

---

# TRIBUNALE DI BARI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mesto Ursini Anna, nell'Esecuzione Immobiliare 513/2022 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

---

Incarico.....	5
Premessa .....	5
Lotto 1.....	6
Descrizione.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Piazzale ubicato a Bari (BA) - via Sopramarzo n.3, piano terra.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via Sopramarzo n.3, piano terra.....	7
Completezza documentazione ex art. 567 .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Piazzale ubicato a Bari (BA) - via Sopramarzo n.3, piano terra.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via Sopramarzo n.3, piano terra.....	8
Titolarità.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Piazzale ubicato a Bari (BA) - via Sopramarzo n.3, piano terra.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via Sopramarzo n.3, piano terra.....	8
Confini.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Piazzale ubicato a Bari (BA) - via Sopramarzo n.3, piano terra.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via Sopramarzo n.3, piano terra.....	9
Consistenza.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Piazzale ubicato a Bari (BA) - via Sopramarzo n.3, piano terra.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via Sopramarzo n.3, piano terra.....	10
Cronistoria Dati Catastali.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Piazzale ubicato a Bari (BA) - via Sopramarzo n.3, piano terra.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via Sopramarzo n.3, piano terra.....	14
Dati Catastali .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Piazzale ubicato a Bari (BA) - via Sopramarzo n.3, piano terra.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via Sopramarzo n.3, piano terra.....	16
Precisazioni.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Piazzale ubicato a Bari (BA) - via Sopramarzo n.3, piano terra.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via Sopramarzo n.3, piano terra.....	17
Patti.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Piazzale ubicato a Bari (BA) - via Sopramarzo n.3, piano terra.....	18
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via Sopramarzo n.3, piano terra.....	18
Stato conservativo.....	18

<b>Bene N° 1</b> - Piazzale ubicato a Bari (BA) - via Sopramarzo n.3, piano terra.....	18
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via Sopramarzo n.3, piano terra.....	18
Parti Comuni.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Piazzale ubicato a Bari (BA) - via Sopramarzo n.3, piano terra.....	18
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via Sopramarzo n.3, piano terra.....	19
Servitù, censo, livello, usi civici .....	19
<b>Bene N° 1</b> - Piazzale ubicato a Bari (BA) - via Sopramarzo n.3, piano terra.....	19
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via Sopramarzo n.3, piano terra.....	19
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19
<b>Bene N° 1</b> - Piazzale ubicato a Bari (BA) - via Sopramarzo n.3, piano terra.....	19
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via Sopramarzo n.3, piano terra.....	22
Stato di occupazione .....	24
<b>Bene N° 1</b> - Piazzale ubicato a Bari (BA) - via Sopramarzo n.3, piano terra.....	24
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via Sopramarzo n.3, piano terra.....	24
Provenienze Ventennali .....	25
<b>Bene N° 1</b> - Piazzale ubicato a Bari (BA) - via Sopramarzo n.3, piano terra.....	25
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via Sopramarzo n.3, piano terra.....	25
Formalità pregiudizievoli .....	26
<b>Bene N° 1</b> - Piazzale ubicato a Bari (BA) - via Sopramarzo n.3, piano terra.....	26
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via Sopramarzo n.3, piano terra.....	26
Normativa urbanistica .....	28
<b>Bene N° 1</b> - Piazzale ubicato a Bari (BA) - via Sopramarzo n.3, piano terra.....	28
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via Sopramarzo n.3, piano terra.....	28
Regolarità edilizia.....	28
<b>Bene N° 1</b> - Piazzale ubicato a Bari (BA) - via Sopramarzo n.3, piano terra.....	28
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via Sopramarzo n.3, piano terra.....	29
Vincoli od oneri condominiali .....	31
<b>Bene N° 1</b> - Piazzale ubicato a Bari (BA) - via Sopramarzo n.3, piano terra.....	31
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via Sopramarzo n.3, piano terra.....	31
Lotto 2.....	32
Descrizione.....	33
Completezza documentazione ex art. 567 .....	33
Titolarità.....	34

Confini.....	34
Consistenza.....	34
Cronistoria Dati Catastali.....	36
Dati Catastali .....	37
Precisazioni.....	38
Patti.....	38
Stato conservativo.....	38
Parti Comuni.....	38
Servitù, censo, livello, usi civici .....	38
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	39
Stato di occupazione .....	40
Provenienze Ventennali .....	40
Formalità pregiudizievoli .....	41
Normativa urbanistica .....	42
Regolarità edilizia.....	43
Vincoli od oneri condominiali .....	44
Stima / Formazione lotti .....	45
<b>Lotto 1</b> .....	47
<b>Lotto 2</b> .....	51
Riepilogo bando d'asta.....	58
<b>Lotto 1</b> .....	58
<b>Lotto 2</b> .....	58
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 513/2022 del R.G.E.....	59
<b>Lotto 1 - valore di stima: € 216.781,57</b> .....	59
<b>Lotto 2 - valore di stima: € 25.910,22</b> .....	60
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	61
<b>Bene N° 1 - Piazzale ubicato a Bari (BA) - via Sopramarzo n.3, piano terra</b> .....	61
<b>Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via Sopramarzo n.3, piano terra</b> .....	61
<b>Bene N° 3 - Fabbricato rurale ubicato a Bari (BA) - contrada Sopramarzo, piano terra</b> .....	62

## INCARICO

---

In data 07/02/2023, la sottoscritta Arch. Mesto Ursini Anna, con studio in Via Gioacchino Toma, 12/B - 70125 - Bari (BA), email amestoursini@msn.com, PEC anna.mestoursini@archiworldpec.it, Tel. 360 510900, Fax 080 5565784, veniva nominata Esperta ex art. 568 c.p.c. e in data 17/02/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Piazzale ubicato a Bari (BA) - via Sopramarzo n.3, piano terra
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via Sopramarzo n.3, piano terra
- **Bene N° 3** - Fabbricato rurale ubicato a Bari (BA) - contrada Sopramarzo, piano terra

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Piazzale ubicato a Bari (BA) - via Sopramarzo n.3, piano terra
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via Sopramarzo n.3, piano terra

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - PIAZZALE UBICATO A BARI (BA) - VIA SOPRAMARZO N.3, PIANO TERRA**

---

Trattasi di piazzale funzionale all'attività produttiva sito in Bari in una zona periferica con scarse caratteristiche urbanistiche, assenza di parcheggi e servizi in generale.

Il suolo è in posizione prospiciente la via Sopramarzo e ha accesso dalla predetta via; il Bene è di proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (esecutata).

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - VIA SOPRAMARZO N.3, PIANO TERRA**

---

Trattasi di appartamento per civile abitazione ubicato al piano terra e sito in Bari alla via Sopramarzo n. 3, in una zona periferica con scarse caratteristiche urbanistiche, assenza di parcheggi e servizi in generale.

All'immobile si accede dal piazzale costituente il Bene n. 1 del presente Lotto; l'abitazione è divisa in due unità tra loro distinte e non comunicanti, ciascuna di esse composta di due vani e un bagno e da una veranda esterna.

Il Bene è di proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (esecutata).

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

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

---

**BENE N° 1 - PIAZZALE UBICATO A BARI (BA) - VIA SOPRAMARZO N.3, PIANO TERRA**

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - VIA SOPRAMARZO N.3, PIANO TERRA**

---

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, e, precisando che la documentazione depositata è costituita dai certificati della Conservatoria dei RR. II., si relaziona quanto segue:

- la documentazione depositata inerente le iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni costituenti il presente Lotto 1, risultava carente per le seguenti ragioni:

- la certificazione delle trascrizioni, pur se prodotta a partire dal 1/01/1974, non risaliva all'atto di acquisto derivativo od originario, trascritto in data antecedente il ventennio rispetto alla trascrizione del pignoramento (1/12/2022);
- la certificazione delle trascrizioni non risultava completa per i soggetti \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- il certificato ipotecario riportava all'elenco formalità per il soggetto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* l'indicazione di "nessuna formalità", pur essendo tale soggetto presente nelle allegate note di iscrizione.

- i certificati storici per immobile prodotti relativamente ai beni non riguardavano un periodo fino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario, pur riguardando un periodo antecedente di 20 anni la trascrizione del pignoramento.

Per tutto quanto sopra la sottoscritta trasmetteva in data 21/03/2023 al G. E. nota avente ad oggetto "Procedura esecutiva n. 513/2022 R. G. E. Udienza del 11/10/2023. Controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del c.p.c.", cui seguiva disposizione del G. E., datata 17/04/2023, di procedere all'acquisizione della documentazione ritenuta rilevante.

In data 25/07/2023 la certificazione ipocatastale veniva definitivamente completata dal creditore procedente e trasmessa alla sottoscritta con le dovute integrazioni.

## TITOLARITÀ

---

**BENE N° 1 - PIAZZALE UBICATO A BARI (BA) - VIA SOPRAMARZO N.3, PIANO TERRA**

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - VIA SOPRAMARZO N.3, PIANO TERRA**

---

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono al seguente esecutato:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Si osserva che la titolarità degli immobili, come riveniente dall'atto di provenienza a rogito notar \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Rep. n. 54305, Racc. n. 15682 del 23/11/2007 (Allegato 11), risulta della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* avente medesima partita IVA della Società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, trattasi pertanto di mera discrasia di denominazione, atteso che la partita IVA identifica in modo univoco il titolare della società, e vista la scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Rep. n. 57864, Racc. n. 15058 del 14/02/2019, di modifica di patti sociali, ivi inclusa la variazione della ragione sociale da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Allegato 12).

## CONFINI

### BENE N° 1 - PIAZZALE UBICATO A BARI (BA) - VIA SOPRAMARZO N.3, PIANO TERRA

Il Bene confina a Nord e a Nord-Ovest con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a Est con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a Sud con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - VIA SOPRAMARZO N.3, PIANO TERRA

Il Bene confina sui lati Ovest, a Nord e Est con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a Sud con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - PIAZZALE UBICATO A BARI (BA) - VIA SOPRAMARZO N.3, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Piazzale	1915,00 mq	1915,00 mq	0,1	191,50 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>191,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>191,50 mq</b>		

Trattasi di piazzale funzionale ad attività produttiva sito in Bari nella Zona Industriale, zona periferica con scarse caratteristiche urbanistiche, assenza di parcheggi e servizi in generale.

Il Bene è in posizione prospiciente la via Sopramarzo ed ha accesso dalla predetta via, a cui si perviene dalla S.P.73 (foto 1); il suolo risulta unito di fatto e senza soluzione di continuità con il piazzale adiacente, distinto in catasto allo stesso foglio, particella 451, u.i.u. estranea alla presente procedura (foto 5 e 6). Per la suddetta ragione non si è potuto riscontrare la corrispondenza planimetrica/dimensionale tra lo stato dei luoghi e il Bene, come rappresentato nella planimetria catastale (Allegato 4) e nell'estratto di mappa presente in atti (Allegato 6), fermo restando che la corrispondenza dimensionale è rilevabile dalla sovrapposizione dei confini della particella catastale sull'ortofoto estratto dal sito della Regione Puglia [webapps.sit.puglia.it/freewebapps/PPTRApprovato](http://webapps.sit.puglia.it/freewebapps/PPTRApprovato), con i limiti di tale ausilio informatico e per quanto è stato possibile accertare dalla mappa satellitare (Allegato 7).

