	T
Primo piano - albergo	200,00 mq	240,00 mq	1,00	240,00 mq	4,00 m	1
Secondo piano - albergo	200,00 mq	240,00 mq	1,00	240,00 mq	4,00 m	2
Terzo piano - albergo	200,00 mq	240,00 mq	1,00	240,00 mq	4,00 m	3
Piano interrato S1 - riserva idrica e sala machine	25,00 mq	60,00 mq	0,20	12,00 mq	2,70 m	S1
Quarto piano - lastrico solare	225,00 mq	240,00 mq	0,10	24,00 mq	0,00 m	4
Totale superficie convenzionale:				1053,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				1053,00 mq		

Tutte le misure sono state derivate dalla cartografia disponibile, avendone verificata la corrispondenza con lo stato dei luoghi durante i sopralluoghi, con rilievo metrico a campione.

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Precisazione. Trattasi di un complesso alberghiero in un unico involucro edilizio, edificato su un lotto di circa 300 mq, con 4 piani fuori terra e copertura con lastrico solare. L'utilizzazione secondo la sua attuale destinazione ne determina l'indivisibilità; la sua eventuale ristrutturazione con diversa destinazione d'uso (con eventuale ritorno alla originaria destinazione per civile abitazione), comporta la ridefinizione degli spazi interni ed una ovvia definizione con regolamento 'condominiale' dei rapporti fra eventuali unità abitative, terziario, ecc., a costituirsi.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/10/1996 al 17/11/2009		Catasto Fabbricati Fg. 96, Part. 222 Categoria D2
Dal 05/10/1996 al 17/11/2009		Catasto Fabbricati Fg. 96, Part. 222 Categoria D2
Dal 05/10/1996 al 17/11/2009		Catasto Fabbricati Fg. 96, Part. 222 Categoria D2
Dal 17/11/2009 al 15/11/2010		Catasto Fabbricati Fg. 96, Part. 222, Sub. 7 Categoria D2
Dal 17/11/2009 al 25/05/2011		Catasto Fabbricati Fg. 96, Part. 222, Sub. 7 Categoria D2 Rendita € 11.855,85



Dal 01/12/2009 al 17/11/2009		Catasto Fabbricati Fg. 96, Part. 222, Sub. 8 Categoria D2
Dal 01/12/2009 al 28/08/2019		Catasto Fabbricati Fg. 96, Part. 222, Sub. 9, Zc. 2 Categoria D2 Rendita € 340,00 Piano S1
Dal 15/11/2010 al 25/05/2011		Catasto Fabbricati Fg. 96, Part. 222, Sub. 7 Categoria D2
Dal 25/05/2011 al 13/04/2012		Catasto Fabbricati Fg. 96, Part. 222, Sub. 11 Categoria D2 Rendita € 6.270,00
Dal 25/05/2011 al 13/04/2012		Catasto Fabbricati Fg. 96, Part. 222, Sub. 10 Categoria C1 Cl.8, Cons. 167 Rendita € 10.453,29
Dal 13/04/2012 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 96, Part. 222, Sub. 10 Categoria C1, Cons. 206 Rendita € 11.085,85
Dal 13/04/2012 al 28/08/2019		Catasto Fabbricati Fg. 96, Part. 222, Sub. 11, Zc. 2 Categoria D2 Rendita € 13.920,00 Piano T-1-2-3-4
Dal 09/11/2015 al 28/08/2019		Catasto Fabbricati Fg. 96, Part. 222, Sub. 10, Zc. 2 Categoria C1 Cl.7, Cons. 206 Rendita € 11.085,85 Piano T

Con atti di aggiornamento catastale e assunzione a protocollo catastale n. 9755 del 05.10.1996, gli immobili passano dal Fg 30, part. 3995 al Fg 96, part.lla 222. In atti catastali non risulta essere stata introdotta la continuità storica (probabilmente per cambio di foglio di appartenenza, dal Fg 30 al Fg 96).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	96	222	9	2	D2				340 €	S1	
	96	222	10	2	C1	7	206		11085,85 €	T	



	96	222	11	2	D2				13920 €	T-1-2-3-4	
--	----	-----	----	---	----	--	--	--	---------	-----------	--

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento; manca l'accatastamento di un apprestamento protetto precario sul lastrico solare, di scarsa rilevanza (un vano in lamiera, che ospita vecchi materiali a deposito). Si considera di scarsa rilevanza tecnica tale carenza (potendo tale manufatto essere rimosso, senza nessuna implicazione).

PRECISAZIONI

Nessuna

PATTI

Nessuno

STATO CONSERVATIVO

ALBERGO. – Ha accesso diretto da Via De Rossi, al civico 186, per tramite di un bel portale ligneo su cui si incardina un bussolotto sempre ligneo bipartito, porte in legno e riquadri a vetri. L'intera struttura è da considerare in condizioni di ordinaria 'usura', ma con buona manutenzione ordinaria. La facciata esterna principale su via De Rossi è ben pitturata e ben tenuta, le ringhiere dei balconi sono le originarie in ghisa, l'opposta facciata interna non ha pregi. Poco curato è l'interrato destinato a servizi. Ben curata è la ricezione e la bella scalinata in pietra calcarea con ringhiera in ghisa per l'accesso ai piani superiori. Con sufficiente decoro si presentano i vani di collegamento ai piani, con corridoi a soffitto ribassato, mentre molto curate sono le stanze riservate agli ospiti, dalla struttura architettonica originaria, con volta a crociera, altezza massima da 3,5 a 4,2 m. Tutti i pavimenti di tutti i piani, di tutti i corridoi e delle stanze per gli ospiti, sono ricoperti con piastrelle ceramiche a tinte calde, 30x30 cm. Per quanto concerne gli infissi, sia esterni che interni, sono da considerare allo stato funzionali e funzionanti; gli infissi esterni sono in lega leggera di alluminio anodizzato verniciato bianco con vetrocamera (2/6/2); sul prospetto principale i finestrini sono protetti da persiane in alluminio; sul retrospetto i balconi sono verandati con telai in lega leggera e vetro semplice e le stanze 6 e 7 utilizzano bagni ricavati sui balconi mentre per le stanze 3 e 5, sempre dei tre piani destinati agli ospiti, i bagni sono ricavati utilizzando parte del cavedio originario, con altezza media di 2,2 m (la restante parte dell'originario vano, fino al soffitto, è spazio utilizzato per i servizi a rete). Le porte interne, segnatamente quelle delle camere degli ospiti, sono in legno di buona fattura, tinta noce. Tutte le stanze sono attrezzate come d'uso, con bagno privato e la stanza 102 può ospitare disabili. Tutti i bagni sono forniti di tutti i pezzi sanitari (lavabo, vaso, bidet, doccia) in opera e funzionanti; tutti piastrellati come d'uso.

Anche gli impianti a rete sono da considerare allo stato funzionali e funzionanti: l'impianto elettrico, tutto sottotraccia, è provvisto di quadri comando sia generale che di piano per il sezionamento e isolamento specifico dei diversi ambienti, quali le camere destinate agli ospiti; non si hanno elementi di giudizio per l'impianto di messa a terra. L'impianto idrico, provvisto anche di riserva, è funzionante in ogni reparto della struttura. L'impianto ascensore è funzionante. La struttura non necessita di CPI, Certificato Prevenzione Incendi, poiché non supera i 25 posti letto Tutte



le stanze sono provviste di condizionatore (con split esterno, allocati o sui balconi o su lastrico solare); sono presenti radiatori in ghisa, parte di un impianto di riscaldamento centralizzato, alimentato a gas metano.

La copertura a quarto piano è un lastrico solare impermeabilizzato con guaina catramata; si rinvenivano piccoli e modesti vani deposito.

RISTORANTE. - La struttura per la ristorazione occupa l'intera superficie di piano terra del lotto, ad esclusione dell'androne/reception. Ha accesso diretto da Via De Rossi, al civico 184, mediante porta in legno di buona fattura, ma necessita di straordinaria manutenzione. Si accede direttamente in una sala ristorazione e da questa alla successiva che a destra presenta i bagni per gli avventori; quindi si accede ad un disimpegno-ricezione-cassa, con a sinistra altri bagni mentre a destra vi è accesso ai vani che ospitano la cucina. Dal disimpegno si accede ad altra sala ristorazione; da quest'ultima si accede ad una sala che al bisogno può essere adibita a ristorazione ed è stata ricavata nel cortile interno, in origine scoperto. Altra parte del cortile, coperto con solaio che porta incardinati mattoni in vetrocemento per utilizzare un po' di luce naturale, è direttamente connessa al vano cucina rappresentandone estensione e dispensa. Rimane una piccolissima parte di cortile scoperto, a ridosso del muro Est di confine.

A parte la struttura muraria realizzata per la chiusura quasi completa del cortile interno, costituita da strutture 'leggere' con muri perimetrali portanti, coperture in parte a solaio con mattoni in vetrocemento e in parte con pannellature e chiusure con telai in lega leggera e vetro, rivestimenti con listati lignei o finto legno, la restante parte della struttura, ovvero quella di originaria costruzione, è rimasta tale: tutti gli ambienti menzionati come sale per ristorazione e disimpegno, presentano muratura originaria in pietra, volte a crociera o a botte di bella fattura in tufo, pareti verticali spesso rivestite con similcotto; pavimento quasi interamente rivestito con piastrelle ceramiche a tinte calde, similcotto. I bagni per gli ospiti e per il personale di servizio sono dotati di antibagno con lavabo, ritirata con vaso e lavabo. Adiacente al vano cucina, che si presenta con la struttura muraria originaria, intonacatura e pitturazione a calce su pareti e soffitto ad archi contrapposti (quattro pannelli), è stato ricavato un ripostiglio-spogliatoio, piastrellato. Il pavimento della cucina è ricoperto da mattoni in cemento e scaglie di marmo o granigliato.

Un tempo la struttura era comunicante con l'androne-reception per tramite di una porta ora murata.

Allo stato attuale il ristorante è in totale abbandono e dismesso da molto tempo; in esso sono ammassati, abbandonati materiali della ristorazione e arredi vari, apparecchi frigo, l'attrezzatura di cucina, ecc., ecc.. Non si ha notizia della funzionalità dei servizi a rete.

Nella sostanza l'intera struttura è da considerare praticamente allo stato rustico.

PARTI COMUNI

Nessuno di rilievo

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVILI

Nessuno



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Dal contesto urbanistico in cui si trova l'immobile, dalle evidenze strutturali e architettoniche apparenti, è possibile datare la costruzione alla prima metà del 1900 (anni '30). Tanto è asserito in atti istruttori quali dichiarazioni di parte a corredo di domanda abilitativa in sanatoria, ottenuta.

In sostanza, il piano terra sembra non essere stato interessato da rimaneggiamenti e/o ristrutturazioni pesanti e quindi presenta l'originaria struttura architettonica: muratura perimetrale e centrale portante, volta ad arco (a quattro vele o a botte), con alti piani di imposta dando slancio alla struttura che si eleva a circa 4 m all'intradosso.

I piani superiori possono essere stati interessati da ristrutturazioni, anche pesanti; vero è infatti che in una dichiarazione di parte, a corredo di domanda di concessione in sanatoria, si legge che l'immobile: <<... è stato realizzato con strutture murarie in pietra, con orizzontamenti a volta, per il piano terra, ed in latero-cementizio armato per i piani superiori.>> (Ing. E. Guarini; All.to 21). L'ultima asserzione dell'Ing. Guarini non sembra veritiera; in realtà tutti i corridoi presentano soffitto ribassato, le stanze per gli ospiti conservano l'architettura originaria.

ALBERGO. - Nella ristrutturazione quindi, è stata mantenuta la struttura architettonica originaria, di pregio, adattando gli ambienti interni e quindi realizzando una suddivisione degli spazi interni funzionali all'idea progettuale che porta a destinare originarie civili abitazioni ad albergo, con stanze singole o doppie e bagni tutti privati. Tale ristrutturazione interessa i tre piani superiori, oltre il piano terra, ove sono ricavate 8 stanze (singole e doppie) per piano, per un totale di 24 stanze (due per piano utilizzate per servizi e non destinate agli ospiti). A piano terra l'originario atrio del complesso abitativo diviene ricezione/hall dell'albergo; i vani di servizio di piano terra diventano sala ristorante con annessa cucina. Originariamente la hall comunicava con il ristorante, successivamente si realizza una netta separazione delle due attività, fisica e gestionale.