Dalla predetta documentazione (Allegato 4 - Allegato 6 - Allegato 7) si evince che la particella costituente il Bene de quo ha una forma irregolare trapezoidale e ha superficie catastale pari a circa mq 1.915,00, considerata la consistenza del suolo al netto della consistenza catastale dell'area di sedime del Bene n. 2 del presente Lotto.

A seguito di sopralluoghi effettuati in date 24/02/2023 e 7/06/2023, si è riscontrata la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi, la planimetria catastale (Allegato 4) e la planimetria allegata all'ultimo progetto approvato con Concessione Edilizia in sanatoria n. 450/1999 (Allegato 5), atteso che non si è rinvenuta la presenza del corpo di fabbrica attestato sul lato Nord-Ovest, individuato nell'elaborato di progetto come "Corpo a Nord" e distinto catastalmente quale sub 1-A (Allegato 4) (foto 5 e 6).

Si significa che dell'atto di provenienza del Bene, Rep. n. 54305, Racc. n. 15682 del 23/11/2007 (Allegato 11), si evince che il piazzale è pertinenza esclusiva del corpo di fabbrica attestato sul lato Nord-Est, individuato nell'elaborato di progetto come "Corpo a Nord" e distinto catastalmente quale sub 1-A (Allegato 4), per definizione appartenente ai "fabbricati che sono stati costruiti o adattati nel tempo per esigenze particolari e speciali di un'attività commerciale e che non sono soggetti a cambio di destinazione", immobile all'attualità non più presente in situ; per la suddetta ragione nel calcolo della consistenza è stato utilizzato il coefficiente 0,10, al fine di omogeneizzare la superficie del piazzale con quella degli immobili con categoria catastale D/8 e di utilizzare nella stima la medesima quotazione di mercato di quest'ultimi.

#### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - VIA SOPRAMARZO N.3, PIANO TERRA**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Abitazione	121,30 mq	143,47 mq	1	143,47 mq	2,75 m	T
Porticato	76,44 mq	83,81 mq	0,40	33,52 mq	2,70 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>176,99 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>176,99 mq</b>		

L'immobile è ubicato nella Zona Industriale, zona periferica con scarse caratteristiche urbanistiche, assenza di parcheggi e servizi in generale.

Il Bene è una costruzione indipendente composta dal solo piano terra, con accesso dal piazzale costituente il Bene n. 1 del presente Lotto (foto 21 - 22 - 23), esso è diviso in due abitazioni tra loro indipendenti e non comunicanti, ciascuna di esse composta da due vani e un bagno e corredate da una veranda antistante il prospetto Est (foto 25 e 26) e il prospetto Nord (foto 27 - 33 - 34).

Ad ogni unità si accede direttamente negli ambienti destinati a Soggiorno/cucina, Soggiorno/cucina 1 (foto 28 e 29) e Soggiorno/cucina 2 (foto 36 e 37), comunicanti con i rispettivi disimpegni, Dis. 1 (foto 30) e Dis. 2 (foto 39), e da questi ultimi si accede ai bagni, WC1 (foto 32) e WC2 (foto 41), e alle camere, LM1 (foto 31) e LM2 (foto 40), come denominati, nell'elaborato grafico "Lotto 1 - Bene n. 2 - Foglio 15, p.la 159, sub 2. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 21).

A seguito di sopralluoghi effettuati in date 24/02/2023 e 7/06/2023, si è riscontrata la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi, come rappresentato nel predetto elaborato grafico "Lotto 1 -

Bene n. 2 - Foglio 15, p.la 159, sub 2. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 21), la planimetria catastale (Allegato 22), e la planimetria allegata all'ultimo progetto approvato con Concessione Edilizia in sanatoria n. 450/1999 (Allegato 5) e si sono rilevate le seguenti discordanze, inerenti essenzialmente la divisione del Bene in due unità distinte che, per comodità di relazione vengono denominate Unità 1 e Unità 2, con la correlata diversa distribuzione degli spazi interni:

nella Unità 1

- realizzazione del disimpegno in luogo del bagno (foto 30);
- realizzazione di bagno WC1 in luogo del vano centrale all'Unità 1 (foto 32);
- minore ampiezza rilevata del vano centrale destinato a bagno, pari a m 2,27 anzicchè m 2,98;
- realizzazione di porta di accesso all'ambiente LM1 dal disimpegno Dis.1, anzicchè dal vano centrale all'Unità 1 (foto 30);
- maggiore ampiezza rilevata del vano denominato LM1, pari a m 4,40 anzicchè m 3,64;

nella Unità 2

- esigue differenze delle ampiezze dei tre vani componenti l'unità;
- minore lunghezza del corridoio e annessione della relativa superficie alla contigua stanza LM2 (foto 39 e 40);
- maggiore profondità del vano LM2, pari a m 4,85 anzicchè m 3,38 (foto 40).

Con riferimento alla planimetria catastale (Allegato 22) si osservano le seguenti ulteriori discordanze:

- l'altezza interna rilevata dell'abitazione è pari a circa m 2,75, anzicchè m 2,70;
- nella veranda dell'Unità 2 è stata realizzata una zona destinata a cucinino, separata dalla restante zona verandata da pannellature in vetro (foto 35).

Con riferimento al progetto approvato con Concessione Edilizia in sanatoria n. 450/1999 (Allegato 5) si osservano le seguenti ulteriori discordanze:

- la zona del porticato, antistante il lato Nord ed Est dell'immobile, è stata perimetralmente chiusa da vetrate in modo da realizzare due spazi verandati, annessi rispettivamente alle due unità (foto 22 - 23 - 25 - 26 - 27 - 33 - 34);
- nella veranda dell'Unità 2 è stata realizzata una zona destinata a cucinino, separata dalla restante zona verandata da pannellature in vetro (foto 35);
- l'altezza interna rilevata dell'abitazione è pari a circa m 2,75, anzicchè m 2,72 nella parte antistante e m 2,83 nella parte retrostante.

Si evidenzia che nel calcolo della consistenza l'area occupata dalle verande è stata conteggiata come porticato, atteso che le zone verandate non sono legittimate dal alcun titolo edilizio e non sono opere ammissibili, trattandosi di immobile assentito a seguito di Condonò edilizio, come meglio esplicitato nel paragrafo "Regolarità edilizia".

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - PIAZZALE UBICATO A BARI (BA) - VIA SOPRAMARZO N.3, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/08/1977 al 23/01/1984	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 15, Part. 265 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 696 Reddito dominicale € 9,34 Reddito agrario € 4,13
Dal 23/01/1984 al 13/11/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 15, Part. 265 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 696 Reddito dominicale € 9,34 Reddito agrario € 4,13
Dal 13/11/2001 al 12/05/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 15, Part. 265 Qualità soppresso Superficie (ha are ca) 0000
Dal 01/08/1977 al 13/11/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 15, Part. 159 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 1446 Reddito dominicale € 19,41 Reddito agrario € 8,58
Dal 13/11/2001 al 22/08/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 15, Part. 159 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 2142
Dal 11/07/1986 al 04/09/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 159 Categoria F Piano T
Dal 04/09/2007 al 23/11/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 159, Sub. 1, Zc. 2 Categoria D8 Rendita € 2.262,50 Piano T
Dal 23/11/2007 al 20/02/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 159, Sub. 1, Zc. 2 Categoria D8 Rendita € 2.262,50 Piano T

A precisazione della tabella della cronistoria catastale si evidenzia quanto segue.

Al Catasto Terreni la particella 265 del foglio 15:

- dall'impianto meccanografico del 1/08/1977 l'u.i.u. risulta di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- in data 23/01/1984 risulta la denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 23/01/1984, sede Bari (BA), Registrazione Volume 931 n. 51 registrato in data 04/07/1986 - Voltura n. 10771.1/1986 in atti dal 19/05/1992 e l'u.i.u risulta intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- in data 13/11/2001 risulta il Tipo Mappale del 13/11/2001 - Pratica n. 649915 in atti dal

13/11/2001 - MOD.8 N. 58979/86 (n. 58979.1/1986) e la particella è soppressa e unita di stadio alla particella 159, giusta estratto di mappa Prot. (Mod. 8) n. 58979/86 del 24/04/1986 (Allegato 8);  
- in data 12/05/2023 è stata prodotta l'ultima visura catastale al Catasto Terreni (Allegato 1).

Al Catasto Terreni la particella 159 del foglio 15:

- dall'impianto meccanografico del 1/08/1977 l'u.i.u. risulta di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è di consistenza pari a mq 1.446 e qualità Seminativo irriguo;
- in data 13/11/2001 risulta Tipo Mappale del 13/11/2001 - Pratica n. 649915 in atti dal 13/11/2001 - MOD.8 N. 58979/86 (n. 58979.1/1986); la particella 159, comprensiva della particella 265 soppressa col medesimo Tipo Mappale, è di consistenza pari a mq 2.142, giusta estratto di mappa Prot. (Mod. 8) n. 58979/86 del 24/04/1986 (Allegato 8);
- in data 22/08/2007 risulta Tipo Mappale del 22/08/2007 - Pratica n. BA0559041 in atti dal 22/08/2007 (n. 559041.1/2007);
- in data 19/04/2023 è stata prodotta l'ultima visura catastale al Catasto Terreni (Allegato 2).

Al Catasto Fabbricati la particella 159 del foglio 15:

- in data 11/07/1986, precedentemente all'impianto meccanografico, risulta la Rettifica di intestazione all'attualità del 11/07/1986 - Imp. Uff. Imp. P.ta n. 98225 All. 540789/07 - Voltura n. 29301.1/2007 - Pratica n. BA0551272 in atti dal 09/08/2007, e l'u.i.u. risulta di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- in data 4/09/2007 risulta la variazione del 04/09/2007 - Pratica n. BA0571404 in atti dal 04/09/2007 - DIV-DEP-RST-AMP-Camb. Dest. Parziale (n. 17776.1/2007) e risulta presentata la planimetria di u.i.u. (Allegato 4);
- in data 23/10/2007 risulta la ristrutturazione del 23/10/2007 - Pratica n. BA0666330 in atti dal 23/10/2007. Ristrutturazione (n. 21142.1/2007);
- in data 23/11/2007 risulta atto del 23/11/2007, pubblico ufficiale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sede Santeramo in Colle (BA) Repertorio n. 54305 - Compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 41821.1/2007. Reparto PI di BARI in atti dal 13/12/2007 e l'u.i.u. risulta intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- in data 23/10/2008 risulta la variazione nel classamento del 23/10/2008 Pratica n.BA0525535 in atti dal 23/10/2008 - Variazione di classamento (n. 24175.1/2008);
- in data 4/11/2014 risulta la variazione toponomastica del 04/11/2014 Pratica n.BA0438648 in atti dal 04/11/2014 - Variazione di toponomastica (n. 209817.1/2014);
- in data 20/02/2023 è stata prodotta l'ultima visura catastale al Catasto Fabbricati (Allegato 3).

Il titolare catastale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* non corrisponde a quello reale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con riferimento alla mera denominazione della Società che risulta altresì univocamente identificata dalla medesima Partita IVA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, giusta scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Rep. n. 57864, Racc. n. 15058 del 14/02/2019, di modifica di patti sociali, ivi inclusa la variazione della ragione sociale da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Allegato 12).

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - VIA SOPRAMARZO N.3, PIANO TERRA**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal 11/07/1986 al 04/09/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 159 Categoria F Piano T
Dal 04/09/2007 al 23/11/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 159, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6 vani Rendita € 852,15 Piano T
Dal 23/11/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 159, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6 vani Rendita € 852,15 Piano T
Dal 09/11/2015 al 20/02/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 159, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6 vani Superficie catastale 227 mq - escluse aree scoperte 227 mq Rendita € 852,15 Piano T

A precisazione della tabella della cronistoria catastale si evidenzia quanto segue.

Al Catasto Fabbricati la particella 159 del foglio 15:

- in data 11/07/1986, precedentemente all'impianto meccanografico, risulta la Rettifica di intestazione all'attualità del 11/07/1986 - Imp. Uff. Imp. P.ta n. 98225 All.540789/07 - Voltura n. 29301.1/2007 - Pratica n. BA0551272 in atti dal 09/08/2007, e l'u.i.u. risulta di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- in data 4/09/2007 risulta la variazione del 04/09/2007 - Pratica n. BA0571404 in atti dal 04/09/2007 - DIV-DEP-RST-AMP-Camb. Dest. Parziale (n. 17776.1/2007) e risulta presentata la planimetria di u.i.u. (Allegato 22);
- in data 23/11/2007 risulta atto del 23/11/2007, pubblico ufficiale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sede Santeramo in Colle (BA) Repertorio n. 54305 - Compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 41821.1/2007. Reparto PI di BARI in atti dal 13/12/2007 e l'u.i.u. risulta intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- in data 04/09/2008 risulta la Variazione nel classamento del 04/09/2008. Pratica n. BA0434551 in atti dal 04/09/2008. Variazione di classamento (n. 19121.1/2008);
- in data 4/11/2014 risulta la variazione toponomastica del 04/11/2014 Pratica n.BA0438649 in atti dal 04/11/2014 - Variazione di toponomastica (n. 209818.1/2014);
- in data 09/11/2015 sono stati inseriti in visura i dati di superficie catastale;
- in data 20/02/2023 è stata prodotta l'ultima visura catastale al Catasto Fabbricati (Allegato 23).

Il titolare catastale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* non corrisponde a quello reale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con riferimento alla mera denominazione della Società che risulta altresì univocamente identificata dalla medesima Partita IVA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, giusta scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Rep. n. 57864, Racc. n. 15058 del 14/02/2019, di modifica di patti sociali, ivi inclusa la variazione della ragione sociale da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Allegato 12).

## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - PIAZZALE UBICATO A BARI (BA) - VIA SOPRAMARZO N.3, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	159	1	2	D8				2262,5 €	T	

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	265				soppresso		0000 mq				
15	159				Ente Urbano		2142 mq				

#### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito di sopralluoghi effettuati in date 24/02/2023 e 7/06/2023, si è riscontrata la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale (Allegato 4), atteso che non si è rinvenuta la presenza in situ del corpo di fabbrica attestato sul lato Nord-Ovest, distinto catastalmente quale sub 1-A (Allegato 4) (foto 5 e 6) e individuato nell'elaborato di progetto approvato con Concessione Edilizia in sanatoria n. 450/1999 (Allegato 5) come "Corpo a Nord".

Poichè questa discordanza è rilevabile anche rispetto a quanto indicato nel su menzionato elaborato di progetto, sarà necessario provvedere preliminarmente alla legittimazione edilizia e urbanistica di essa, presso l'amministrazione comunale competente, e successivamente eseguire le dovute correzioni catastali da presentare all'Agenzia delle Entrate - Direzione provinciale di Bari. Ufficio Provinciale - Territorio. Servizi catastali, qui di seguito riportate:

a) al Catasto Terreni l'atto di aggiornamento di u.i.u.: aggiornamento cartografico dell'estratto di mappa con redazione e deposito di Tipo Mappale per variazione della particella 159, con possibile attribuzione d'Ufficio di altra particella identificante il Bene;

b) al Catasto Fabbricati l'elaborazione di DOCFA per variazione di u.i.u.: demolizione parziale, riferentesi al fabbricato, con attribuzione alla particella della invariata categoria D/8.

Si rappresenta l'opportunità di eseguire la voltura dell'intestataro del Bene da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in forza di scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Rep. n. 57864, Racc. n. 15058 del 14/02/2019, di modifica di patti sociali (Allegato 12).

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - VIA SOPRAMARZO N.3, PIANO TERRA**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	159	2	2	A3	4	6 vani	227 mq - escluse aree scoperte 227 mq	852,15 €	T	

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito di sopralluoghi effettuati in date 24/02/2023 e 7/06/2023, si è riscontrata la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi, come rappresentato nell'elaborato grafico "Lotto 1 - Bene n. 2 - Foglio 15, p.la 159, sub 2. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 21) e la planimetria catastale (Allegato 22) e si sono rilevate le seguenti discordanze, inerenti essenzialmente la divisione del Bene in due unità distinte che, per comodità di relazione vengono denominate Unità 1 e Unità 2, con la correlata diversa distribuzione degli spazi interni:

nella Unità 1

- realizzazione del disimpegno in luogo del bagno (foto 30);
- realizzazione di bagno WC1 in luogo del vano centrale all'Unità 1 (foto 32);
- minore ampiezza rilevata del vano centrale destinato a bagno, pari a m 2,27 anziché m 2,98;
- realizzazione di porta di accesso all'ambiente LM1 dal disimpegno Dis.1, anziché dal vano centrale all'Unità 1 (foto 30);
- maggiore ampiezza rilevata del vano denominato LM1, pari a m 4,40 anziché m 3,64;
- altezza interna rilevata dell'abitazione pari a circa m 2,75, anziché m 2,70;

nella Unità 2

- minore lunghezza del corridoio e annessione della relativa superficie alla contigua stanza LM2, indicata come vano ripostiglio nella planimetria catastale (foto 39 e 40);
- maggiore profondità del vano LM2, pari a m 4,85 anziché m 3,38 (foto 40);
- realizzazione nella veranda di un cucinino, separato dalla restante zona verandata da pannellature in vetro (foto 35);
- altezza interna rilevata dell'abitazione pari a circa m 2,75, anziché m 2,70.

Poiché le su elencate discordanze sono rilevabili anche rispetto a quanto indicato nel progetto approvato con Concessione Edilizia in sanatoria n. 450/1999 (Allegato 5), sarà necessario provvedere preliminarmente alla legittimazione edilizia e urbanistica di esse, ove passibili di sanatoria, presso l'amministrazione comunale competente, e successivamente eseguire le correzioni della planimetria catastale del Bene con redazione di DOCFA per frazionamento del Bene in due u.i.u., da presentare all'Agenzia delle Entrate - Direzione provinciale di Bari. Ufficio Provinciale - Territorio. Servizi catastali.

Si rappresenta l'opportunità di eseguire la voltura dell'intestatario del Bene da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in forza di scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Rep. n. 57864, Racc. n. 15058 del 14/02/2019, di modifica di patti sociali (Allegato 12).

## PRECISAZIONI

---

**BENE N° 1 - PIAZZALE UBICATO A BARI (BA) - VIA SOPRAMARZO N.3, PIANO TERRA**

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - VIA SOPRAMARZO N.3, PIANO TERRA**

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, e, precisando che la documentazione depositata è costituita dai certificati della Conservatoria dei RR. II., si relaziona quanto segue:

- la documentazione depositata inerente le iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni costituenti il presente Lotto 1, risultava carente per le seguenti ragioni:

- la certificazione delle trascrizioni, pur se prodotta a partire dal 1/01/1974, non risaliva all'atto di acquisto derivativo od originario, trascritto in data antecedente il ventennio rispetto alla trascrizione del pignoramento (1/12/2022);
- la certificazione delle trascrizioni non risultava completa, in quanto per i soggetti \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* non risultava la provenienza dei beni;
- il certificato ipotecario riportava all'elenco formalità per il soggetto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* l'indicazione di "nessuna formalità", pur essendo tale soggetto presente nelle allegate note di iscrizione.

- i certificati storici per immobile prodotti relativamente ai beni non riguardavano un periodo fino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario, pur riguardando un periodo antecedente di 20 anni la trascrizione del pignoramento.

Per quanto sopra la sottoscritta trasmetteva in data 21/03/2023 al G. E. nota avente ad oggetto "Procedura esecutiva n. 513/2022 R. G. E. Udienza del 11/10/2023. Controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del c.p.c.", cui seguiva disposizione del G. E., datata 17/04/2023, di procedere all'acquisizione della documentazione ritenuta rilevante.

In data 25/07/2023 la certificazione ipocatastale veniva definitivamente completata dal creditore procedente e trasmessa alla sottoscritta con le dovute integrazioni, ivi compresi i seguenti atti e documenti ultraventennali:

- gli atti di acquisto originari dei beni e precisamente
  - l'atto di compravendita per notar \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Rep. n. 38410, Racc. n. 6770, del 20/02/1967, trascritto a Trani il 4/3/1967 al n. 10576, in forza del quale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquistava da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il terreno identificato al Fg 15 con la particella 158 subalterno b, di are 6.96, successivamente identificata quale P.la 265, quest'ultima soppressa e inglobata nella P.la 159 (Allegato 9);
  - l'atto di compravendita per notar \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Rep. n. 39200, Racc. n. 6971, del 27/07/1967, trascritto a Trani l'8/8/1967 al n. 33322, in forza del quale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquistava da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il terreno identificato al Fg 15 con la particella 159 di are 14.46, che successivamente alla fusione con la P.la 265, risultava di consistenza pari a are 21.42 (Allegato 10);
- le note di iscrizioni contro il soggetto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Si rileva e precisa che:

- in forza di successione di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, deceduta in data 23/01/1984, i sigg.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risultavano eredi della particella 265 (ex 158/B) del Fg 15 di are 6.96: la successione veniva trascritta a Bari in data 7/04/1993 al n. 11564 (Allegato 38). Con atto a rogito notar \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Rep. n. 54305, Racc. n. 15682 del 23/11/2007, trascritto a Bari il 12/12/2007 (Allegato 11), i sigg.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vendevano alla Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* gli immobili identificati al Fg. 15, con le particelle 159 sub 1 e sub 2, in tale atto la provenienza agli alienanti veniva indicata esclusivamente in virtù della successione di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e pertanto con riferimento alla sola particella 265, senza menzione alcuna alla provenienza della particella 159;

- nelle visure catastali dei beni n. 1 e n. 2, rispettivamente Allegato 3 e Allegato 23, l'intestato attuale risulta la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* avente medesima partita IVA della Società eseguita \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, trattasi pertanto di mera discrasia di denominazione, atteso che la partita IVA identifica in modo univoco il titolare della società, e vista la scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Rep. n. 57864, Racc. n. 15058 del 14/02/2019, di modifica di patti sociali, ivi inclusa la variazione della ragione sociale da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Allegato 12).

## **PATTI**

---

### **BENE N° 1 - PIAZZALE UBICATO A BARI (BA) - VIA SOPRAMARZO N.3, PIANO TERRA**

---

Il Bene è stato concesso in locazione alla Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con contratto del 21/07/2017, registrato presso l'Agenzia delle Entrate - sede di Bari, al n° 13500, serie 3T, in data 31/07/2017, per il periodo dal 1/08/2017 al 30/08/2022, con possibilità di rinnovo per un pari periodo, giusta punto 3) del contratto (Allegato 13).