La struttura alberghiera allo stato è attiva, funzionante.

La struttura è dotata di tutti i servizi a rete: impianto elettrico sottotraccia; impianto idrico e fognante, impianto termico (il condizionamento delle stanze è ottenuto con apparecchi condizionatori con split, singoli e autonomi, di cui sono dotate tutte le stanze, con comando individuale e autonomo; gli split sono allocati sui balconi per le stanze prospicienti via De Rossi, sul lastrico solare tutti gli altri. L'impianto termico alimentato a gas è funzionante e la centrale è allocata sul lastrico solare). Con la originaria ristrutturazione si dotò l'immobile di impianto di ascensore, funzionante. Non è stato possibile acquisire tutte le certificazioni relative alle regolari esecuzioni degli impianti e all'adeguamento a norme di tutti gli impianti, non è stato possibile reperire il CPI, ovvero, non sarebbe richiesto poichè la struttura funziona con meno di 24 stanze (delle 8 stanze per piano, 2 sono utilizzate per servizi connessi, quindi le stanze utili sono 18). Con l'ultimo titolo abilitativo edilizio, CE in sanatoria n. 80/1999, PE 2598 (All.to 21), si sanano alcuni abusi che determinano ampliamento delle superfici utili: ai piani alti una parte modesta del cavedio viene impegnata con passerelle-corridoi di collegamento e passaggio al fine di massimizzare l'utilizzazione degli spazi pieni per le stanze e i servizi; altra parte del cavedio viene chiusa per ricavare bagni a servizio diretto di camere per gli ospiti. Completano l'opera di ampliamento la chiusura e utilizzazione di parte dei balconi sul retroprospetto per ricavarne bagni e verande, chiuse con vetrate costituite da vetrocamere (2/4/2) sorrette da telai in alluminio, a servizio delle stanze adiacenti. Come detto, per due stanze per piano i bagni sono ricavati nel cavedio (con altezza media di 2,20 (la restante parte fino all'intradosso del solaio è destinata al passaggio delle reti).

RISTORANTE. - Allo stato attuale, e da tempo, l'attività di ristorazione è ferma. Nell'immobile/ambienti ad essa destinati, si rinvergono tutti gli arredi e le suppellettili, nonchè tutte le strutture di cucina in opera, non funzionanti, non attive; con interventi adeguati di riammodernamento, la struttura potrebbe ritornare in attività. La CE in sanatoria qui ha trovato la massima utilità avendo condonato l'ampliamento della cucina sul cortile interno, ora coperto con lamiera grecata coibentata, a servizio della sala ristorante e della cucina adiacenti.

L'intero immobile occupa un lotto/suolo pari a circa 300 mq; l'originaria struttura destinata a civile abitazione occupa una superficie lorda di circa 225 mq con cortile interno pari a circa 75 mq. Alla superficie lorda di circa 225 mq va sottratta la superficie di circa 15 mq che occupa la bella scalinata con pedate e alzate in pezzi unici di pietra calcarea lavorata, quel che resta del cavedio pari a circa 6 mq e circa 4 mq sottratti dal vano ascensore; residuano circa 200 mq



su cui sono distribuite le 8 stanze per piano (con l'aggiunta dei balconi chiusi sul retroprospetto, per una superficie utile di circa 10 mq.

A piano terra la ricezione dell'albergo occupa l'originario atrio di accesso alla struttura signorile, per una superficie lorda di circa 40 mq; l'intera struttura destinata a ristorante occupa la restante superficie lorda di circa 250 mq, comprensiva del cortile interno, la cui copertura, quasi intera, è stata legittimata in sanatoria. La modesta quota interrata ospita ora la riserva idrica e le pompe annesse, la sala macchine per l'impianto ascensore.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile ora albergo risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile (All.to 25).

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 06/08/2014
- Scadenza contratto: 03/08/2022
- Scadenza disdetta: 03/02/2022

L'immobile di piano terra, ristorate, è da ritenere libero.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 500,00, secondo l'ultima pattuizione

L'originario contratto di locazione prevede un canone mensile di € 4.000,00 a valere per € 3.000,00 per la struttura ed € 1.000,00 per avviamento e locazione di mobili e attrezzature. In data 22.01.2018 tale pattuizione viene ridefinita nei termini di € 1.000,000 per locazione della struttura, € 1.000,00 per locazione di mobili e avviamento, € 1.000,00 in conto acquisto. La convenzione ha data certa ma non è registrata. In data 22.04.2020 i contraenti si scambiano a mezzo PEC la ridefinizione di quanto sopra a valere da tale data con un canone mensile di € 500,00 per la struttura, € 500,00 per l'avviamento ed € 500,00 in conto acquisto.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/12/1988 al 28/08/2019	-----	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Colletti Giovanni	09/12/1988	107654	18972
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		bari	03/01/1989	206	195
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata, non anche la gestione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Bari il 13/03/2014
Reg. gen. 8469 - Reg. part. 6600
Quota: 100
A favore di ----- srl
Contro ----- SRL
Formalità a carico della procedura
- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Bari il 28/08/2019
Reg. gen. 39282 - Reg. part. 28376
Quota: 1/1
A favore di -----
Contro -----
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'intero immobile è situato in un isolato su cui insistono immobili utilizzati e di proprietà dell'Università di Bari; per tale ragione è tipizzato dal vigente PRG, come 'Zona A-P3, Aree per le strutture universitarie'. I vincoli di PRG sono riportati nell'estratto delle NTA, di cui agli All.ti 24 e 25, ortofoto, NTA della Zona A-P3.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n. 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile, ovvero non vi è agibilità rilasciata, come precisato oltre. La struttura allo stato attuale ha destinazione ad albergo (e ristorante); l'eventuale cambio di destinazione deve essere assentito.

La regolarità edilizia di quanto esistente è legittimata da Concessione Edilizia CE in sanatoria n. 80 del 17.02.1999, di cui alla PE Pratica Edilizia n. 2598. Non è stata reperita la abitabilità dell'intero perchè, verosimilmente, non rilasciata benchè risulti agli atti dell'A.C. la domanda prodotta alla Ripartizione Urbanistica ed Edilizia del Comune di Bari con timbro di arrivo 13.10.2009 (All.to 22, domanda di abitabilità/agibilità). E' verosimile che non sia stata rilasciata, infatti non è stata rinvenuta agli atti del Comune, mentre, ai fini istruttori, viene rilevato che manca la certificazione energetica e l'accatastamento del piano interrato e del IV piano.



Invero, come dedotto avanti nella cronistoria catastale, quanto accatastato risulta conforme allo stato dei luoghi attuale, vedasi All.ti 26-27-28, planimetrie catastali, sub 9-10-11. Per tutto l'immobile pende, ai fini catastali, la regolarizzazione della continuità storica.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- per la struttura alberghiera esiste il certificato energetico, l'APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. Non risultano esserci particolari vincoli condominiali.

ALLEGATI PERTINENTI

Allegati da 21 a 29 - FOTO.



LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Via C. Rosalba, 49, piano, pertinenze a piano S2, posto auto e S3, cantinola

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento per civile abitazione sito in Bari, alla Via C. Rosalba, 49, posto al quinto piano di un condominio di 14 piani fuori terra e 3 piani interrati, che ospita tre appartamenti per civile abitazione per ognuno degli ultimi 12 piani, piano terra e primo piano a terziario; interrati ad autorimesse, cantinole e servizi. L'appartamento, ampio e signorile, si sviluppa su circa 138 mq lordi, cui si aggiungono circa 27 mq di balconi-verande; lo completano le pertinenze costituite da due posti auto in aree condominiali destinate a parcheggio a S2 e una cantinola della superficie utile di circa 14 mq a S3. Urbanisticamente è posto in 'Zona AT per attività terziarie'. Gode di ottima posizione, in un quartiere dotato di tutti i servizi civili, prossimo al polo universitario, facoltà di Economia e Commercio dell'Università di Bari.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- ----- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: -----
Via C. Rosalba, 49 - 70122 - Bari (BA)

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

- ----- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento a 5P catastalmente confina con proprietà Rosalba srl, Bari e con -----, sullo stesso piano, oltre che con scala condominiale; con ----- a piano inferiore e con Stella Ettore a piano superiore.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	123,00 mq	138,00 mq	1,00	138,00 mq	2,90 m	5
balcone-veranda	27,00 mq	27,00 mq	0,40	10,80 mq	2,90 m	5
n. 2 Posti auto coperti	21,50 mq	21,50 mq	0,30	6,45 mq	0,00 m	S2
Cantina	14,00 mq	14,00 mq	0,20	2,80 mq	0,00 m	S3
Totale superficie convenzionale:				158,05 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				158,05 mq		

Tutte le misure sono state derivate dalla cartografia disponibile, avendone verificata la corrispondenza con lo stato dei luoghi durante i sopralluoghi, con rilievo metrico a campione.

I beni non sono comodamente divisibili in natura, più precisamente, le pertinenze costituenti i posti auto devono seguire l'appartamento (potrebbe essere isolata la cantinola, ma non v'è alcuna ragione plausibile).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 01/07/1999		Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 717, Sub. 147, Zc. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 10 Rendita € 51,13 Piano S2
Dal 01/01/1992 al 01/07/1999		Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 717, Sub. 146, Zc. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 20 Rendita € 102,26 Piano S2
Dal 01/01/1992 al 28/08/2019		Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 717, Sub. 22 Categoria A3 Cl.7, Cons. 7 Superficie catastale 146 mq Rendita € 1.355,70 Piano 5
Dal 01/01/1992 al 28/08/2019		Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 717, Sub. 66 Categoria C2 Cl.3 Superficie catastale 14 mq Rendita € 89,66 Piano S3
Dal 01/07/1999 al 28/08/2019		Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 717, Sub. 147, Zc. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 10 Superficie catastale 11 mq Rendita € 59,91 Piano S2
Dal 01/07/1999 al 28/08/2019		Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 717, Sub. 146, Zc. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 10 Superficie catastale 11 mq Rendita € 59,91 Piano S2



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	47	717	22		A3	7	7	146 mq	1355,7 €	5	
	47	717	66		C2	3		14 mq	89,66 €	S3	
	47	717	146	2	C6	2	10	11 mq	59,91 €	S2	
	47	717	147	2	C6	2	10	11 mq	59,91 €	S2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La mancata corrispondenza catastale è nella intestazione dei beni censiti in testa a Rosalba srl – Bari, e non già all'attuale proprietario Sig. -----, prop. 1/1, in virtù di regolare contratto di compravendita, per mancato aggiornamento degli atti catastali.
I beni ai piani interrati hanno utilità comune costituito dall'accesso carrabile che si diparte dall'angolo di Viale Beato Josemaria Escrivà (protetto da cancello a comando automatico), accesso pedonale dal civico 49 di Via C. Rosalba; per tutti vi è utilità comune costituito da lastrico solare, in catasto al f 47 p 717 sub 51.

PRECISAZIONI

Nessuna.

PATTI

Nessuno.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento destinato a civile abitazione versa in buone e ordinarie condizioni, normale usura dovuta all'uso. L'intero condominio appare in ordinarie e buone condizioni di manutenzione, non sono evidenti segni di necessari interventi manutentivi straordinari.

PARTI COMUNI

Come da norme ordinarie, per le parti comuni dell'intero condominio (parti strutturali, scale, ascensore, guardiola, rampe di accesso agli interrati, collegamenti orizzontali, copertura, facciate, ecc...).



Non rileva.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Dal contesto urbanistico in cui si trova l'immobile, dalle evidenze strutturali e architettoniche apparenti, è possibile asserire che il complesso immobiliare sia stato realizzato con plinti di fondazione e telaio strutturale portante in clst armato, orizzontamenti con solai in latero-cemento, vani scala e ascensore con pareti in clst armato. I muri di compagno sono realizzati in blocchi di tufo o similari e mattoni forati con intercapedine per uno spessore complessivo di circa 40 cm. Le tramezzature in tufelle o similari ha spessore di 10 cm.