E' stata acquisita dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di BARI - Ufficio Territoriale BARI interrogazione del 13/07/2023 dalla quale risulta la proroga del contratto di locazione fino alla data 31/08/2028 (Allegato 14).

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - VIA SOPRAMARZO N.3, PIANO TERRA**

---

Il Bene non risulta oggetto di patti e contratti essendo escluso dal contratto di locazione del 21/07/2017 stipulato con la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, registrato presso l'Agenzia delle Entrate - sede di Bari, al n° 13500, serie 3T in data 31/07/2017, di durata dal 1/08/2017 al 30/08/2022, prorogato al 31/08/2028, giusta Art. 2 del contratto riferentesi alla planimetria allegata, nella quale è individuata l'area riservata alla Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ed anche in forza di precisazione riportata nell'Appendice al contratto di locazione datata 31/08/2017 e fornita dalla Società eseguita (Allegato 24).

## **STATO CONSERVATIVO**

---

### **BENE N° 1 - PIAZZALE UBICATO A BARI (BA) - VIA SOPRAMARZO N.3, PIANO TERRA**

---

L'immobile alle date dei sopralluoghi 24/02/2023 e 7/06/2023 risultava in buono stato conservativo.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - VIA SOPRAMARZO N.3, PIANO TERRA**

---

L'immobile alle date dei sopralluoghi 24/02/2023 e 7/06/2023 risultava in buono stato conservativo.

## **PARTI COMUNI**

---

### **BENE N° 1 - PIAZZALE UBICATO A BARI (BA) - VIA SOPRAMARZO N.3, PIANO TERRA**

---

Trattandosi di un piazzale funzionale ad attività produttiva non si rileva, dalla documentazione in atti e per quanto è stato possibile accertare in fase di sopralluogo, l'esistenza di parti comuni con altre u.i.u.

Si osserva che parti delle murature di confine, presenti sui lati Sud e Ovest del piazzale, presumibilmente sono in comune con le unità immobiliari confinanti col Bene de quo.

## **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - VIA SOPRAMARZO N.3, PIANO TERRA**

---

Trattandosi di un edificio indipendente e autonomo non si rileva l'esistenza di parti comuni con altre u.i.u.

## **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

### **BENE N° 1 - PIAZZALE UBICATO A BARI (BA) - VIA SOPRAMARZO N.3, PIANO TERRA**

---

Si rileva in atti l'esistenza di servitù passiva gravante sul Bene, più precisamente trattasi di servitù di passaggio gravante sul lato di confine Est della particella, tratto utilizzato come viabilità di transito veicolare, come rappresentato graficamente nella planimetria catastale (Allegato 4) e giusta atti di provenienza del Bene, atto di compravendita del 20/02/1967, Rep. n. 38410, Racc. n. 6770, per notar \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Allegato 9) e atto di compravendita del 23-11-2007, Rep. n. 54305, Racc. n. 15682, per notar \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Allegato 11).

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - VIA SOPRAMARZO N.3, PIANO TERRA**

---

Non si rileva in atti l'esistenza di servitù gravanti sul Bene.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

### **BENE N° 1 - PIAZZALE UBICATO A BARI (BA) - VIA SOPRAMARZO N.3, PIANO TERRA**

---

Trattasi di piazzale funzionale ad attività produttiva sito in Bari nella Zona Industriale, zona periferica con scarse caratteristiche urbanistiche, assenza di parcheggi e servizi in generale.

Il Bene è in posizione prospiciente la via Sopramarzo ed ha accesso dalla predetta via, a cui si perviene dalla S.P.73 (foto 1); il suolo risulta unito di fatto e senza soluzione di continuità con il piazzale adiacente, distinto in catasto allo stesso foglio, particella 451, u.i.u. estranea alla presente procedura (foto 5 - 6 - 9 - 10). Per la suddetta ragione non si è potuto riscontrare la corrispondenza planimetrica/dimensionale tra lo stato dei luoghi e il Bene, come rappresentato nella planimetria catastale (Allegato 4) e nell'estratto di mappa presente in atti (Allegato 6), fermo restando che la corrispondenza dimensionale è rilevabile dalla sovrapposizione dei confini della particella catastale sull'ortofoto estratto dal sito della Regione Puglia [webapps.sit.puglia.it/freewebapps/PPTRApprovato](http://webapps.sit.puglia.it/freewebapps/PPTRApprovato), con i limiti di tale ausilio informatico e per quanto è stato possibile accertare dalla mappa satellitare (Allegato 7).

Dalla documentazione catastale e progettuale allegata alla presente perizia (Allegato 4 - Allegato 5 - Allegato 6 - Allegato 7) si evince che la particella costituente il Bene de quo ha una forma irregolare trapezoidale con giacitura prevalentemente pianeggiante e ha superficie catastale pari a circa mq 1.915,00, considerata la consistenza del suolo al netto dell'area di sedime del Bene n. 2 del presente Lotto.

Il Bene ricade in Area a verde pubblico - Verde di quartiere, area destinata al tempo libero e di proprietà pubblica, i cui interventi sono riservati all'intervento pubblico ma possono essere attuati anche dal privato, regolamentandone l'uso attraverso apposita convenzione, purché l'area non risulti inclusa nel Programma triennale delle OO.PP., sia dotata di urbanizzazioni primarie o esista l'impegno

inderogabile del concessionario a realizzarle; in forza della C. E. in sanatoria n. 450/1999 il Bene ha assunto la destinazione d'uso produttiva.

L'area è attualmente utilizzata come piazzale funzionale ad attività di autotrasporto.

I lati Nord e Nord-Ovest risultano uniti di fatto e senza soluzione di continuità con altra proprietà estranea alla presente procedura (foto 5 - 6 - 9 - 10); il lato di confine Est è delimitato, rispetto alla via Sopramarzo, da un muro di recinzione in pannelli prefabbricati in c. a. (foto 2 - 3 - 4 - 5 - 6) e su questo lato è presente il cancello d'ingresso in metallo e con apertura scorrevole comandata elettronicamente (foto 1 e 7); il lato di confine Sud è delimitato, rispetto alla proprietà adiacente, da una muratura di confine in blocchi lapidei grezzi e su questo lato è presente la costruzione costituente il Bene n. 2 del presente Lotto (foto 8); il lato di confine Ovest è delimitato, rispetto alla proprietà adiacente, da una muratura parte in c. a. e parte in blocchi lapidei intervallati da pilastri in c.a.; è visibile, nella parte inferiore della zona prossima all'angolo Sud-Ovest, una parte di muratura composta da blocchi in pietrame grossolano di pezzatura varia (foto 9 e 10).

Il terreno che ricopre il piazzale è in breccia compattata e polvere di tufo; in posizione prospiciente il lato Ovest è visibile una zona sopraelevata di circa cm 15 in battuto di cemento, verosimilmente residuale del piano calpestio di manufatti demoliti (foto 9 e 10) - cfr. l'Allegato III - Documentazione aggiornata dell'istanza di Condono edilizio contenente la Relazione tecnica-illustrativa (Allegato 25); in posizione antistante l'abitazione, costituente il Bene n. 2 del presente Lotto, è presente una zona pavimentata con mattoni in cotto, in parte di dimensioni pari a cm 35 X 35 (foto 19) e in parte di dimensioni pari a 25 x 25 (foto 20).

Nel piazzale sono presenti le attrezzature di seguito descritte, giusta Relazione elaborata dall'ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Allegato 20):

- un impianto di trattamento di reflui, assimilati ai domestici, costituito da una vasca Imhoff, con un'annessa vasca di accumulo e stoccaggio del chiarificato (foto 16 e 17);
- un pozzo trivellato, per l'emungimento di acque da falda sotterranea (foto 14 e 15);
- due impianti di depurazione per il trattamento e l'affinamento dei reflui da attività di lavaggio autoveicoli (attività, all'attualità, non esercitata sul piazzale; foto 11);
- un impianto di filtrazione delle acque meteoriche di dilavamento dei piazzali impermeabili (foto 12).

Il reattore anaerobico, del tipo Imhoff, utilizzato per il trattamento dei reflui, assimilati ai domestici, ha un diametro nominale pari a 1,50 m ed una capacità, stimata, di circa 4 mc, mentre la vasca di accumulo del chiarificato è del tipo quadrangolare, di dimensioni pari a 2 m x 2 m, con una capacità, presunta (stimando a circa 2 m il suo tirante idrico utile), di non più di 8 mc.

Il foro trivellato, d'emungimento da falda idrica sotterranea, ha un diametro nominale (DN) pari a 150 mm, mentre non si evince il dato inerente la profondità che, date la quota topografica del sito, rispetto al livello medio marino, la distanza dalla costa (ca. 1.200 m) e la pendenza della falda d'acqua dolce (2 °/00 - 3 °/00), su esso galleggiante, presumibilmente non dovrebbe superare i 2 m.

L'elettropompa di pescaggio, non è del tipo sommergibile bensì superficiale centrifuga ad asse orizzontale. In detto impianto è visibile un interruttore magnetotermico con salvavita ed un regolatore di livello idrico conduttimetrico per l'On/Off elettrico di detto punto motore. Si osserva, a tal proposito, che, alla date dei sopralluoghi, effettuati, nelle date, rispettivamente del 24/02/2023 e del 7/06/2023, erano assenti, sull'impianto, sia il contatore volumetrico di portata che il sigillo di taratura della Regione Puglia (foto 14 e 15).

L'impianto di depurazione dei reflui industriali, è del tipo chemio-fisico: la relazione tecnico-illustrativa, allegata al progetto "Installazione di un impianto di depurazione dei reflui di lavaggio ad uso proprio degli automezzi aziendali ai fini del trattamento preliminare al loro smaltimento in

discarica autorizzata mediante servizio di autospurgo abilitato in mancanza di fognatura dinamica cittadina" assentito con Autorizzazione N. 370/2000 del 28/09/2000 (Allegato 15), descrive dettagliatamente il suddetto impianto nella sua componentistica tecnologica e nel suo processo di trattamento. Per detto impianto, si precisa che, quanto realizzato, trova rispondenza rispetto al progetto approvato, come riportato negli elaborati scritigrafici allegati al progetto stesso.

L'impianto di depurazione, anche se di marca diversa, ricalca, processualmente, il trattamento chemiofisico riportato in progetto e comporta, come opere murarie, la realizzazione di quattro vasche interrate in c.a.

Allo stato dei luoghi, l'impianto di che trattasi, è composto da un intelaiatura metallica, di sostegno strutturale ad una vasca a tramoggia (c.d. decantatore), realizzata in polietilene (PE), ed a delle apparecchiature elettromeccaniche installate. A bordo di detto impianto sono presenti, infatti, guardando l'impianto da destra a sinistra (foto 11):

- un quadro elettrico generale di comando e controllo;
- una pompa centrifuga superficiale orizzontale di pressurizzazione ed alimentazione;
- N. 3 pompe dosatrici, atte al dosaggio dei prodotti chimici;
- un miscelatore, installato superiormente all'intelaiatura metallica;
- un flussimetro;
- un filtro dual media a quarzo e carbone attivo, installato a latere dell'intelaiatura ma posto sullo stesso skid di supporto.
- un tubo di scarico, in vasca di accumulo e stoccaggio.