L'immobile pignorato è un appartamento per civile abitazione, posto al quinto piano del condominio che complessivamente ne conta 13 fuori terra e tre interrati; ha esposizione a S-E, la migliore dei tre appartamenti presenti sul piano. Sui lati esposti si affacciano tre balconi-verande ben illuminate.

L'accesso avviene dal civico 49 di Via C. Rosalba; con scale o ascensore si giunge ad un corridoio condominiale e quindi alla caposcala blindata posta a sinistra salendo; attraverso di essa si giunge in un ambiente unico costituente ingresso-salone-pranzo (è stato eliminato un muro che delimitava l'ingresso dando riservatezza agli eventuali occupanti la sala, vedasi All.to 37, planimetria dell'appartamento, con la ininfluente modifica della distribuzione interna).

La distribuzione degli ambienti interni è funzionale e razionale, con distinzione zona giorno-zona notte con tre stanze da letto, due bagni. Tutti gli ambienti hanno esposizione diretta con finestre o finestroni che affacciano sui balconi-verande (dalla sala da pranzo, dal cucinino, da due stanze da letto).

L'appartamento è dotato di tutti i servizi a rete, coevi alla costruzione, impianto elettrico sottotraccia con quadretto comando posto all'ingresso (dotato di magnetotermico a norma); impianto idrico e fognante, impianto rete gas. Il pavimento di tutti gli ambienti è ricoperto da parquet ad esclusione della cucina, con piastrelle ceramiche, e i bagni con pavimento e pareti piastrellati come d'uso. I bagni sono dotati di tutti i pezzi sanitari in opera e funzionanti, un bagno è dotato di vasca e uno di doccia. Tutte le pareti e il soffitto sono intonacati e pitturati; altezza al soffitto pari a 2,90 m. Tutte le porte interne sono in legno laccato bianco; gli infissi esterni sono tutti in alluminio verniciato nero, con vetrocamera 2/6/2, protette da tapparelle. Il pavimento dei balconi-verande è piastrellato.

Al secondo interrato si rinvergono, quale pertinenza dell'appartamento, due posti auto, n. 26 e 26a adiacenti, per complessivi 21 mq; catastalmente individuati dai Sub 146 e 147 della particella 717 del fg 47. La rampa ha pendenza moderata e superficie antisdrucciolo, il pavimento degli interni è di tipo industriale. Vi si accede da rampa che si diparte da Viale Beato Josemaria Escrivà (traversa di Via Rosalba).

Al terzo piano interrato, ben tenuti gli spazi comuni, pavimentato con piastrelle ceramiche e pareti intonacate, vi è una cantinola, protetta da porta in ferro, adibita a deposito con superficie utile pari a 14 mq. L'interno è pavimentato, pareti intonacate e pitturate, pulito e funzionante.

Per tutti gli ambienti si è provveduto a verificare la corrispondenza fra stato dei luoghi e la planimetria catastale riscontrandone la conformità anche a seguito di riscontro metrico a campione. La modestissima modifica consistente nella eliminazione della tramezzatura all'ingresso dell'appartamento rappresenta una modifica minimale per la quale non si è ritenuta necessaria la variazione catastale. Le superfici sono state determinate graficamente.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero. L'appartamento per civile abitazione, e le relative pertinenze, è utilizzato-abitato dall'Esecutato con la propria famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/12/1987 al 28/08/2019	-----	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/12/1987		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Bari	24/12/1987	42403	32080
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per l'immobile oggetto di pignoramento sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Bari il 20/06/2001 Reg. gen. 24245 - Reg. part. 4252
Quota: 1/1 Importo: € 6.197,48 A favore di ----- SPA
Contro -----
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 2.582,28
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Bari il 20/06/2001 Reg. gen. 24244 - Reg. part. 4251
Quota: 1/1 Importo: € 29.954,50
A favore di -----SPA
Contro -----
Capitale: € 22.207,65
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Bari il 04/12/2001
Reg. gen. 46727 - Reg. part. 8267
Quota: 1/1 Importo: € 103.291,38
A favore di -----
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 79.276,13



Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a Bari il 28/02/2007 Reg. gen. 13007 - Reg. part. 9026

Quota: 1/1 A favore di -----

Contro -----

Formalità a carico della procedura

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a Bari il 28/08/2019 Reg. gen. 39282 - Reg. part. 28376

Quota: 1/1 A favore di -----

Contro -----

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è situato in un'area tipizzata dal vigente PRG, come 'Zona AT, aree per le strutture terziarie'. I vincoli di PRG sono riportati nell'estratto delle NTA, di cui all'All.to 38, NTA della Zona AT.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n. 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'intero immobile è legittimato da CE n. 228 del 06.10.1984, variante n. 262 del 12.07.1986, variante n. 516 del 22.05.1987, variante n. 488 del 07.10.1987 (vedasi stralci degli elaborati progettuali, All.ti 30 e 31. Per l'intero immobile vi è abitabilità del 29.12.1987, prot. 76781/87/UT (All.to 32, abitabilità). Nel fascicolo edilizio consultato presso l'Uff. Tecnico del Comune di Bari, non è presente la Concessione edilizia, non in originale, non in copia.

Non è stato possibile acquisire la documentazione relativa alle certificazioni degli impianti; l'Esecutato ha dichiarato che l'impianto termico è disattivato, la caldaia dell'impianto termico non funziona.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- NON esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente. A seguito di specifica domanda all'Amministratore del Condominio, si riceve risposta PEC con trasmissione di un resoconto relativo alla situazione debitoria del Condomino Sig. ----- per un importo complessivo pari a € 5.449,54 (vedasi All.to 39, scheda contabile). In realtà, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., all'aggiudicatario compete saldare il debito condominiale per l'anno in corso e per quello precedente; in sostanza per gli ultimi due esercizi condominiali chiusi. Pertanto, dall'analisi della scheda contabile risulta un debito di € 2.810,00 per quote condominiali e € 356,41 per oneri individuali (alla data del 12.02.2022). Dal Regolamento di condominio e tabelle millesimali annesse, risulta che all'appartamento e relative pertinenze compete un valore millesimale della Tabella A pari a 26,294; l'All.to 40 riporta l'estratto di tutti i valori tabellari millesimali pertinenti alla quota condominiale in parola.

ALLEGATI PERTINENTI

Allegati da 30 a 40 - FOTO.



LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N. 4** - Terreno ubicato a Palo del Colle (BA) - Ctd Ferro

DESCRIZIONE

Trattasi di fondo rustico, della estensione complessiva di circa 1,2 ha, raggiungibile dalla SP68 da percorrere per circa 15 km partendo da Palo del Colle, quindi a sinistra su una interpoderale al termine della quale si giunge al fondo attraverso una servitù di passaggio sulla contermine particella 28. Vi è trullo diruto. Il fondo è in totale stato di abbandono. Secondo il vigente PUG del Comune di Palo del Colle, il fondo è situato in 'Zona E4, agricola'.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- ----- (Diritto del livellario 1/1) Codice fiscale: -----
Via -----, 4 - 70125 - Bari (BA)

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

- ----- (Diritto del livellario 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Catastalmente confina a Est con proprietà -----, fondo su cui si esercita servitù attiva di passaggio; a Ovest confina con proprietà ----- e -----; a Nord confina con Eredi -----.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	12000,00 mq	12351,00 mq	1,00	12351,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				12351,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/02/1979 al 28/08/2019	-	Catasto Terreni Fg. 71, Part. 44 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.47.15 Reddito dominicale € 20,70 Reddito agrario € 14,61
Dal 15/02/1979 al 28/08/2019		Catasto Terreni Fg. 71, Part. 27, Porz. AB Qualità mandorleto Cl.4 Superficie (ha are ca) 0.05.95 Reddito dominicale € 1,23 Reddito agrario € 0,77
Dal 15/02/1979 al 28/08/2019		Catasto Terreni Fg. 71, Part. 27, Porz. AA Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.70.41 Reddito dominicale € 30,91 Reddito agrario € 21,82

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
71	27		AA		Oliveto	3	0.70.41	30,91 €	21,82 €	
71	27		AB		mandorleto	4	0.05.95	1,23 €	0,77 €	
71	44				Oliveto	3	0.47.15	20,7 €	14,61 €	
Superficie complessiva catastale							1.23.51			

pari ad una Superficie Agricola Utilizzabile, SAU di 1,2 ha

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell’atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

Nessuna

PATTI

Nessuno



STATO CONSERVATIVO

L' fondo è in totale stato di abbandono. Dell'oliveto di un tempo rimangono poche piante delle quali resiste il tronco secco o bruciato alla cui base crescono polloni. Null'altro. Il trullo che si rinviene accedendo al fondo, è in totale stato di abbandono.

PARTI COMUNI

Nessuno. Vi è servitù attiva di passaggio sulla finitima particella 28, posta a Est.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'Esecutato risulta livellario, e concedente il Comune di Palo del Colle. Da informazioni assunte presso l'Amm.ne com.le di Palo del Colle, è possibile l'affrancazione. Gli oneri sono pari alla somma degli ultimi 5 anni del RD del fondo, da assoggettare a rivalutazione e interessi; a seguito di versamento dell'importo di affrancazione così calcolato, L'Amm.ne com.le emette un Titolo da registrare e trascrivere a cura del Livellario. Salvo errori, l'importo di affrancazione risulterebbe pari a circa € 400,00, cui si sommano imposte ipotecarie e catastali, oltre oneri professionali, stimati complessivamente in € 1.600,00. In totale quindi l'onere di affrancazione risulterebbe pari a circa € 2.000,00.

CARATTERISTICHE AGRONOMICHE

Il fondo è situato sull'altipiano murgiano, in una zona praticamente pianeggiante, a luoghi poco mossa. Il terreno agrario è costituito dai residui della disgregazione della roccia madre, di natura calcarea come tutto il banco calcareo murgiano, la 'terra rossa'. Lo strato arabile in genere modesto, può essere maggiore nelle depressioni per accumulo del trasporto solido. Il fondo in oggetto ha forma triangolare quasi regolarmente isoscele, con vertice verso Est, direzione verso cui si registra lieve e generale pendenza. E' stato avanti detto che il soprassuolo di un tempo, l'oliveto, è da considerare ormai completamente deperito e che con opere di riforma, ovvero con ripiantumazione si potrebbe ricostituire essendo coltura tipica della zona. Il trullo, che insiste sul fondo, è da considerare ormai diruto, in pessime condizioni anche statiche poichè la copertura a 'chiancarelle' del cono, diroccando, è precipitata al suolo. Il fondo non è interessato da vincoli ambientali quali 'Parco dell'Alta Murgia', Zona ZPS e SIC, non IBA (Important Bird Area), ricade in ambiti paesaggistici estesi del PPTR Puglia; non sono stati evidenziati altri vincoli.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/02/1979 al 28/08/2019	-----	compreavendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Bari	16/02/1979	5062	4542
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per l'immobile oggetto di pignoramento sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Bari il 20/06/2001 Reg. gen. 24245 - Reg. part. 4252
Quota: 1/1 Importo: € 6.197,48
A favore di ----- SPA
Contro -----
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 2.582,28
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Bari il 20/06/2001 Reg. gen. 24244 - Reg. part. 4251
Quota: 1/1 Importo: € 29.954,50
A favore di -----
Contro -----
Capitale: € 22.207,65

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Bari il 28/08/2019 Reg. gen. 39282 - Reg. part. 28376
Quota: 1/1 A favore di -----
Contro -----
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il fondo rustico ricade in 'Zona E4, agricola' ai sensi del vigente PUG del comune di Palo del Colle, con i vincoli e norme edilizio-urbanistiche riportate sul CDU (Certificato di Destinazione Urbanistica, All.to 40), a cui si fa espresso rimando.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Sul lotto non vi sono edificazioni, con esclusione del trullo, già menzionato, che allo stato attuale è da considerare un rudere, diruto, non utilizzabile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il fondo gode di servitù attiva di passaggio su fondo confinante, che lo interclude rispetto alla interpoderale che ne permette l'accesso a partire dalla SP68.

ALLEGATI PERTINENTI

Allegati da 41 a 43 - FOTO.



LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Binetto (BA) - Ctd D'Aneli

DESCRIZIONE

Trattasi di fondo rustico, in due corpi separati della estensione complessiva di circa 1,2 ha, raggiungibile, con partenza Binetto, dalla SP72 quindi a destra sulla SP89, da qui per una interpoderale costituita tutta da servitù di passaggio fino ai due corpi prossimi ma separati, ambedue serviti da detta interpoderale, avendo percorso circa 20 km. Sulla particella 95, (di maggiore estensione) vi è un trullo diruto. Il fondo è in totale stato di abbandono. Secondo il vigente PRG del Comune di Binetto, il fondo è situato in 'Zona EN - area per la conduzione agricola normale'.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- ----- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: -----
Via -----, 4 - 70125 - Bari (BA)

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

- ----- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

La particella 95 di maggiore estensione confina a N-O con la interpoderale di accesso-servitù di passaggio, ovvero con -----, a N-E con ----- e -----, a S-E con altra servitù di passaggio, ovvero con -----, a S-O con ----- . La particella 91 di minore estensione confina a N-O con la interpoderale di accesso-servitù di passaggio, ovvero con ----- e Altri, a N-E con -----, a S-E ----- e -----, a S-O con -----.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo - seminativo nudo	4700,00 mq	4840,00 mq	1,00	4840,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo - seminativo nudo	7000,00 mq	7235,00 mq	1,00	7235,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				12075,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La modesta consistenza dei due appezzamenti, benchè fra loro non contigui, consiglia l'alienazione congiunta.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/02/1979 al 28/08/2019		Catasto Terreni Fg. 15, Part. 95, Porz. AB Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 0.01.02 Reddito dominicale € 0,50 Reddito agrario € 0,34
Dal 15/02/1979 al 28/08/2019		Catasto Terreni Fg. 15, Part. 95, Porz. AA Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 0.71.33 Reddito dominicale € 12,89 Reddito agrario € 12,89
Dal 15/02/1979 al 28/08/2019		Catasto Terreni Fg. 15, Part. 91 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 4840 Reddito dominicale € 8,75 Reddito agrario € 8,75

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
15	91				Seminativo	4	0.48.40	8,75 €	8,75 €	
15	95		AA		Seminativo	4	0.71.33	12,89 €	12,89 €	
15	95		AB		Oliveto	2	0.01.02	0,5 €	0,34 €	
Superficie complessiva catastale							1.20.75			

pari ad una Superficie Agricola Utilizzabile, SAU di 1,0 ha



Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

Nessuna

PATTI

Nessuno

STATO CONSERVATIVO

Il fondo è in totale stato di abbandono. Delle pochissime piante originariamente presenti, si ha cognizione per la esistenza di polloni alla base mentre è praticamente assente la chioma. Null'altro. Il trullo che si rinviene in posizione centrale della particella 95, è in totale stato di abbandono, diruto.

PARTI COMUNI

Nessuna

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

La interpodereale di accesso è costituita da fasce di terreno delle particelle contigue sulle quali si esercita una servitù attiva e passiva di passaggio, a valere per tutti i fondi attraversati e serviti.

CARATTERISTICHE AGRONOMICHE

Il fondo è situato sull'altipiano murgiano, in una zona praticamente pianeggiante, a luoghi poco mossi. Il terreno agrario è costituito dai residui della disgregazione della roccia madre, di natura calcarea come tutto il banco calcareo murgiano, la 'terra rossa'. Lo strato arabile in genere modesto, può essere maggiore nelle depressioni per accumulo del trasporto solido. I due copri che costituiscono il fondo in oggetto hanno forma di rettangolo regolare, con asse maggiore N-O <-> S-E; si rileva lieve e generale pendenza sulla parte S-O della particella 95. Si rileva qualche 'avanzo' di soprassuolo costituito da pochissime piante di ulivo, qualche mandorlo, in totale stato di abbandono. Il trullo, che insiste sul fondo di maggiore consistenza, è da considerare ormai diruto, ovvero in pessime condizioni anche statiche poichè la copertura a 'chiancarelle' del cono è precipitata al suolo; l'architrave sulla porta di accesso è disassata, con pericolo di crollo.

Il fondo non è interessato da vincoli ambientali quali 'Parco dell'Alta Murgia', Zona ZPS e SIC, non IBA (Important Bird Area), ricade in ambiti paesaggistici estesi del PPTR Puglia; non sono stati rilevati altri vincoli.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/02/1979 al 28/08/2019		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Bari	16/02/1979	5062	4542
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento si rileva che sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Bari il 20/06/2001 Reg. gen. 24245 - Reg. part. 4252
Quota: 1/1
Importo: € 6.197,48
A favore di -----SPA
Contro -----
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 2.582,28
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Bari il 20/06/2001 Reg. gen. 24244 - Reg. part. 4251
Quota: 1/1
Importo: € 29.954,50
A favore di ----- SPA
Contro -----
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 22.207,65

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Bari il 28/08/2019 Reg. gen. 39282 - Reg. part. 28376
Quota: 1/1
A favore di -----
Contro ----- SRL
Formalità a carico della procedura



NORMATIVA URBANISTICA

Il fondo rustico ricade in 'Zona EN, area per la conduzione agricola normale' ai sensi del vigente PRG del comune di Binetto, con i vincoli e norme edilizio-urbanistiche riportate sul CDU (Certificato di Destinazione Urbanistica, All.to 46), a cui si fa espresso rimando.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Sul lotto non vi sono edificazioni, con esclusione del trullo, già menzionato, che allo stato attuale è da considerare un rudere, diruto, non utilizzabile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si ha notizia di vincoli od oneri condominiali.

Il fondo è assoggettato a servitù attiva e passiva di passaggio contribuendo alla costituzione ed esercizio della interpoderale di accesso, che si diparte dalla SP89.

ALLEGATI PERTINENTI

Allegati da 44 a 46 - FOTO.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Generalità.

Il valore di mercato dei beni pignorati è stato determinato considerando caratteri intrinseci ed estrinseci di essi, in particolare sono stati considerati: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici; particolare attenzione è stata posta alla regolarità urbanistico-edilizia, ove è stato possibile, anche alla situazione impiantistica.

Per gli immobili destinati a fini particolari, esercizio alberghiero, si è tenuto conto della dimensione, dotazione di servizi alla persona, eventuale diversa destinazione, potenziale redditività. Riguardo al contesto, i caratteri della ricettività generale del comune, la distanza dal centro o dai centri di interesse storico, culturale, artistico; la dotazione di servizi (centri di spesa, servizi alla persona, centri di svago, reti di trasporto stradale, ferroviario, aereo, ecc.).

Per i fondi rustici sono stati considerati i fatti oggettivi e specifici (giacitura, esposizione, caratteri geo-pedologici, destinazione culturale, soprassuolo, disponibilità di acqua; accesso, clima, mercato potenziale dei prodotti coltivabili, il contorno).

Una ovvia e accurata analisi ha riguardato la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, la sussistenza delle regolarità formali e oggettive, i vincoli derivanti dal possesso, hanno consentito di giungere ad attribuire ai beni pignorati un valore di mercato; è stato necessario considerare anche adeguamenti del valore stimato in ragione dell'esistenza di fatti e circostanze specifiche influenti sulla immediata utilizzabilità dei beni considerati, oltre alla decurtazione prevista dal GE in ragione dell'esistenza di vizi occulti non emersi in sede di ispezione fisica e analisi della documentazione tecnica e amministrativa dei beni.

Considerazioni sul metodo.

La scelta del 'Metodo estimativo' è argomentazione che spesso neanche compare, soprattutto in relazioni di CTU, e tanto basterebbe per censurare e chiedere la rinnovazione della stima. Ne discende che, al limite, ci si potrebbe trovare di fronte a stime che chiosano, come si legge nei primi 'documenti estimativi' (sette/ottocenteschi), con suggello divino (*... in nome di Dio e della verità, il valore è ...*).

Tornando ai tempi attuali si può asserire, senza smentite si spera, che la dottrina estimativa italiana prima, e i lineamenti degli Standard Internazionali (SI) poi, riconducono il buon operare sostanzialmente a tre processi estimativi: la stima diretta (Market Approach negli SI, impropriamente metodo del confronto di mercato), la stima dei costi di produzione/trasformazione (Cost Approach negli SI), la capitalizzazione dei redditi futuri (Income Approach negli SI).

Stabilito che in ultima analisi la stima si conclude (e si deve concludere) con un confronto (prezzi realizzatisi-valore attribuendo), si deve fare riferimento al 'processo logico' che **la maggior parte degli operatori avrebbe seguito**; tale assioma estimativo (che la Dottrina non deroga) confligge con l'inveterato uso della doppia determinazione (con due processi logici, in genere la stima diretta e quella per capitalizzazione, o altro) al fine di dimostrare surrettiziamente la validità del risultato finale corazzato dalla media delle risultanze. Questo artificio (tale è definibile poiché spesso uno dei valori è determinato con processo inverso al fine di giungere a un risultato simile al precedente mediante l'appropriata assunzione di alcune variabili) dimostra che l'analisi di mercato non è stata ben condotta, che l'estimatore ha forti dubbi sul processo adottato e sul risultato ottenuto.

Ma spesso queste titubanze sono mascherate da altri artifici quali l'introduzione di coefficienti correttivi, magari di libero arbitrio.



Invece, operazione diversa e meritoria è la considerazione di *comodi e scomodi estimativi* che possono derivare da *caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni* (che canonicamente vanno a rettificare il saggio di capitalizzazione). Infine, dovrebbero sempre comparire le 'aggiunte e detrazioni' al valore finale, quelle che direttamente incidono sulla possibilità di ritrarre subito un reddito medio ordinario; vanno considerate, inoltre, le situazioni e i fatti che comportano oneri straordinari per adeguamento a norme, per sanatorie, per manutenzioni ordinarie e straordinarie, ecc.. Un esempio è la decurtazione del 15% richiesta giudizialmente nei processi di esecuzione. Ma a tal proposito va chiarito che tale decurtazione **non riduce il valore di mercato stimato**, semplicemente corrobora l'aggiudicatario di eventuali oneri che la procedura non ha potuto accertare. La breve dissertazione non vuole dimostrare la competenza dello scrivente, ma introdurre e supportare le considerazioni a seguire.

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



LOTTO 1 - Albergo di Via Trevisani - Il metodo e le considerazioni di specie.

La scelta del metodo quindi, non può essere avulsa dalle condizioni oggettive del mercato e dell'oggetto di stima, per il quale si vuole conseguire il 'valore alberghiero' (e non il valore della semplice e sola struttura fisica).

A. Metodo diretto. Bari, e la situazione anche al contorno, non consentono di attingere ad un certo numero di compravendite di beni simili in un arco temporale non troppo esteso. Per vero, quello delle strutture ricettive è un mercato praticamente inesistente, una nicchia per pochi, magari per grandi gruppi anche internazionali, assistendo non tanto a compravendite di strutture, quanto ad 'asset' manageriali. Al di là degli aspetti giudiziari sottesi, ma vi è un albergo in Bari più volte infruttuosamente astato.

B. Metodo indiretto.

B.1. Valore al costo di ricostruzione deprezzato. Non è un processo da trascurare. Va considerato che tale operazione, non scevra da approssimazioni, porta al valore della struttura fisica e non già al valore alberghiero, per il quale dovrebbe essere determinato l'avviamento, operazione tutt'altro che semplice (in letteratura è reperibile un esempio di scuola in cui, per condizione oggettiva dell'immobile, si ipotizzava anche un valore di trasformazione) ¹.

B.2. Valore al costo di trasformazione. Non peregrina è l'idea di trasformare la struttura in appartamenti per civile abitazione. Anche la trasformazione in strutture residenziali sanitarie e/o per anziani. Al di là della fattibilità, si andrebbe verso un sostanziale svilimento del valore potenziale richiedendo tali trasformazioni costi di adeguamento e ristrutturazione anche edilizia, con perdita della qualifica di 'albergo', non proprio facile da conseguire.