Si osserva, inoltre, che non è presente, in atti, la descrizione dell'impianto ad osmosi inversa, annesso all'impianto di depurazione dei reflui industriali, utilizzato per l'iperfiltrazione delle acque, in attingimento da vasca sotterranea, acque impiegate, presumibilmente, per il lavaggio degli autoveicoli in self-service.

Tale impianto, allo stato dei luoghi, è composto da (foto 12 e 13):

- un quadro elettrico di comando e controllo;
- una elettropompa superficiale ad asse verticale multigirante ad alta prevalenza;
- N. 2 filtri a cartuccia;
- N. 2 Vessel per l'iperfiltrazione.

A latere degli impianti di trattamento dei reflui industriali c.s., è presente, infine, un impianto fisio-meccanico per la filtrazione, in volume, delle acque meteoriche di dilavamento del piazzale impermeabile. Esso è composto da N. 2 filtri in pressione, realizzati in colonne di vetroresina, posti, processualmente, in serie, che stacciano le acque meteoriche per il loro successivo riutilizzo compatibile, da vasca interrata. I filtri hanno un diametro pari a 500 mm, un'altezza pari a 1.550 mm e sono riempiti, rispettivamente, con inerti di quarzo (1° Step) e carbone attivo (2° Step) e sono alimentati da elettropompa sommersibile centrifuga, verosimilmente, posta in una vasca interrata (foto 12).

## **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - VIA SOPRAMARZO N.3, PIANO TERRA**

Trattasi di immobile ad uso residenziale ubicato nella Zona Industriale, zona periferica con scarse caratteristiche urbanistiche, assenza di parcheggi e servizi in generale.

Il Bene è una costruzione indipendente composta dal solo piano terra, con accesso dal piazzale costituente il Bene n. 1 del presente Lotto e più precisamente dall'area pavimentata in gres porcellanato effetto cotto (foto 21) di dimensioni pari a 35 X 35 nella zona antistante (foto 19) e dimensioni pari a 25 X 25 nella zona retrostante (foto 20).

Il Bene è diviso in due abitazioni tra loro indipendenti e non comunicanti che, per comodità di relazione vengono denominate Unità 1 e Unità 2, ciascuna di esse è composta da due vani e un bagno e corredate da una veranda ubicata in posizione antistante e sul lato Est (foto 22 e 23). La veranda è divisa in due zone di pertinenza delle due unità e non comunicanti tra loro: l'Unità 1 presenta la veranda sui lati Nord (foto 27) e Est (foto 25 e 26), l'Unità 2 presenta la veranda sul lato Nord (foto 33 e 34) con una zona destinata a cucinino, separata dalla restante zona verandata da pannellature in alluminio e vetro (foto 35). La veranda dell'Unità 1 ha pannelli in anticorodal e vetro con aperture scorrevoli, sui lati Est e Nord, eccetto per l'ultima campata del lato Nord, che è costituita da un muretto alto circa m 1,00 e finestra superiore (foto 27), e per le zone angolare e terminale sul lato Est, che presentano finestre fisse (foto 25 e 26). La veranda dell'Unità 2 ha tutte le campate costituite da muretti alti circa m 1,00 e finestre superiori (foto 33 e 34).

I due appartamenti sono ben strutturati da un punto di vista distributivo, in quanto presentano una funzionale disposizione degli ambienti e una razionale divisione tra zona notte e zona giorno.

Ad ogni unità si accede direttamente negli ambienti destinati a Soggiorno/cucina, Soggiorno/cucina 1 (foto 28 e 29) e Soggiorno/cucina 2 (foto 36 e 37), comunicanti con i rispettivi disimpegni, Dis. 1 (foto 30) e Dis. 2 (foto 39), e da questi ultimi si accede ai bagni, WC1 (foto 32) e WC2 (foto 41), e alle camere, LM1 (foto 31) e LM2 (foto 40), giusta denominazioni riportate nell'elaborato grafico "Lotto 1 - Bene n. 2 - Foglio 15, p.la 159, sub 2. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 21).

L'immobile ha tre esposizioni, a Est, a Nord e a Ovest, con i seguenti affacci, tutti nella zona verandata eccetto quello presente sul lato Ovest:

- sul lato Est vi è l'affaccio della finestra dell'ambiente Soggiorno-cucina 1 (foto 28);

- sul lato Nord sono presenti per l'Unità 1

- la portafinestra di ingresso (foto 29)
- le due finestre dell'ambiente Soggiorno-cucina 1
- la finestra del disimpegno Dis. 1 (foto 30)
- la finestra della stanza LM1 (foto 31)

per l'Unità 2

- la portafinestra di ingresso (foto 36)
- la finestra dell'ambiente Soggiorno-cucina 2 affacciantesi nella zona della veranda destinata a cucinino
- la finestra del disimpegno Dis. 2 (foto 39)
- la finestra della stanza LM2 (foto 40)

- sul lato Ovest è presente la finestra del Soggiorno-cucina 2 (foto 38)

Il lato Sud è cieco e confinante con altra u.i.u.

L'altezza interna del Bene è pari a circa m 2,75.

La struttura portante è in muratura di tufo con copertura a solaio verosimilmente in laterocemento.

La zona della veranda presenta una copertura a tettoia poggiate su pilastri di dimensioni pari a cm 25 X 25 (cfr. l'Allegato III - Documentazione aggiornata dell'istanza di Condono edilizio contenente la Relazione tecnica-illustrativa - Allegato 25); ha un'altezza media interna pari a circa m 2,70.

Le pareti esterne sono in muratura tinteggiate con ducotone e sono rivestite con piastrelle di ceramica di dimensioni pari a cm 20 X 25, fino ad altezza pari a cm 75 (foto 25 - 27 - 33 - 34); la zona terminale del prospetto Est e la parete Sud della veranda presentano un rivestimento in ceramica di dimensioni pari a cm 20 X 20 su tutta l'altezza (foto 24). I muretti sottostanti le finestre della veranda dell'Unità 2 sono rivestiti con piastrelle in ceramica di dimensioni pari a cm 20 X 25 su tutta l'altezza

pari a circa m 1,00 (foto 33 e 34).

Le pareti interne sono in mattoni forati rifinite con pitturazione a ducotone, tranne una parete dell'ambiente LM1 (foto 31) e le pareti degli ambienti LM2 e Soggiorno-cucina 2 dove è presente una pitturazione di tipo spugnato (foto 36 - 37 - 40).

La pavimentazione della zone verandate è in gres porcellanato di dimensioni cm 40 X 40 (foto 42).

La pavimentazione interna nell'immobile è in tavelloni di graniglia di marmo di dimensioni pari a cm 40 X 40 (foto 43), eccetto nei due ambienti destinati a stanze da letto, LM1 e LM2, dove è presente un pavimento in ceramica di dimensioni pari a cm 33 X 33 (foto 44).

Gli stipiti e le soglie sono in pietra.

I due bagni, Wc1 e Wc2, hanno la pavimentazione in ceramica di formato cm 20 X 20 e rivestimento alle pareti in ceramica di formato cm 20 X 25, fino ad un'altezza totale pari a m 2,25 (foto 45 e 46).

Le pareti del disimpegno, Dis. 1, sono rivestite con piastrelle in ceramica di dimensioni pari a cm 20 X 25, fino ad un'altezza totale pari a m 2,50 (foto 30).

Gli infissi esterni, compresi i due serramenti d'ingresso, sono costituiti da ante a battente in alluminio non a taglio termico, con vetrocamera (foto 27 e 36), con scuri parimenti in alluminio e pannello in laminato (foto 48). Nel disimpegno, Dis. 1, è presente un doppio infisso internamente in legno e esternamente in anticorodal, non a taglio termico e senza vetrocamera (foto 47).

Sono presenti ai soffitti dei due appartamenti complessivamente n. 6 lucernari con vetro fisso e inferriate (foto 49) di dimensioni pari a circa cm 0,65 X 0,35, come rilevabile dal grafico di progetto approvato con C. E. n. 450/1999 (Allegato 5).

Le porte interne sono tamburrate in legno tinte e verniciate con specchiature in vetro (foto 50 e 51).

L'impianto elettrico apparentemente non è a norma di legge ex L. 46-90, pur rappresentando che l'Allegato III - Documentazione aggiornata dell'istanza di Condono edilizio contiene la Dichiarazione di conformità dell'impianto a regola d'arte datata 19/11/1998 (Allegato 25); è presente un quadro elettrico in ciascuna unità.

L'impianto idrico consta di n. 4 attacchi per lavabo, n. 2 attacchi per lavatrice, n. 2 attacchi per wc, n. 2 attacchi per bidet, n. 2 attacchi per doccia.

L'impianto termico non è presente ma è presente un impianto di climatizzazione costituito da n. 6 condizionatori installati in tutti gli ambienti interni e nelle due zone verandate.

Non è stato possibile acquisire dal proprietario del Bene le dichiarazioni di conformità ex legge 46/90 degli impianti elettrico, idrico e termico a servizio dell'immobile, nè l'Attestato di Prestazione Energetica - APE che pertanto è stato redatto dalla sottoscritta e allegato alla presente Perizia, dal quale risulta che l'immobile rientra nella classe energetica "C" (Allegato 26).

Si significa che la qualità e lo stato d'uso dell'immobile è complessivamente buono.

Si evidenzia la necessità di prevedere le opere di adeguamento dell'impianto elettrico alle leggi di settore e l'installazione in ognuno dei bagni di estrattori d'aria, essendo i servizi igienici privi di idonee aperture verso l'esterno.

Per tutto quanto sopra si prevede l'esecuzione dei seguenti lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria:

- adeguamento dell'impianto elettrico alle leggi di settore ;
- fornitura e posa in opera di estrattori d'aria per servizi igienici nei due bagni, compresi i collegamenti elettrici

per le suddette opere, da sostenersi per lo stato d'uso e di manutenzione, si presume un costo totale calcolato a corpo (comprensivo delle eventuali correlate opere murarie) pari a circa € 5.599,00, inclusa IVA pari al 10%.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

### **BENE N° 1 - PIAZZALE UBICATO A BARI (BA) - VIA SOPRAMARZO N.3, PIANO TERRA**

---

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 31/07/2017
- Scadenza contratto: 31/08/2028

#### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 1.666,67

Il Bene è stato concesso in locazione alla Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con contratto del 21/07/2017, registrato presso l'Agenzia delle Entrate - sede di Bari, al n° 13500, serie 3T, in data 31/07/2017, per il periodo dal 1/08/2017 al 30/08/2022, con possibilità di rinnovo per un pari periodo, giusta punto 3) del contratto (Allegato 13).

E' stata acquisita dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di BARI - Ufficio Territoriale BARI interrogazione del 13/07/2023 dalla quale risulta la proroga del contratto di locazione fino alla data 31/08/2028 (Allegato 14).

Si precisa che il contratto di locazione riguarda il complesso industriale con area parcheggio costituito dalle seguenti unità, tutte ubicate alla via Sopramarzo nn. 3 - 5:

- U.I.U. distinta al Fg 15, Pla 159, sub 1 corrispondente al Bene n. 1 del Lotto 1 della presente Perizia
- U.I.U. distinta al Fg 15, Pla 259, sub 1 corrispondente al Bene n. 3 del Lotto 2 della presente Perizia
- U.I.U. distinta al Fg 15, Pla 451, sub 1 estranea alla presente procedura

restando esclusa l'u.i.u. distinta al Fg 15, Pla 159, sub 2 corrispondente al Bene n. 2 del Lotto 1 della presente Perizia, giusta Art. 2 del contratto riferentesi alla planimetria allegata, nella quale è individuata l'area riservata alla Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ed anche in forza di precisazione riportata nell'Appendice al contratto di locazione datata 31/08/2017 e fornita dalla Società esecutata (Allegato 24).

Si precisa altresì che dalla predetta planimetria allegata al contratto di locazione si evince l'esclusione dalla locazione dell'area del piazzale contermini ai lati Nord ed Est del Bene N. 2 ed indicata come "Spazio a cielo libero di pertinenza dell'abitazione".

Il predetto contratto interessa pertanto diversi immobili, ivi compresa una unità estranea alla presente procedura, ragion per cui non è stato possibile alla scrivente verificare la rispondenza del canone al valore di mercato dei beni al momento della conclusione del contratto e, in caso di non rispondenza verificare la differenza rispetto a tale valore.

Si è riscontrato, alle date dei sopralluoghi del 24/02/2023 e 7/06/2023, che il piazzale era occupato dai camions della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - VIA SOPRAMARZO N.3, PIANO TERRA**

---

L'immobile è escluso dal contratto di locazione del 21/07/2017 stipulato con la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, giusta Art. 2 del contratto riferentesi alla planimetria allegata, nella quale è individuata l'area riservata alla Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ed anche in forza di precisazione riportata nell'Appendice al contratto di locazione datata 31/08/2017 e fornita dalla Società esecutata (Allegato 24).

Il Bene, come dichiarato nel verbale di sopralluogo del 24/02/2023 dalla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Allegato 40), è nel possesso della predetta e dei suoi fratelli, compreso il legale rappresentante della Società, e delle loro rispettive famiglie.

PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - PIAZZALE UBICATO A BARI (BA) - VIA SOPRAMARZO N.3, PIANO TERRA**

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - VIA SOPRAMARZO N.3, PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/1967 al 23/11/2007	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Vito D'Ambrosio	27/07/1967	39200	6971
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Trani	08/08/1967	33322	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio Registro Bari	07/08/1967	7756	71
Dal 23/01/1984 al 23/11/2007	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			23/01/1984		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Bari	07/04/1993	11564	9211
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio Registro di Bari	04/07/1986	51	931
Dal 23/11/2007	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Francesco Amendolare	23/11/2007	54305	15682
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR. Il. di Bari	12/12/2007	66394	41821
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Gioia del Colle	10/12/2007	12720 serie 1T	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta invariata.

Il Bene era originariamente costituito da u.i.u. distinta in catasto al Foglio 15, particella 265, di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e da u.i.u. distinta in catasto al Foglio 15, particella 159, di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

L'u.i.u. distinta in catasto al Foglio 15, particella 265, era pervenuta in comproprietà indivisa a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ognuno per le rispettive quote, in forza di dichiarazione di successione apertasi in data 23/01/1984, in morte della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, trascritta in data 7/04/1993 al R. G. n. 11564, R. P. n. 9211 (Allegato 38).

L'u.i.u. distinta in catasto al Foglio 15, particella 159, era pervenuta in proprietà a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in forza di atto di compravendita per notar \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Rep. n. 39200, Racc. n. 6971, del 27/07/1967 (Allegato 10).

Il Bene nell'attuale consistenza, distinto in catasto al Foglio 15, particella 159, inglobante la particella 265, è pervenuta alla Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in forza di atto di compravendita a rogito notar \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Rep. n. 54305, Racc. n. 15682 del 23/11/2007 (Allegato 11).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

**BENE N° 1 - PIAZZALE UBICATO A BARI (BA) - VIA SOPRAMARZO N.3, PIANO TERRA**

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - VIA SOPRAMARZO N.3, PIANO TERRA**

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Bari il 08/01/2009  
Reg. gen. 481 - Reg. part. 51  
Quota: 100%  
Importo: € 710.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 355.000,00  
Rogante: Castellaneta Teresa  
Data: 31/12/2008  
N° repertorio: 44921  
N° raccolta: 8054
- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna  
Iscritto a Bari il 10/05/2017  
Reg. gen. 18798 - Reg. part. 2853  
Quota: 100%  
Importo: € 97.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 66.684,96

Rogante: Tribunale di Bari

Data: 23/03/2017

N° repertorio: 1701

N° raccolta: 2017

Note: Formalità cancellata con annotazione ad iscrizione R. G. n. 51491, R. P. n. 6343 presentata il 18/11/2019; cancellazione totale giusta scrittura privata con sottoscrizione autenticata Rep. n. 58591/15498 del 2/10/2019 per notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Bari il 24/10/2022

Reg. gen. 54164 - Reg. part. 8794

Quota: 100%

Importo: € 1.080.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 729.177,45

Spese: € 50.822,55

Interessi: € 300.000,00

Rogante: Tribunale di Bari

Data: 19/09/2022

N° repertorio: 2994

N° raccolta: 2022

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Bari il 01/12/2022

Reg. gen. 62166 - Reg. part. 45341

Quota: 100%

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, consisteranno nelle cancellazioni della nota di trascrizione del verbale di pignoramento e delle iscrizioni di ipoteca giudiziale e volontaria e, contestualmente, saranno da corrispondere per le loro annotazioni, i seguenti importi:

- costo della cancellazione dell'iscrizione di ipoteca volontaria € 35,00
- costo della cancellazione dell'iscrizione di ipoteca giudiziale € 5.494,00
- costo della cancellazione della nota di trascrizione € 294,00

per un costo totale di € 5.823,00.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

**BENE N° 1 - PIAZZALE UBICATO A BARI (BA) - VIA SOPRAMARZO N.3, PIANO TERRA**

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - VIA SOPRAMARZO N.3, PIANO TERRA**

---

Il Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Bari è stato adottato con Delibera di C. C. n. 991 del 13/12/1973 e approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 1475 del 8/07/1976 e successive varianti.

La successiva Variante normativa delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. è stata approvata con Delibera di G. R. n. 2415 del 10/12/2008, pubblicate sul BURP n. 14/2009.

Il riporto informatizzato del P.R.G. su aerofotogrammetrico è stato approvato con Delibera di C. C. n. 3 del 17/01/2013 e successiva variante approvata con D. D. della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia privata del Comune di Bari in data 5/08/2013 (Allegato 16).

Gli immobili ricadono nel Piano Regolatore Generale vigente in:

- Aree a verde pubblico di tipo B (verde di quartiere) di cui all'art. 31 e all' art. 52 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente (Allegato 17), giusta consultazione dati di destinazione urbanistica effettuata sul S.I.T. del Comune di Bari (Allegato 18).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

**BENE N° 1 - PIAZZALE UBICATO A BARI (BA) - VIA SOPRAMARZO N.3, PIANO TERRA**

---

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. L'immobile non risulta agibile.

- Concessione Edilizia in sanatoria n. 450 del 7/04/1999 rilasciata dal Comune di Bari a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per aver ultimato opere abusive consistenti in: A) una unità immobiliare ad uso residenziale primario B) fabbricato composto da 6 locali destinati a deposito di autotrasporto (Allegato 5);

- Autorizzazione Edilizia n. 370 del 28/09/2000 rilasciata dal Comune di Bari a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per opere di installazione impianto depurazione dei reflui di lavaggio degli automezzi aziendali (Allegato 15).

A seguito di sopralluoghi effettuati in date 24/02/2023 e 7/06/2023, si è riscontrata la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria allegata all'ultimo progetto approvato con Concessione Edilizia in sanatoria n. 450/1999 (Allegato 5), atteso che non si è rinvenuta la presenza del corpo di fabbrica attestato sul lato Nord-Ovest del piazzale, individuato nell'elaborato di progetto come "Corpo a Nord" e distinto catastalmente quale sub 1-A (Allegato 4) (foto 5 e 6).

Si significa che sarà necessario regolarizzare tale difformità con la presentazione al Comune di Bari di istanza di C.I.L.A. a sanatoria per mancata comunicazione di demolizione, col pagamento della sanzione di € 1.000,00, giusta Art. 6 bis, c. 5, del D.P.R. n. 380/2001 e s. m. e i.

Successivamente all'espletamento della procedura edilizia si dovrà provvedere alla correzione della planimetria catastale del Bene con presentazione di Tipo Mappale al Catasto Terreni e di DOCFA al Catasto Fabbricati presso l'Agenzia del Territorio di Bari, come meglio esplicitato nel paragrafo "Dati Catastali" della presente Perizia.

Si ritiene opportuno prevedere una medesima procedura di regolarizzazione edilizia per ambedue i beni costituenti il presente Lotto, parimenti alla previsione dei relativi oneri da sostenersi, come riportato nel successivo paragrafo.

Per quanto attiene il pozzo trivellato per l'emungimento delle acque sotterranee, atteso che nell'atto di provenienza del Bene (Allegato 11) era menzionata la relativa denuncia presso la Regione Puglia - Assessorato ai Lavori Pubblici - Ufficio del Genio Civile di Bari, con prot. n. 52 del 3/01/2001, successivamente riscontrata con prot. n. 52 del 9/02/2001, è stata inoltrata alla Regione Puglia - Area Agricoltura - Sezione risorse idriche, richiesta di accesso documentale al fine di acquisire l'eventuale concessione.

La Regione Puglia - Dipartimento Bilancio, Affari Generali e Infrastrutture, con nota prot. n. AOO\_075/0006828 del 5/06/2023, ha riscontrato comunicando che, da una ricerca effettuata presso gli archivi, a causa dei vari traslochi, non è stato possibile risalire al relativo fascicolo, fermo restando che ogni presa d'atto e/o concessione rilasciata dalla Sezione Risorse idriche viene inviata in copia al comune di competenza (Allegato 19). A tal proposito si rappresenta che, a seguito della istanza di accesso agli atti presentata al Comune di Bari, non è stata prodotta l'autorizzazione relativa al pozzo.

Stante questa carenza documentale, si rappresenta che la normativa nazionale e regionale vigente (cfr. L. R. n. 18 del 5/05/1999 - Disposizioni in materia di ricerca ed utilizzazione di acque sotterranee) non prevede la possibilità di avvalersi della procedure di sanatoria.

## **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - VIA SOPRAMARZO N.3, PIANO TERRA**

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.