B.3. Valore per capitalizzazione di redditi futuri. Parrebbe una strada facilmente percorribile essendo la struttura locata, quindi con un elemento estimativo certo e non da determinare, il canone di locazione. Dalla lettura del contratto si rileva che la società di gestione potrebbe essere tutt'altro che separata dalla proprietà potendo riconoscere familiarità degli Amministratori, di tal che i canoni locativi, ancorchè vili (magari da verificare), potrebbero essere rispondenti a scopi diversi e non rispecchiare valori economici imprenditoriali effettivi ².

B.4. Valore per capitalizzazione di redditi futuri. Nello stesso alveo, il valore estimativo di base potrebbe essere il flusso di cassa, del triennio, meglio del quinquennio passato e anche oltre (normalmente un novennio; la stipula dei contratti di locazione delle strutture ricettive in genere viene calibrata sul quindicennio-ventennio). Alla domanda posta alla società di gestione della struttura è stato opposto il diniego, più che legittimo, non essendo essa parte del processo. Peraltro, considerato il periodo storico presente, tali flussi risentirebbero fortemente del periodo pandemico, un dato quindi difficilmente oggettivabili e riferibile a condizioni di ordinarietà.

B.5. Metodo indiretto, con moltiplicatori. Si tratta di aggirare l'indisponibilità di dati soggettivi effettivi ricorrendo a dati oggettivi, statistici, da applicare al caso di specie. In sostanza, sulla base del numero e tipologia di camere funzionanti nella struttura, si determina un flusso di cassa oggettivato da dati statistici circa il tasso di occupabilità e il tempo di presenza effettiva dell'ospite nella struttura durante l'arco dell'anno. In letteratura sono disponibili tali indici, che normalmente confluiscono in un dato generalmente adottato (dagli USA, dove il metodo nasce, ai paesi industrializzati, Europa compresa, dove il metodo riceve conferma e standardizzazione), l'IMH (Income Multiplier Hotel), che assume il valore pari a 500, dato generalmente adottato (a cui è sotteso, per esempio, un tasso di redditività

¹ Relazione di stima per immobile denominato "Ex Hotel Marche", a cura di Agenzia del Territorio, 2017

² Valutazione degli immobili a destinazione turistico-ricettiva. A cura di RICS, 2016



del 4%, una percentuale di occupazione del 60% della disponibilità di posti letto, un impegno di 170 gg per anno della struttura)³.

Sul punto è opportuno dare maggiore esplicitazione delle considerazioni svolte.

Generalità sul contesto storico ed economico, le strutture ricettive. Si è abituati a considerare che le fluttuazioni dei valori di mercato seguono, con un certo ritardo, l'andamento dei cicli economici; si è abituati a considerare il lustro un lasso di tempo entro cui registrare depressione o ripresa economica. Il corso storico presente, che possiamo far iniziare con la detonazione registrata nel 2007-2008, trasgredisce 'le abitudini' giacché l'economia, questa volta mondiale, presentava solo ipotesi di ripresa nel periodo pre-pandemico. La pandemia in atto ha quasi azzerato ogni ipotesi di ripresa deprimendo ogni indicatore economico utile a registrare andamenti positivi. I primi settori economici a registrare crisi pesanti sono stati quelli 'voluttuari', fra questi i viaggi turistici (e non) deprimendo pesantemente l'attività alberghiera e quella della ricezione-ristorazione in genere.

In questo quadro economico si colloca la valutazione richiesta per il bene pignorato in parola. Onde giungere alla valutazione del valore alberghiero, in accordo col metodo d'elezione prescelto, sono stati determinati indici specifici che attinenti alle condizioni oggettive e soggettive del bene (estimativamente caratteri estrinseci ed intrinseci). Infine si opereranno aggiunte e detrazioni in relazione alla possibilità di ottenere un reddito ordinario da subito, ovvero in elazione allo stato di occupazione, manutenzioni ordinarie e straordinarie necessarie/opportune, certificazioni da conseguire al fine del conseguimento della conformità normativa di settore.

L'albergo di Via Trevisani è una struttura di buon valore, ben collocata nel contesto urbano (facilmente si possono raggiungere centri di interesse artistico come pure centri di interesse economico); la struttura è stata progettata in funzione dell'idea primigenia anche se nel corso della sua realizzazione ha subito rimaneggiamenti (per adattamento progressivo alle norme edilizio-urbanistiche), quindi flussi ben organizzati. Potenzialmente può offrire la ristorazione anche se la cucina va resa funzionante. La struttura offre ampi parcheggi privati.

Come richiesto dal metodo, è stato calcolato un indice V_t che tiene conto della vocazione turistica/ricettiva del comune, della sua classificazione, delle strutture attrattive e infrastrutture presenti nel comune. Nel caso di specie tale indice vale $V_t = 1,738$.

È stato determinato un indice P_s in funzione della posizione della struttura rispetto al centro storico o ai centri di attrazione, ai caratteri estetici del contesto urbano. Nel caso di specie tale indice vale $P_s = 1,039$.

È stato determinato un indice C_f in funzione delle caratteristiche funzionali ed estetiche della struttura. Nel caso di specie tale indice vale $C_f = 1,156$.

Si passa per I_m l'incasso massimo giornaliero, potenziale, funzione del numero e tipologia di stanze (singola, doppia, ecc..) e il prezzo praticato/praticabile (in relazione alla categoria attribuita alla struttura, nel caso di specie, albergo a 3 stelle).

Il 'valore alberghiero' è dato dal prodotto dell'incasso potenziale per gli indici come sopra calcolati per IMH (assunto, come in letteratura, pari a 500).

$$V_{alb} = (n. \text{ stanze singole} \times \text{prezzo}) + (n. \text{ stanze doppie} \times \text{prezzo}) \times V_t \times P_s \times C_f \times IMH$$

$$V_{alb} = (26 \times 60) + (13 \times 70) \times 1,738 \times 1,039 \times 1,156 \times 500 = \text{€ } 2.578.043,00$$

³ G. Castello, Manuale operativo degli standard di stima immobiliare; Wolters Kluwer, 2013



- Bene N. 1** - Albergo ubicato a Bari (BA) - Via Giovanni Battista Trevisani, (186)-188-(190)-192
 Trattasi di immobile in pieno centro urbano di Bari, realizzato mediante demolizione e ricostruzione, per ricavare una struttura alberghiera. Sito in Via G. Trevisani, con facciata principale esposta a Ovest. Consta di 6 piani fuori terra, il primo destinato a reception e servizi, gli altri destinati agli ospiti; al quinto trovasi anche cucina e spazi per servizio ristorazione; il sesto piano risulta incompiuto. I due pian interrati sono destinati ad autoparcheggio e locali diversi ospitanti servizi tecnici dell'albergo.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 95, Part. 685, Sub. 3, Categoria C6 - Fg. 95, Part. 685, Sub. 5, Zc. 2, Categoria D2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 2.578.043,00
- Disponibilità.** – La struttura è locata con contratto opponibile, con scadenza del contratto il 31.12.2024. Non si fa luogo a nessuna decurtazione/deduzione in considerazione dei tempi occorrenti per l’eventuale aggiudicazione. È pacifico che all’eventuale aggiudicatario, nel il tempo intercorrente tra aggiudicazione e scadenza contrattuale, spetta la rata del canone.

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili, detrarre, come da disposizione del GE, il 15% del valore stimato	386.706,45
Oneri per il completamento del sesto piano, già sanato urbanisticamente ma non ancora completato. Con stima sintetica, si valuta un onere di €/mc 300,00 (vuoto per pieno) x 260 mc = 65.000,00	78.000,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica, ovvero conseguimento dell’abitabilità, previa acquisizione delle certificazioni di regolare esecuzione degli impianti; compreso oneri professionali, a corpo	5.000,00
Riattivazione della ristorazione a quinto piano previo ripristino della funzionalità della cucina, a corpo	10.000,00
Totale deprezzamenti	479.706,45

Valore finale di stima: € 2.578.043,00 – 479.706,45 = 2.098.336,55 – IN CIFRA TONDA € 2.100.000,00 (euro duemilionicentomila/00)



LOTTO 2 - Albergo di Via De Rossi - Il metodo e le considerazioni di specie.

La scelta del metodo quindi, non può essere avulsa dalle condizioni oggettive del mercato e dell'oggetto di stima, per il quale si vuole conseguire il 'valore alberghiero' (e non il valore della semplice e sola struttura fisica).

A. Metodo diretto. Bari, e la situazione anche al contorno, non consentono di attingere ad un certo numero di compravendite di beni simili in un arco temporale non troppo esteso. Per vero, quello delle strutture ricettive è un mercato praticamente inesistente, una nicchia per pochi, magari per grandi gruppi anche internazionali, assistendo non tanto a compravendite di strutture, quanto ad 'asset' manageriali. Al di là degli aspetti giudiziari sottesi, ma vi è un albergo in Bari più volte infruttuosamente astato.

B. Metodo indiretto.

B.1. Valore al costo di ricostruzione deprezzato. Non è un processo da trascurare. Va considerato che tale operazione, non scevra da approssimazioni, porta al valore della struttura fisica e non già al valore alberghiero, per il quale dovrebbe essere determinato l'avviamento, operazione tutt'altro che semplice (in letteratura è reperibile un esempio di scuola in cui, per condizione oggettiva dell'immobile, si ipotizzava anche un valore di trasformazione) ⁴.

B.2. Valore al costo di trasformazione. Non peregrina è l'idea di trasformare la struttura in appartamenti per civile abitazione. Anche la trasformazione in strutture residenziali sanitarie e/o per anziani. Al di là della fattibilità, si andrebbe verso un sostanziale svilimento del valore potenziale richiedendo tali trasformazioni costi di adeguamento e ristrutturazione anche edilizia, con perdita della qualifica di 'albergo', non proprio facile da conseguire.

B.3. Valore per capitalizzazione di redditi futuri. Parrebbe una strada facilmente percorribile essendo la struttura locata, quindi con un elemento estimativo certo e non da determinare, il canone di locazione. Dalla lettura del contratto si rileva che la società di gestione potrebbe essere tutt'altro che separata dalla proprietà potendo riconoscere familiarità degli Amministratori, di tal che i canoni locativi, forse vili (da verificare), potrebbero essere rispondenti a scopi diversi e non rispecchiare valori economici imprenditoriali effettivi ⁵.

B.4. Valore per capitalizzazione di redditi futuri. Nello stesso alveo, il valore estimativo di base potrebbe essere il flusso di cassa, del triennio, meglio del quinquennio passato e anche oltre (normalmente un novennio; la stipula dei contratti di locazione delle strutture ricettive in genere viene calibrata sul quindicennio-ventennio). Alla domanda posta alla società di gestione della struttura è stato opposto il diniego, più che legittimo, non essendo essa parte del processo. Peraltro, considerato il periodo storico presente, tali flussi risentirebbero fortemente del periodo pandemico, un dato quindi difficilmente oggettivabile e riferibile a condizioni di ordinarietà.

B.5. metodi indiretto, con moltiplicatori. Si tratta di aggirare l'indisponibilità di dati soggettivi effettivi ricorrendo a dati oggettivi, statistici, da applicare al caso di specie. In sostanza, sulla base del numero e tipologia di camere funzionanti nella struttura, si determina un flusso di cassa oggettivato da dati statistici circa il tasso di occupabilità e il tempo di presenza effettiva dell'ospite nella struttura durante l'arco dell'anno. In letteratura sono disponibili tali indici, che normalmente confluiscono in un dato generalmente adottato (dagli USA, dove il metodo nasce, ai paesi industrializzati, Europa compresa, dove il metodo riceve conferma e standardizzazione), l'IMH (Income Multiplier Hotel), che assume il valore pari a 500, dato generalmente adottato (a cui è sotteso, per esempio, un tasso di redditività del 4%, una percentuale di occupazione del 60% della disponibilità di posti letto, un impegno di 170 gg per anno della struttura) ⁶.