- Concessione Edilizia in sanatoria n. 450 del 7/04/1999 rilasciata dal Comune di Bari a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per aver ultimato opere abusive consistenti in: A) una unità immobiliare ad uso residenziale primario B) fabbricato composto da 6 locali destinati a deposito di autotrasporto (Allegato 5);

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

A seguito di sopralluoghi effettuati in date 24/02/2023 e 7/06/2023, si è riscontrata la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi, come rappresentato nel predetto elaborato grafico "Lotto 1 - Bene n. 2 - Foglio 15, p.la 159, sub 2. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 21) e la planimetria allegata all'ultimo progetto approvato con Concessione Edilizia in sanatoria n. 450/1999 (Allegato 5) e si sono rilevate le seguenti discordanze, inerenti essenzialmente la divisione del Bene in due unità distinte che, per comodità di relazione vengono denominate Unità 1 e Unità 2, con la correlata diversa distribuzione degli spazi interni:

nella Unità 1

1. realizzazione del disimpegno in luogo del bagno (foto 30);
2. realizzazione di bagno WC1 in luogo del vano centrale all'Unità 1 (foto 32);
3. minore ampiezza rilevata del vano centrale destinato a bagno, pari a m 2,27 anzicchè m 2,98;
4. realizzazione di porta di accesso all'ambiente LM1 dal disimpegno Dis.1, anzicchè dal vano centrale all'Unità 1 (foto 30);
5. maggiore ampiezza rilevata del vano denominato LM1, pari a m 4,40 anzicchè m 3,64;

nella Unità 2

6. esigue differenze delle ampiezze dei tre vani componenti l'unità;
  7. minore lunghezza del corridoio e annessione della relativa superficie alla contigua stanza LM2 (foto 39 e 40);
  8. maggiore profondità del vano LM2, pari a m 4,85 anzicchè m 3,38 (foto 40).
9. altezza interna rilevata di ambedue le unità pari a circa m 2,75, anzicchè m 2,72 nella parte antistante e m 2,83 nella parte retrostante;
10. chiusura perimetrale del porticato, antistante il lato Nord ed Est dell'immobile, con infissi in metallo e vetro in modo da realizzare due spazi verandati, annessi rispettivamente alle due unità (foto 22 - 23 - 25 - 26 - 27 - 33 - 34), e realizzazione nella veranda dell'Unità 2 di una zona destinata a cucinino, separata dalla restante area verandata da pannellature anch'esse in metallo e vetro (foto 35).

Si significa che:

- le variazioni elencate dal punto 1. e al punto 9. sono ammissibili trattandosi di mere varianti interne non determinanti aumenti della superficie utile e del volume di progetto;
- la variazione elencata al punto 10. determina un aumento della superficie utile residenziale e della volumetria e non è ammissibile, trattandosi di immobile assentito a seguito di procedura di Condono edilizio.

Alla luce di quanto sopra esposto:

- le difformità rilevate, inerenti le varianti distributive interne, possono essere legittimate con la presentazione di istanza di C.I.L.A. a sanatoria e col pagamento della sanzione di € 1.000,00 giusta art. 6 bis, c. 5, del D. P. R. n. 380/2001 e s. m. e i.;
- la variante inerente l'aumento delle superfici e dei volumi di progetto, non può essere sanata e pertanto si prevede la rimessa in pristino della tettoia, con la rimozione delle vetrate installate tra i pilastri.

Successivamente all'espletamento delle procedure edilizie si dovrà provvedere alla correzione della planimetria catastale del Bene con presentazione di DOCFA presso l'Agenzia del Territorio di Bari.

#### LOTTO UNICO - PROCEDURE TECNICHE-AMMINISTRATIVE ED ONERI DI SANATORIA

Per tutto quanto sopra sarà necessario presentare una C.I.L.A. a sanatoria presso l'amministrazione comunale competente, finalizzata alla legittimazione edilizia e urbanistica delle variazioni su specificate, alla sanatoria per la mancata presentazione di demolizione di corpo di fabbrica e alla eliminazione delle opere non sanabili, consistenti nella rimozione della veranda; successivamente all'espletamento della procedura di C.I.L.A. a sanatoria si dovrà provvedere alla richiesta di agibilità, Segnalazione Certificata Agibilità - S.C.A. - da inoltrare sempre all'amministrazione comunale di Bari e infine si procederà alle variazioni catastali dei due immobili da presentare all'Agenzia delle Entrate - Servizi catastali.

Tali operazioni comporteranno i seguenti costi:

- Costo delle opere di rimozione della veranda € 2.220,00
- Onere professionale per pratica di C.I.L.A. a sanatoria, art. 6 bis, c. 5, del D. P. R. n. 380/2001 e s. m. e i. da presentare al Comune di Bari, comprendente redazione elaborati grafici e scrittografici € 1.000,00
- Onere professionale per redazione pratica S.C.A. da presentare al Comune di Bari € 2.000,00

- Sanzione pecuniaria da corrispondere al Comune di Bari per mancata comunicazione di demolizione e per opere consistenti nella diversa distribuzione interna, eseguite senza C.I.L.A. € 1.000,00
- Diritti di segreteria da corrispondere al Comune di Bari per istanza di C.I.L.A. a sanatoria (€ 85,00 + € 1,80) € 86,80
- Onere professionale per aggiornamento cartografico dell'estratto di mappa e per variazione catastale delle 2 u.i.u. con n. 2 DOCFA, compresi gli oneri da pagare all'Agenzia del Territorio € 1.059,00
- Oneri fiscali (IVA e Cassa Previdenza ) sul totale delle prestazioni professionali (pratica C.I.L.A. a sanatoria - pratica S.C.A. - variazioni catastali delle 2 u.i.u.) € 1.021,44

per una spesa presunta totale di € 8.387,24.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

**BENE N° 1 - PIAZZALE UBICATO A BARI (BA) - VIA SOPRAMARZO N.3, PIANO TERRA**

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - VIA SOPRAMARZO N.3, PIANO TERRA**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili non risultano inseriti in un contesto condominiale, pertanto non ci sono vincoli ed oneri condominiali.

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Fabbricato rurale ubicato a Bari (BA) - contrada Sopramarzo, piano terra

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di fabbricato rurale con area di terreno pertinenziale, sito alla contrada Sopramarzo, nella Zona Industriale di Bari, zona periferica con scarse caratteristiche urbanistiche, assenza di parcheggi e servizi in generale.

All'immobile si accede dai terreni limitrofi, non oggetto della presente procedura, ai quali risulta unito senza soluzione di continuità.

Il fabbricato, che attualmente si presenta allo stato di rudere, era originariamente composto da due livelli fuori terra tra loro collegati da una scala interna, ciascun piano constava di due ambienti comunicanti.

Il Bene è di proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (esecutata).

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

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.

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, e, precisando che la documentazione depositata è costituita dai certificati della Conservatoria dei RR. II., si rappresenta che:

- la documentazione depositata inerente le iscrizioni e trascrizioni, gravanti sul Bene costituente il presente Lotto 2, risulta completa;
- i certificati storici per immobile, prodotti relativamente al Bene, riguardano un periodo fino alla data dell'atto di acquisto originario, antecedente di 20 anni la trascrizione del pignoramento.

Si segnala che nel certificato ipotecario depositato agli atti di causa era riportato all'elenco formalità per il soggetto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* l'indicazione di "nessuna formalità", pur essendo tale soggetto presente nelle allegate note di iscrizione. Tale incompletezza veniva comunicata al G. E. dalla sottoscritta in data 21/03/2023 in una nota avente ad oggetto "Procedura esecutiva n. 513/2022 R. G. E. Udienza del 11/10/2023. Controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del c.p.c.", cui seguiva disposizione del G. E., datata 17/04/2023, di procedere all'acquisizione della documentazione ritenuta rilevante.

In data 25/07/2023 la certificazione ipocatastale veniva definitivamente completata dal creditore procedente e trasmessa alla sottoscritta con le dovute integrazioni.

## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Si osserva che la titolarità dell'immobile, come riveniente dall'atto di provenienza a rogito notar \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Rep. n. 23516, Racc. n. 6641 del 13/03/1997 (Allegato 31), risulta della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* avente medesima partita IVA della Società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, trattasi pertanto di mera discrasia di denominazione, atteso che la partita IVA identifica in modo univoco il titolare della società, e vista la scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Rep. n. 57864, Racc. n. 15058 del 14/02/2019, di modifica di patti sociali, ivi inclusa la variazione della ragione sociale da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Allegato 12).

## CONFINI

---

Il Bene confina sul lato Est con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sul lato Nord con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sul lato Ovest con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e sul lato Sud con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato rurale	99,00 mq	142,60 mq	1	142,60 mq	9,30 m	T - 1°
Area pertinenziale	267,70 mq	267,70 mq	0,10	26,77 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>169,37 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>169,37 mq</b>		

Trattasi di fabbricato rurale collabente con area di terreno pertinenziale (foto 53 e 54), sito alla contrada Sopramarzo, nella Zona Industriale di Bari, zona periferica con scarse caratteristiche urbanistiche, assenza di parcheggi e servizi in generale.

All'immobile si accede dai terreni limitrofi, non oggetto della presente procedura, ai quali risulta unito

senza soluzione di continuità .

Il fabbricato attualmente si presenta allo stato di rudere, privo del solaio di copertura del primo piano e col solaio di copertura del piano terra diroccato (foto 61 e 62).

Allo stato dei luoghi si possono tuttavia distinguere i connotati volumetrici e tipologici del fabbricato e i varchi delle porte di accesso e delle finestre, pur se parzialmente tompagnati (foto 53 - 59 - 60); inoltre dagli elaborati grafici allegati ai titoli legittimanti il Bene - Autorizzazione n. 15700 del 10/03/1988 (Allegato 27) e P. di C. n. 354 del 15/01/2009 (Allegato 29) - si evince che il Bene era costituito da due livelli fuori terra collegati da una scala interna e ciascun piano era composto da due ambienti comunicanti: i dati della consistenza riportati nella tabella rivengono dai su menzionati documenti autorizzativi.

In sede di sopralluogo effettuato in data 24/02/2023 non si era potuto accedere all'immobile, stante lo stato di completo abbandono in cui versava, per la presenza di diversi rifiuti, anche di tipo ingombrante, depositati nella zona immediatamente circostante al fabbricato; durante il successivo sopralluogo del 7/06/2023 è stato possibile effettuare, con l'ausilio di maestranze della ditta debitrice, i minimi indispensabili rilievi metrici e fotografici dell'edificio.

Per quanto attiene il fabbricato e per quanto è stato possibile rilevare durante le operazioni peritali di sopralluogo, si è potuto riscontrare una sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati all'Autorizzazione n. 15700/1988 (Allegato 27) e al P. di C. n. 354/2008 (Allegato 29) ed anche nella planimetria catastale presente in atti, che risulta essere l'elaborato planimetrico, riportante la mera sagoma dell'edificio e il contorno del suolo, trattandosi di unità collabente (Allegato 28).

Per quanto attiene il suolo pertinenziale, esso risulta unito di fatto e senza soluzione di continuità ai terreni limitrofi, estranei alla presente procedura. Per la suddetta ragione non si è potuto riscontrare la corrispondenza planimetrica/dimensionale tra lo stato dei luoghi e il terreno, come rappresentato nello stralcio catastale e nel "Rilievo dello stato attuale dei luoghi" riportati rispettivamente nella Tavola 1 e nella Tavola 2 allegata al P. di C. n. 354/2008 (Allegato 29), ed anche nell'elaborato planimetrico catastale (Allegato 28), fermo restando che la corrispondenza dimensionale è rilevabile dalla sovrapposizione dei confini della particella catastale sull'ortofoto estratto dal sito della Regione Puglia [webapps.sit.puglia.it/freewebapps/PPTRApprovato](http://webapps.sit.puglia.it/freewebapps/PPTRApprovato), con i limiti di tale ausilio informatico e per quanto è stato possibile accertare dalla mappa satellitare (Allegato 7).