⁴ Relazione di stima per immobile denominato "Ex Hotel Marche", a cura di Agenzia del Territorio, 2017

⁵ Valutazione degli immobili a destinazione turistico-ricettiva. A cura di RICS, 2016

⁶ G. Castello, Manuale operativo degli standard di stima immobiliare; Wolters Kluwer, 2013



Sul punto è opportuno dare maggiore esplicitazione delle considerazioni svolte.

Generalità sul contesto storico ed economico, le strutture ricettive. Si è abituati a considerare che le fluttuazioni dei valori di mercato seguono, con un certo ritardo, l'andamento dei cicli economici; si è abituati a considerare il lustro un lasso di tempo entro cui registrare depressione o ripresa economica. Il corso storico presente, che possiamo far iniziare con la detonazione registrata nel 2007-2008, trasgredisce 'le abitudini' giacché l'economia, questa volta mondiale, presentava solo ipotesi di ripresa nel periodo pre-pandemico. La pandemia in atto ha quasi azzerato ogni ipotesi di ripresa deprimendo ogni indicatore economico utile a registrare andamenti positivi. I primi settori economici a registrare crisi pesanti sono stati quelli 'voluttuari', fra questi i viaggi turistici (e non) deprimendo pesantemente l'attività alberghiera e quella della ricezione-ristorazione in genere.

In questo quadro economico si colloca la valutazione richiesta per il bene pignorato in parola. Onde giungere alla valutazione del valore alberghiero, in accordo col metodo d'elezione prescelto, sono stati determinati indici specifici che attinenti alle condizioni oggettive e soggettive del bene (estimativamente caratteri estrinseci ed intrinseci). Infine si opereranno aggiunte e detrazioni in relazione alla possibilità di ottenere un reddito ordinario da subito, ovvero in elazione allo stato di occupazione, manutenzioni ordinarie e straordinarie necessarie/opportune, certificazioni da conseguire al fine del conseguimento della conformità normativa di settore.

L'albergo di Via De Rossi è una struttura di pregevole valore, classicheggiante, ben collocata nel contesto urbano (a ridosso del centro storico, a ridosso dell'Ateneo; facilmente raggiungibili i centri di interesse artistico come pure i centri di interesse economico); la struttura è stata 'adattata' per la ricezione, nascente come condominio per civili abitazioni, di pregio. Le modifiche strutturali (poche) e gli adattamenti funzionali (progressivi, con adeguamento alle norme edilizio-urbanistiche, anche se in sanatoria), hanno consentito di ottenere un piccolo gioiello ricettivo, alberghiero (non B&B, affittacamere, o altro). Potenzialmente può offrire la ristorazione anche se la sala ristorante e l'annessa cucina a piano terra necessitano di interventi di manutenzione straordinari di qualche impegno, anche economico. La struttura non offre parcheggi privati, nei pressi però vi è il parcheggio pubblico interrato di P.zza C. Battisti.

Come richiesto dal metodo, è stato calcolato un indice V_t che tiene conto della vocazione turistica/ricettiva del comune, della sua classificazione, delle strutture attrattive e infrastrutture presenti nel comune. Nel caso di specie tale indice vale $V_t = 1,738$.

È stato determinato un indice P_s in funzione della posizione della struttura rispetto al centro storico o ai centri di attrazione, ai caratteri estetici del contesto urbano. Nel caso di specie tale indice vale $P_s = 1,097$.

È stato determinato un indice C_f in funzione delle caratteristiche funzionali ed estetiche della struttura. Nel caso di specie tale indice vale $C_f = 1,332$.

Si passa per I_m l'incasso massimo giornaliero, potenziale, funzione del numero e tipologia di stanze (singola, doppia, ecc..) e il prezzo praticato/praticabile (in relazione alla categoria attribuita alla struttura, nel caso di specie, albergo a 2 stelle).

Il 'valore alberghiero' è dato dal prodotto dell'incasso potenziale, per gli indici come sopra calcolati, per IMH (assunto, come in letteratura, pari a 500).

$$V_{alb} = (n. \text{ stanze singole} \times \text{prezzo}) + (n. \text{ stanze doppie} \times \text{prezzo}) \times V_t \times P_s \times C_f \times IMH$$

$$V_{alb} = (6 \times 60) + (12 \times 80) \times 1,738 \times 1,097 \times 1,332 \times 500 = € 1.676.118,00$$

In sintesi



- Bene N. 2** - Albergo ubicato a Bari (BA) - Via De Rossi, 184-186
 Trattasi di immobile in pieno centro urbano di Bari, realizzato mediante ristrutturazione e conversione di civile abitazioni in struttura alberghiera. Sito in Via De Rossi, con facciata principale esposta a Ovest. Consta di 3 piani fuori terra, il primo destinato a reception e ristorante, gli altri destinati agli ospiti; al quarto vi è lastrico solare. Un modesto piano interrato a deposito-servizi tecnici. Urbanisticamente in 'Zona A-P3' del vigente PRG, legittimato con titolo abilitativo in sanatoria.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 96, Part. 222, Sub. 9, Zc. 2, Categoria D2 - Fg. 96, Part. 222, Sub. 10, Zc. 2, Categoria C1 - Fg. 96, Part. 222, Sub. 11, Zc. 2, Categoria D2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 1.676.118,00
- Disponibilità.** – La struttura è locata con contratto opponibile, con scadenza del contratto il 03.08.2022. Non si fa luogo a nessuna decurtazione/deduzione in considerazione dell'imminenza della scadenza contrattuale.

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili, detrarre, come da disposizione del GE, il 15% del valore stimato	251.417,70
Oneri per la ristrutturazione e rifunionalizzazione della sala ristorante di piano terra, con riapertura della porta di collegamento con l'atrio/hall-reception dell'albergo; stima a corpo	40.000,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica, ovvero conseguimento dell'abitabilità, previa acquisizione delle certificazioni di regolare esecuzione degli impianti; compreso oneri professionali, a corpo	4.000,00
Riattivazione della ristorazione a piano terra, previo ripristino della funzionalità della cucina, a corpo	5.000,00
Totale deprezzamenti	300.417,70

Valore finale di stima: € 1.676.118,00 – 300.417,70 = 1.375.700,30 – IN CIFRA TONDA € 1.375.000,00 (euro unmilionetrecentosettantacinquemila/00)



Metodo diretto. L'immobile in parola è costituito da un appartamento per civile abitazione. Le dinamiche del mercato immobiliare nell'attuale contesto storico-economico sono connotate da tendenze depressive notevoli; e l'onda lunga della depressione economica generale innescata nel 2007-2008 fa sentire i suoi effetti. V'è da dire che nei 3-5 anni pre-pandemici vi era stata una graduale ripresa sia degli scambi che dei valori medi. L'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Ag. Entrate) registra nell'ultimo periodo una situazione altalenante di scambi e valori del residenziale. Il mercato immobiliare di Bari è per certi versi avulso dalle tendenze ordinarie, infatti mentre si registrano giacenze e scambi molto lenti in taluni quartieri, in talaltri quartieri e zone del centro urbano non si registrano forti scambi, ma i livelli di prezzo di quelli che si verificano sono tendenzialmente alti.

La scelta del metodo estimativo quindi, è giustificata dall'esistenza di prezzi per scambi realizzatisi in un recente passato, per tipologie di appartamenti simili a quello stimando ⁷.

In sintesi.

- **Bene N. 3** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Via C. Rosalba, 49, piano 5

Trattasi di appartamento per civile abitazione sito in Bari, alla Via C. Rosalba, 49, posto al quinto piano di un condominio di 14 piani fuori terra e 3 piani interrati, che ospita tre appartamenti per civile abitazione per piano degli ultimi 12 piani, piano terra e primo piano a terziario; interrati ad autorimesse, cantinole e servizi. L'appartamento, ampio e signorile, si sviluppa su circa 138 mq lordi, cui si aggiungono circa 27 mq di balconi-verande; lo completano due posti auto in aree condominiali destinate a parcheggio a S2 e una cantinola della superficie utile di circa 14 mq a S3. Urbanisticamente è posto in 'Zona AT per attività terziarie'. Gode di ottima posizione, in un quartiere dotato di tutti i servizi civili, prossimo al polo universitario, facoltà di Economia e Commercio dell'Università di Bari.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 717, Sub. 22, Categoria A3 - Fg. 47, Part. 717, Sub. 66, Categoria C2 - Fg. 47, Part. 717, Sub. 146, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 47, Part. 717, Sub. 147, Zc. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 403.027,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Bari (BA) - Via C. Rosalba, 49, piano 5	158,05 mq	2.550,00 €/mq	€ 403.027,50	100,00%	€ 403.027,50
Valore di stima:					€ 403.027,50

⁷ Atto per Notaio Amendolare, da Bari, del 23.01.2019, rep 65829, racc 24140,
Atto per Notaio Amendolare, da Bari, del 19.02.2020, rep 67114, racc 25077,
Atto per Notaio Amendolare, da Bari, del 24.05.2017, rep 63983, racc 22767,
Atto per Notaio Amendolare, da Bari, del 11.09.2019, rep 66570, racc 24688,
Atto per Notaio Amendolare, da Bari, del 25.07.2018, rep 65340, racc 23788,
Atto per Notaio Amendolare, da Bari, del 14.12.2018, rep 65715, racc 24060,



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili, come da disposizione del GE, il 15% del valore stimato	60.454,12
Spese condominiali insolute	3.166,41
Ripristinino funzionalità della caldaia per riscaldamento	1.000,00
Totale deprezzamenti	64.620,53

Valore finale di stima: € 403.027,50 – 64.620,53 = € 338.406,97 - IN CIFRA TONDA € 338.000,00 (euro trecentotrentottomila/00)



LOTTO 4

Metodo diretto.

Per i fondi rustici il mercato fa registrare stagnazione, ma valori alquanto sostenuti, in particolare se trattasi di terreni con colture tipiche della zona, nel caso dell'area di interesse se si tratta di oliveti o anche mandorleti; terreni con altre colture sono meno appetibili. Nel caso di specie si deve considerare il fondo, già oliveto, un seminativo. L'indagine condotta ha portato a definire, per necessaria mediazione tra i prezzi reperiti riferibili a fondi con altre colture⁸ e quello stimando da considerare praticamente un seminativo con suscettività di trasformazione in arboreto specializzato (oliveto), un valore molto prossimo a quello che sarebbe attribuito da una pluralità di operatori agricoli della zona. Si fa presente che risulterebbe operazione ardua e poco economica la ricostruzione della chioma a partire dai polloni esistenti, peraltro non sarebbero coperte le fallanze; quindi si deve pensare ad un re-impianto. Va considerata la presenza di un trullo, un tempo di ottima fattura (potrebbe essere ristrutturato). Sul fondo vi è diritto del Concedente.

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Palo del Colle (BA) - Ctd Ferro

Trattasi di fondo rustico, della estensione complessiva di circa 1,2 ha, raggiungibile dalla SP68 da percorrere per circa 15 km partendo da Palo del Colle, quindi a sinistra su una interpoderale al termine della quale si giunge al fondo attraverso una servitù di passaggio sulla contermine particella 28. Vi è trullo diruto. Il fondo è in totale stato di abbandono. Secondo il vigente PUG del Comune di Palo del Colle, il fondo è situato in 'Zona E4, agricola'. Identificato al catasto Terreni - Fg. 71, Part. 27, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 71, Part. 27, Porz. AB, Qualità mandorleto - Fg. 71, Part. 44, Qualità Oliveto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Diritto del livellario (1/1)

Valore di stima del bene: € 14.200,00

L'attuale condizione è di incolto - da affrancare

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Terreno Palo del Colle (BA) - Ctd Ferro	12351,00 mq	1,15 €/mq	€ 6.175,50	100,00%	€ 14.200,00
Valore di stima:					€ 14.200,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili, il 15% del valore, come da disposizione del GE	2.130,00
Oneri di affrancazione	2.000,00
Totale deprezzamenti	4.130,00

Valore finale di stima: € 14.200,00 – 4.130,00 = € 10.070,00 - in cifra tonda € 10.000,00 (euro diecimila/00)

⁸ preliminare complesso di compravendita di tre fondi rustici, del 18.04.2018, reg.to a Bari il 27.04.2018 al n. 13444/1T



LOTTO 5

Metodo diretto.

Per i fondi rustici il mercato fa registrare stagnazione, ma valori alquanto sostenuti, in particolare se trattasi di terreni con colture tipiche della zona, nel caso dell'area di interesse se si tratta di oliveti o anche mandorleti; terreni con altre colture sono meno appetibili. Nel caso di specie si deve considerare il fondo un seminativo. L'indagine condotta ha portato a definire, per necessaria mediazione tra i prezzi reperiti riferibili a fondi con altre colture⁹ e quello stimando da considerare praticamente un seminativo con suscettività di trasformazione in arboreto specializzato (oliveto), un valore molto prossimo a quello che sarebbe attribuito da una pluralità di operatori agricoli della zona. Alle poche piante presenti non si può attribuire nessun significato produttivo, se non di testimonianza del tempo che fu. Va considerata la presenza di un trullo, un tempo di ottima fattura (potrebbe essere ristrutturato).

- **Bene N. 5** - Terreno ubicato a Binetto (BA) - Ctd D'Aneli

Trattasi di fondo rustico, in due corpi separati della estensione complessiva di circa 1,2 ha, raggiungibile, con partenza Binetto, dalla SP72 quindi a destra sulla SP89, da qui per una interpoderele costituita tutta da servitù di passaggio fino ai due corpi prossimi ma separati, ambedue serviti da detta interpoderele, avendo percorso circa 20 km. Sulla particella 95, (di maggiore estensione) vi è un trullo diruto. Il fondo è in totale stato di abbandono. Secondo il vigente PRG del Comune di Binetto, il fondo è situato in 'Zona EN - area per la conduzione agricola normale'.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 91, Qualità Seminativo - Fg. 15, Part. 95, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 15, Part. 95, Porz. AB, Qualità Oliveto

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

Valore di stima del bene: € 13.886,00

L'attuale conformazione funzionale - terreno agricolo nudo, incolto

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Terreno Binetto (BA) - Ctd D'Aneli	12075,00 mq	1,15 €/mq	€ 13.886,00	100,00%	€ 13.886,00
Valore di stima:					€ 13.886,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili, come da disposizione del GE, pari al 15% del valore stimato	2.083,00
Totale deprezzamenti	2.083,00

Valore finale di stima: € 13.886,00 – 2.083,00 = 11.803,00 - in cifra tonda € 11.800,00 (euro undicimilaottocento/00)

⁹ preliminare complesso di compravendita di tre fondi rustici, del 18.04.2018, reg.to a Bari il 27.04.2018 al n. 13444/1T



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

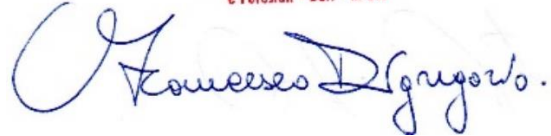
Nessuna di rilievo, oltre quelle particolarità rilevate nel corso della trattazione.

Tanto in adempimento all'incarico ricevuto.

Santeramo in Colle, 20/02/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
dott. agr. Francesco Digregorio

DOTT. AGR. FRANCESCO DIGREGORIO
Ordine provinciale Dottori Agronomi
e Forestali - Bari - n. 597



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N. 1** - Albergo ubicato a Bari (BA) - Via Giovanni Battista Trevisani, (186)-188-(190)-192
Trattasi di immobile in pieno centro urbano di Bari, realizzato mediante demolizione e ricostruzione, per ricavare una struttura alberghiera. Sito in Via G. Trevisani, con facciata principale esposta a Ovest. Consta di 6 piani fuori terra, il primo destinato a reception e servizi, gli altri destinati agli ospiti; al quinto trovasi anche cucina e spazi per servizio ristorazione; il sesto piano risulta incompiuto. I due piani interrati sono destinati ad autoparcheggio e locali diversi ospitanti servizi tecnici dell'albergo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 95, Part. 685, Sub. 3, Categoria C6 - Fg. 95, Part. 685, Sub. 5, Zc. 2, Categoria D2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: La particella 685 del Fg 95 del Comune di Bari ricade in 'Zona B2' del vigente PRG. L'involucro progettato ed esistente ha impegnato la volumetria assentibile.

Prezzo base d'asta: € 2.100.000,00 (euro duemilionicentomila/00)



LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Albergo ubicato a Bari (BA) - Via De Rossi, 184-186

Trattasi di immobile in pieno centro urbano di Bari, realizzato mediante ristrutturazione e conversione di civile abitazioni in struttura alberghiera. Sito in Via De Rossi, con facciata principale esposta a Ovest. Consta di 3 piani fuori terra, il primo destinato a reception e ristorante, gli altri destinati agli ospiti; al quarto vi è lastrico solare. Un modesto piano interrato a deposito-servizi tecnici. Urbanisticamente in 'Zona A-P3' del vigente PRG, legittimato con titolo abilitativo in sanatoria. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 96, Part. 222, Sub. 9, Zc. 2, Categoria D2 - Fg. 96, Part. 222, Sub. 10, Zc. 2, Categoria C1 - Fg. 96, Part. 222, Sub. 11, Zc. 2, Categoria D2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: L'intero immobile è situato in un isolato su cui insistono immobili utilizzati e di proprietà dell'Università di Bari; per tale ragione è tipizzato dal vigente PRG, come 'Zona A-P3. aree per le strutture universitarie'. I vincoli di PRG sono riportati nell'estratto delle NTA, di cui all'All.to X, NTA della Zona A-P3.

Prezzo base d'asta: € 1.375.000,00 (euro unmilionetrecentosettantacinquemila/00)



LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Via C. Rosalba, 49, piano 5

Trattasi di appartamento per civile abitazione sito in Bari, alla Via C. Rosalba, 49, posto al quinto piano di un condominio di 14 piani fuori terra e 3 piani interrati, che ospita tre appartamenti per civile abitazione per piano degli ultimi 12 piani, piano terra e primo piano a terziario; interrati ad autorimesse, cantinole e servizi. L'appartamento, ampio e signorile, si sviluppa su circa 138 mq lordi, cui si aggiungono circa 27 mq di balconi-verande; lo completano due posti auto in aree condominiali destinate a parcheggio a S2 e una cantinola della superficie utile di circa 14 mq a S3. Urbanisticamente è posto in 'Zona AT per attività terziarie'. Gode di ottima posizione, in un quartiere dotato di tutti i servizi civili, prossimo al polo universitario, facoltà di Economia e Commercio dell'Università di Bari. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 717, Sub. 22, Categoria A3 - Fg. 47, Part. 717, Sub. 66, Categoria C2 - Fg. 47, Part. 717, Sub. 146, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 47, Part. 717, Sub. 147, Zc. 2, Categoria C6. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: L'immobile è situato in un'area tipizzata dal vigente PRG, come 'Zona AT, aree per le strutture terziarie'. I vincoli di PRG sono riportati nell'estratto delle NTA, di cui all'All.to 38, NTA della Zona AT.

Prezzo base d'asta: € 338.000,00 (euro trecentotrentottomila/00)



LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Palo del Colle (BA) - Ctd Ferro

Trattasi di fondo rustico, della estensione complessiva di circa 1,2 ha, raggiungibile dalla SP68 da percorrere per circa 15 km partendo da Palo del Colle, quindi a sinistra su una interpoderale al termine della quale si giunge al fondo attraverso una servitù di passaggio sulla contermina particella 28. Vi è trullo diruto. Il fondo è in totale stato di abbandono. Secondo il vigente PUG del Comune di Palo del Colle, il fondo è situato in 'Zona E4, agricola'. Identificato al catasto Terreni - Fg. 71, Part. 27, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 71, Part. 27, Porz. AB, Qualità mandorleto - Fg. 71, Part. 44, Qualità Oliveto. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Diritto del livellario (1/1). Destinazione urbanistica: Il fondo rustico ricade in 'Zona E4, agricola' ai sensi del vigente PUG del comune di Palo del Colle, con i vincoli e norme edilizio-urbanistiche riportate sul CDU (Certificato di Destinazione Urbanistica, All.to 43, a cui si fa espresso rimando).

Prezzo base d'asta: € 10.000,00 (euro diecimila/00)



LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Binetto (BA) - Ctd D'Aneli

Trattasi di fondo rustico, in due corpi separati della estensione complessiva di circa 1,2 ha, raggiungibile, con partenza Binetto, dalla SP72 quindi a destra sulla SP89, da qui per una interpoderale costituita tutta da servitù di passaggio fino ai due corpi prossimi ma separati, ambedue serviti da detta interpoderale, avendo percorso circa 20 km. Sulla particella 95, (di maggiore estensione) vi è un trullo diruto. Il fondo è in totale stato di abbandono. Secondo il vigente PRG del Comune di Binetto, il fondo è situato in 'Zona EN - area per la conduzione agricola normale'. Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 91, Qualità Seminativo - Fg. 15, Part. 95, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 15, Part. 95, Porz. AB, Qualità Oliveto. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Il fondo rustico ricade in 'Zona EN, area per la conduzione agricola normale' ai sensi del vigente PRG del comune di Binetto, con i vincoli e norme edilizio-urbanistiche riportate sul CDU (Certificato di Destinazione Urbanistica, All.to 46, a cui si fa espresso rimando).

Prezzo base d'asta: € 11.800,00 (euro undicimilaottocento/00)



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 486/2019 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 2.100.000,00 (EURO DUEMILIONICENTOMILA/00)

Bene N° 1 - Albergo			
Ubicazione:	Bari (BA) - Via Giovanni Battista Trevisani, (186)-188-(190)-192		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Albergo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 95, Part. 685, Sub. 3, Categoria C6 - Fg. 95, Part. 685, Sub. 5, Zc. 2, Categoria D2	Superficie	2726,00 mq
Stato conservativo:	L'intera struttura appare ed è da considerare in una condizione di ordinaria 'usura'. Sulle facciate esterne si dovrebbe intervenire per il ripristino di distacchi di intonaco e/o pittura su frontini e su intradosso di alcuni balconi; ripristino di intonaco e/o pitturazioni su muri di recinzione o di aiuole nel recinto interno. Si potrebbe intervenire con qualche ripristino in modeste aree degli interrati destinati a parcheggio, ma rimediabili con interventi minimali. Per quanto concerne gli infissi, sia esterni che interni, sono da considerare allo stato funzionali e funzionanti. Anche gli impianti a rete sono da considerare allo stato funzionali e funzionanti: l'impianto elettrico, tutto sottotraccia, è provvisto di quadri comando sia generale, che di piano per il sezionamento e isolamento specifico dei diversi ambienti, quali le camere destinate agli ospiti; l'impianto di messa a terra risulta non verificato, ma in passato dichiarato conforme. L'impianto idrico, provvisto anche di riserva, è funzionante in ogni reparto della struttura. L'impianto ascensore è funzionante ed assoggetto alle verifiche periodiche sulla base di contratto di manutenzione. Il CPI, Certificato Prevenzione Incendi, nelle more ritenuto valido fino al 31.10.2015; non si ha notizia di rinnovo. La struttura ristorazione, impiantata nell'ala destra del quinto piano, è allo stato inattiva, ma riattivabile con riassetto delle strutture di manipolazione/preparazione/cottura e conservazione degli alimenti; quindi potrebbe essere riattivato il servizio ristorazione. Nella sostanza, la struttura alberghiera nello stato attuale è funzionante, mancherebbe la 'funzionalità' legata all'ammodernamento dei servizi 'richiesti' dal cliente, la conformità normativa trascurata da tempo per impianti tecnologici sui quali si fa sentire il peso degli anni e delle innovazioni normative.		
Descrizione:	Trattasi di immobile in pieno centro urbano di Bari, realizzato mediante demolizione e ricostruzione, per ricavare una struttura alberghiera. Sito in Via G. Trevisani, con facciata principale esposta a Ovest. Consta di 6 piani fuori terra, il primo destinato a reception e servizi, gli altri destinati agli ospiti; al quinto trovasi anche cucina e spazi per servizio ristorazione; il sesto piano risulta incompiuto. I due pian interrati sono destinati ad autoparcheggio e locali diversi ospitanti servizi tecnici dell'albergo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		



LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.375.000,00 (EURO UNMILIONETRECENTOSETTANTACINQUEMILA/00)

Bene N° 2 - Albergo			
Ubicazione:	Bari (BA) - Via De Rossi, 184-186		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Albergo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 96, Part. 222, Sub. 9, Zc. 2, Categoria D2 - Fg. 96, Part. 222, Sub. 10, Zc. 2, Categoria C1 - Fg. 96, Part. 222, Sub. 11, Zc. 2, Categoria D2	Superficie	1051,50 mq
Stato conservativo:	ALBERGO. - L'intera struttura è da considerare in condizioni di ordinaria 'usura', ma con sufficiente manutenzione ordinaria. La facciata esterna principale su via De Rossi è ben pitturata e ben tenuta, la facciata interna non ha pregi. Poco curato è l'interrato destinato a servizi. Ben curata è la ricezione, la bella scalinata in pietra per l'accesso ai piani superiori. Con sufficiente decoro si presentano i vani di collegamento ai piani, mentre molto curate sono le stanze riservate agli ospiti. Per quanto concerne gli infissi, sia esterni che interni, sono da considerare allo stato funzionali e funzionanti; gli infissi esterni sono in lega leggera di alluminio anodizzato verniciato bianco con vetrocamera, gli infissi interni sono tutti in legno di buona fattura. Anche gli impianti a rete sono da considerare allo stato funzionali e funzionanti: l'impianto elettrico, tutto sottotraccia, è provvisto di quadri comando sia generale che di piano per il sezionamento e isolamento specifico dei diversi ambienti, quali le camere destinate agli ospiti; non si hanno elementi di giudizio per l'impianto di messa a terra. L'impianto idrico, provvisto anche di riserva, è funzionante in ogni reparto della struttura. L'impianto ascensore è funzionante ed assoggetto alle verifiche periodiche sulla base di contratto di manutenzione. Il CPI, Certificato Prevenzione Incendi, nelle more ritenuto valido fino al 31.10.2015; non si ha notizia di rinnovo. Tutte le stanze sono attrezzate come d'uso, con bagno privato, sono presenti anche bagni per ospiti con disabilità; tutte le stanze sono provviste di condizionatore; sono presenti radiatori in ghisa. La copertura a quarto piano è un lastrico solare impermeabilizzato con guaina catramata; si rinvengono piccoli vani deposito. RISTORANTE. - La struttura ristorazione, impiantata nell'ala destra del quinto piano, è allo stato inattiva, ma riattivabile con riassetto delle strutture di manipolazione/preparazione/cottura e conservazione degli alimenti; quindi potrebbe essere riattivato il servizio ristorazione. Nella sostanza, la struttura alberghiera nello stato attuale è funzionante, mancherebbe la 'funzionalità' legata all'ammodernamento dei servizi 'richiesti' dal cliente, la conformità normativa trascurata da tempo per impianti tecnologici sui quali si fa sentire il peso degli anni e delle innovazioni normative.		
Descrizione:	Trattasi di immobile in pieno centro urbano di Bari, realizzato mediante ristrutturazione e conversione di civile abitazioni in struttura alberghiera. Sito in Via De Rossi, con facciata principale esposta a Ovest. Consta di 3 piani fuori terra, il primo destinato a reception e ristorante, gli altri destinati agli ospiti; al quarto vi è lastrico solare. Un modesto piano interrato a deposito-servizi tecnici. Urbanisticamente in 'Zona A-P3' del vigente PRG, legittimato con titolo abilitativo in sanatoria.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		



LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 338.000,00 (EURO TRECENTOTRENTOTTOMILA/00)

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Bari (BA) - Via C. Rosalba, 49, piano 5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 717, Sub. 22, Categoria A3 - Fg. 47, Part. 717, Sub. 66, Categoria C2 - Fg. 47, Part. 717, Sub. 146, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 47, Part. 717, Sub. 147, Zc. 2, Categoria C6	Superficie	158,05 mq
Stato conservativo:	L'appartamento destinato a civile abitazione versa in buone e ordinarie condizioni, normale usura dovuta all'uso. L'intero condominio appare in ordinarie e buone condizioni di manutenzione, non sono evidenti segni di necessari interventi manutentivi straordinari.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento per civile abitazione sito in Bari, alla Via C. Rosalba, 49, posto al quinto piano di un condominio di 14 piani fuori terra e 3 piani interrati, che ospita tre appartamenti per civile abitazione per piano degli ultimi 12 piani, piano terra e primo piano a terziario; interrati ad autorimesse, cantinole e servizi. L'appartamento, ampio e signorile, si sviluppa su circa 138 mq lordi, cui si aggiungono circa 27 mq di balconi-verande; lo completano due posti auto in aree condominiali destinate a parcheggio a S2 e una cantinola della superficie utile di circa 14 mq a S3. Urbanisticamente è posto in 'Zona AT per attività terziarie'. Gode di ottima posizione, in un quartiere dotato di tutti i servizi civili, prossimo al polo universitario, facoltà di Economia e Commercio dell'Università di Bari.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 10.000,00 (EURO DIECIMILA/00)

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Palo del Colle (BA) - Ctd Ferro		
Diritto reale:	Diritto del livellario	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 71, Part. 27, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 71, Part. 27, Porz. AB, Qualità mandorleto - Fg. 71, Part. 44, Qualità Oliveto	Superficie	12351,00 mq
Stato conservativo:	Il fondo è in totale stato di abbandono. Dell'oliveto di un tempo rimangono poche piante delle quali resiste il tronco secco o bruciato alla cui base crescono polloni. Null'altro. Il trullo che si rinviene accedendo al fondo, è in totale stato di abbandono.		
Descrizione:	Trattasi di fondo rustico, della estensione complessiva di circa 1,2 ha, raggiungibile dalla SP68 da percorrere per circa 15 km partendo da Palo del Colle, quindi a sinistra su una interpoderale al termine della quale si giunge al fondo attraverso una servitù di passaggio sulla contermine particella 28. Vi è trullo diruto. Il fondo è in totale stato di abbandono. Secondo il vigente PUG del Comune di Palo del Colle, il fondo è situato in 'Zona E4, agricola'.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 11.800,00 (EURO UNDICIMILAOTTOCENTO/00)

Bene N° 5 - Terreno			
Ubicazione:	Binetto (BA) - Ctd D'Aneli		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 91, Qualità Seminativo - Fg. 15, Part. 95, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 15, Part. 95, Porz. AB, Qualità Oliveto	Superficie	12075,00 mq
Stato conservativo:	Il fondo è in totale stato di abbandono. Delle pochissime piante presenti, si ha cognizione per la esistenza di polloni alla base mentre è praticamente la chioma. Null'altro. Il trullo che si rinviene in posizione centrale della particella 95, è in totale stato di abbandono, diruto.		
Descrizione:	Trattasi di fondo rustico, in due corpi separati della estensione complessiva di circa 1,2 ha, raggiungibile, con partenza Binetto, dalla SP72 quindi a destra sulla SP89, da qui per una interpoderale costituita tutta da servitù di passaggio fino ai due corpi prossimi ma separati, ambedue serviti da detta interpoderale, avendo percorso circa 20 km. Sulla particella 95, (di maggiore estensione) vi è un trullo diruto. Il fondo è in totale stato di abbandono. Secondo il vigente PRG del Comune di Binetto, il fondo è situato in 'Zona EN - area per la conduzione agricola normale'.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A BARI (BA) - VIA GIOVANNI BATTISTA TREVISANI, (186)-188-(190)-192

Iscrizioni

- **ipoteca legale** derivante da Art 77 DPR 602/1973
Iscritto a BARI il 24/12/2009
Reg. gen. 58229 - Reg. part. 12341
Quota: 1/1
Importo: € 1.642.575,82
A favore di ----- spa
Contro ----- SRL
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 821.378,91
- **ipoteca legale** derivante da Art 77 DPR 602/1973
Iscritto a Bari il 13/01/2011
Reg. gen. 1150 - Reg. part. 251
Quota: 1/1
Importo: € 154.058,16
A favore di ----- spa
Contro ----- SRL
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 77.029,08
- **ipoteca legale** derivante da Art 77 DPR 602/1973
Iscritto a Bari il 30/03/2011
Reg. gen. 13761 - Reg. part. 3257
Quota: 1/1
Importo: € 1.394.313,76
A favore di ----- spa
Contro ----- SRL
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 697.156,88
Note: Solo sul sub 5 della particella 685 del fg 95, Bari; unità negoziale 1. immobile 2.
- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Bari il 20/10/2014
Reg. gen. 33631 - Reg. part. 4318
Importo: € 2.375.701,74
A favore di -----
Contro ----- SRL
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.187.850,87
- **ipoteca legale** derivante da Art 77 DPR 602/1973
Iscritto a Bari il 27/11/2014
Reg. gen. 39174 - Reg. part. 4961
Importo: € 148.562,84
A favore di ----- spa
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 74.281,42
Note: Solo sul sub 5 della particella 685 del fg 95, Bari; unità negoziale 1. immobile 2.



Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a bari il 03/10/2003
Reg. gen. 40543 - Reg. part. 29039
Quota: 1/1
A favore di -----
Contro ----- SRL
Formalità a carico della procedura
- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Bari il 28/08/2019
Reg. gen. 39282 - Reg. part. 28376
Quota: 1/1
A favore di -----
Contro ----- SRL
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - ALBERGO UBICATO A BARI (BA) - VIA DE ROSSI, 184-186

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Bari il 13/03/2014
Reg. gen. 8469 - Reg. part. 6600
Quota: 100
A favore di ----- srl
Contro ----- SRL
Formalità a carico della procedura
- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Bari il 28/08/2019
Reg. gen. 39282 - Reg. part. 28376
Quota: 1/1
A favore di -----
Contro -----
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - VIA C. ROSALBA, 49, PIANO 5

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Bari il 20/06/2001
Reg. gen. 24244 - Reg. part. 4251
Quota: 1/1
Importo: € 29.954,50
A favore di ----- SPA
Contro -----
Capitale: € 22.207,65



- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Bari il 20/06/2001
Reg. gen. 24245 - Reg. part. 4252
Quota: 1/1
Importo: € 6.197,48
A favore di ----- SPA
Contro -----
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 2.582,28
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Bari il 04/12/2001
Reg. gen. 46727 - Reg. part. 8267
Quota: 1/1
Importo: € 103.291,38
A favore di -----
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 79.276,13

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Bari il 28/02/2007
Reg. gen. 13007 - Reg. part. 9026
Quota: 1/1
A favore di -----SPA
Contro -----
Formalità a carico della procedura
- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Bari il 28/08/2019
Reg. gen. 39282 - Reg. part. 28376
Quota: 1/1
A favore di -----
Contro -----
Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PALO DEL COLLE (BA) - CTD FERRO

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Bari il 20/06/2001
Reg. gen. 24244 - Reg. part. 4251
Quota: 1/1
Importo: € 29.954,50
A favore di ----- SPA
Contro -----
Capitale: € 22.207,65
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Bari il 20/06/2001



Reg. gen. 24245 - Reg. part. 4252
Quota: 1/1
Importo: € 6.197,48
A favore di ----- SPA
Contro -----
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 2.582,28

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Bari il 28/08/2019
Reg. gen. 39282 - Reg. part. 28376
Quota: 1/1
A favore di -----
Contro ----- SRL
Formalità a carico della procedura

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A BINETTO (BA) - CTD D'ANELI

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Bari il 20/06/2001
Reg. gen. 24244 - Reg. part. 4251
Quota: 1/1
Importo: € 29.954,50
A favore di ----- SPA
Contro -----
Capitale: € 22.207,65
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Bari il 20/06/2001
Reg. gen. 24245 - Reg. part. 4252
Quota: 1/1
Importo: € 6.197,48
A favore di ----- SPA
Contro -----
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 2.582,28

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Bari il 28/08/2019
Reg. gen. 39282 - Reg. part. 28376
Quota: 1/1
A favore di -----
Contro ----- SRL
Formalità a carico della procedura