Si precisa che nella tabella della consistenza si è riportata la superficie del suolo al netto della superficie coperta dell'edificato; inoltre, trattandosi di area di esclusiva pertinenza della costruzione, nel calcolo della consistenza è stato utilizzato il coefficiente 0,10, al fine di omogeneizzare la predetta superficie con quella dell'immobile e di utilizzare nella stima la medesima quotazione di mercato di quest'ultima.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/08/1977 al 05/12/1984	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 15, Part. 259 Qualità Fabbricato rurale Superficie (ha are ca) 339
Dal 05/12/1984 al 13/03/1997	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 15, Part. 259 Qualità Fabbricato rurale Cl.339
Dal 13/03/1997 al 18/09/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 15, Part. 259 Qualità Fabbricato rurale
Dal 18/09/2001 al 20/02/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 15, Part. 259 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 339
Dal 22/08/2007 al 20/02/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 259, Sub. 1 Categoria F2

A precisazione della tabella della cronistoria catastale si evidenzia quanto segue.

Al Catasto Terreni:

- in data 01/08/1977, dall'impianto meccanografico, l'u.i.u. risulta di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con qualità di Fabbricato rurale;
- in data 05/12/1984 risulta atto del 05/12/1984, Pubblico ufficiale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - Sede Bari (BA), Repertorio n. 192081 - UR Sede BARI (BA). Registrazione n. 26546 registrato in data 19/12/1984 - n. 1041.1/1985 in atti dal 01/08/1994 e l'u.i.u. risulta di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - sede in Bari;
- in data 26/06/1986 risulta strumento (atto pubblico) del 26/06/1986 in atti dal 01/08/1994 (n. 11696.1/1986);
- in data 13/03/1997 risulta atto del 13/03/1997, Pubblico ufficiale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sede Bari (BA), Repertorio n. 23516 - UR Sede BARI (BA). Registrazione n. 3957 registrato in data 02/04/1997 - Voltura n. 6029.1/1997 in atti dal 10/02/2000 e l'u.i.u. risulta di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - sede in Bari;
- in data 18/09/2001 risulta Tipo Mappale del 25/02/2000 Pratica n. 250546 in atti dal 18/09/2001 (n. 835.1/2000) con relativo elenco subalterni (Allegato 32) e l'u.i.u. assume la qualità di Ente urbano;
- in data 20/02/2023 è stata prodotta l'ultima visura catastale al Catasto Terreni (Allegato 33).

Al Catasto Fabbricati:

- in data 22/08/2007, risulta la costituzione del 22/08/2007. Pratica n. BA0559866 in atti dal 22/08/2007. Costituzione (n. 3894.1/2007), risulta presentato elaborato planimetrico (Allegato 28) e l'u.i.u. assume la categoria F/2 - Unità collabenti;
- in data 4/11/2014 risulta la variazione toponomastica del 04/11/2014 Pratica n.BA0438647 in atti dal 04/11/2014 - Variazione di toponomastica (n. 209816.1/2014);
- in data 20/02/2023 è stata prodotta l'ultima visura catastale al Catasto Fabbricati (Allegato 34).

Il titolare catastale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* non corrisponde a quello reale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con riferimento alla mera denominazione della Società che risulta altresì univocamente identificata dalla medesima Partita IVA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, giusta scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Rep. n. 57864, Racc. n. 15058 del 14/02/2019, di modifica di patti sociali, ivi inclusa la variazione della ragione sociale da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Allegato 12).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	259	1		F2						

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	259				Ente Urbano		339 mq				

### **Corrispondenza catastale**

Per quanto attiene il fabbricato e per quanto è stato possibile rilevare durante le operazioni peritali di sopralluogo in date 24/02/2023 e 7/06/2023, si è potuto riscontrare una sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella planimetria catastale presente in atti, che risulta essere l'elaborato planimetrico, riportante la mera sagoma dell'edificio e il contorno del suolo, trattandosi di unità collabente (Allegato 28).

Per quanto attiene il suolo pertinenziale, esso risulta unito di fatto e senza soluzione di continuità ai terreni limitrofi, estranei alla presente procedura. Per la suddetta ragione non si è potuto riscontrare la corrispondenza planimetrica/dimensionale tra lo stato dei luoghi e il terreno, come rappresentato nell'elaborato planimetrico catastale (Allegato 28), fermo restando che la corrispondenza dimensionale è rilevabile dalla sovrapposizione dei confini della particella catastale sull'ortofoto estratto dal sito della Regione Puglia [webapps.sit.puglia.it/freewebapps/PPTRApprovato](http://webapps.sit.puglia.it/freewebapps/PPTRApprovato), con i limiti di tale ausilio informatico e per quanto è stato possibile accertare dalla mappa satellitare (Allegato 7).

Si rappresenta l'opportunità di eseguire la voltura dell'intestatario del Bene da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in forza di scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Rep. n. 57864, Racc. n. 15058 del 14/02/2019, di modifica di patti sociali (Allegato 12).

## PRECISAZIONI

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, e, precisando che la documentazione depositata è costituita dai certificati della Conservatoria dei RR. II., si rappresenta che:

- la documentazione depositata inerente le iscrizioni e trascrizioni, gravanti sul Bene costituente il presente Lotto 2, risulta completa.
- i certificati storici per immobile, prodotti relativamente al Bene, riguardano un periodo fino alla data dell'atto di acquisto originario, antecedente di 20 anni la trascrizione del pignoramento.

Si precisa che nella visura catastale del Bene (Allegato 34) l'intestato attuale risulta la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* avente medesima partita IVA della Società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, trattasi pertanto di mera discrasia di denominazione, atteso che la partita IVA identifica in modo univoco il titolare della società, e vista la scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Rep. n. 57864, Racc. n. 15058 del 14/02/2019, di modifica di patti sociali, ivi inclusa la variazione della ragione sociale da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Allegato 12).

## PATTI

---

Il Bene è stato concesso in locazione alla Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con contratto del 21/07/2017, registrato presso l'Agenzia delle Entrate - sede di Bari, al n° 13500, serie 3T, in data 31/07/2017, per il periodo dal 1/08/2017 al 30/08/2022, con possibilità di rinnovo per un pari periodo, giusta punto 3) del contratto (Allegato 13).

E' stata acquisita dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di BARI - Ufficio Territoriale BARI interrogazione del 13/07/2023 dalla quale risulta la proroga del contratto di locazione fino alla data 31/08/2028 (Allegato 14).

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile alle date dei sopralluoghi 24/02/2023 e 7/06/2023 risultava allo stato di rudere e pertanto in pessimo stato conservativo (foto 52 - 53 - 58 - 59 - 60).

## PARTI COMUNI

---

Trattandosi di una unità autonoma non si rileva l'esistenza di parti comuni con altre u.i.u., pur precisando che il terreno risulta unito di fatto con le unità adiacenti estranee alla presente procedura.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si rileva in atti l'esistenza di servitù gravanti sul Bene.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Trattasi di fabbricato rurale collabente con area di terreno pertinenziale, sito alla contrada Sopramarzo, nella Zona Industriale di Bari, zona periferica con scarse caratteristiche urbanistiche, assenza di parcheggi e servizi in generale.

Al Bene si accede dai terreni limitrofi, non oggetto della presente procedura, ai quali risulta unito senza soluzione di continuità; in particolare l'accesso è possibile da un tratto della strada Sopramarzo, all'attualità non visibile poichè insistente su suolo di altra proprietà, estranea alla presente procedura, e da un varco presente nel muro posto a Sud, a confine con un piazzale della stessa proprietà ma non oggetto della presente procedura (foto 52).

Il terreno quindi è privo di elementi di recinzione su tutti i lati tranne sul lato Sud, ove è presente la su menzionata muratura di confine e sovrastante il contenimento del terrapieno del suolo adiacente, suolo che risulta essere ad una quota inferiore rispetto al Bene de quo. Tale muratura è costituita da muratura in conci di tufo con cordolo interposto in c.a. (foto 52).

In assenza di elementi delimitanti i confini del Bene, non si è potuto riscontrare la corrispondenza planimetrica/dimensionale tra lo stato dei luoghi e il terreno, come rappresentato nello stralcio catastale e nel "Rilievo dello stato attuale dei luoghi" riportati rispettivamente nella Tavola 1 e nella Tavola 2 allegata al P. di C. n. 354/2008 (Allegato 29), ed anche nell'elaborato planimetrico catastale (Allegato 28), fermo restando che la corrispondenza dimensionale è rilevabile dalla sovrapposizione dei confini della particella catastale sull'ortofoto estratto dal sito della Regione Puglia [webapps.sit.puglia.it/freewebapps/PPTRApprovato](http://webapps.sit.puglia.it/freewebapps/PPTRApprovato), con i limiti di tale ausilio informatico e per quanto è stato possibile accertare dalla mappa satellitare (Allegato 7).

Dalla documentazione presente in atti il suolo risulta di forma regolare e rettangolare e la superficie catastale è di mq 339,00, al lordo dell'area di sedime del fabbricato.

All'attualità il terreno è incolto ed invaso da erbacce selvatiche e materiali di risulta scaricati abusivamente da ignoti.

Si segnala che sul lato Est del terreno è presente una recinzione in pannellature di lamiera grecata con addossate alcune tettoie con struttura in ferro e copertura in lamiera grecata, manufatti che, alla data dei sopralluoghi, verosimilmente risultavano utilizzati del soggetto confinante, la cui attività viene svolta nell'u.i.u. distinta catastalmente al foglio 15, particella 399 (foto 55 - 56 - 57); un pannello della predetta recinzione è apribile e permette l'accesso alla costruzione.

Il fabbricato rurale attualmente si presenta allo stato di rudere e in stato di abbandono.

Allo stato dei luoghi si possono tuttavia distinguere i connotati volumetrici e tipologici del fabbricato e i varchi delle porte di accesso e delle finestre, pur se in parte tompagnati (foto 52 - 55 - 58 - 59 - 60); inoltre dagli elaborati grafici allegati all'Autorizzazione n. 15700 del 10/03/1988 (Allegato 27) e al P. di C. n. 354 del 15/01/2009 (Allegato 29) si evince che il Bene era costituito da due livelli fuori terra, collegati da una scala interna, e ciascun piano era composto da due ambienti comunicanti: le caratteristiche dimensionali e costruttive dell'edificio, riportate nel presente paragrafo, non visibili e/o riscontrabili allo stato dei luoghi, rivengono dal su menzionati documenti autorizzativi acquisiti e allegati alla presente Perizia, trattandosi di un immobile allo stato di rudere, le cui condizioni non consentivano l'espletamento delle regolari operazioni di rilievo in fase di sopralluogo.

Dalla su menzionata documentazione autorizzativa, si evince altresì che l'epoca della costruzione risale agli anni 1960 - 1967 (cfr. Autorizzazione n. 371 del 11/05/2000 - Allegato 36 e Relazione tecnica allegata al P. di C. n. 354 del 15/01/2009 - Allegato 29).

Le dimensioni esterne del fabbricato sono pari a m 11,50 X m 6,20, con una superficie coperta pari a circa mq 71,30, ed un'altezza pari a m 9,30, comprensiva del muretto d'ambito originariamente presente in copertura.

La struttura è in muratura di conci di tufo portante di spessore pari a circa cm 60, costituenti i quattro lati del perimetro e il muro centrale di spina, strutture tuttora presenti (foto 53).

Gli orizzontamenti erano costituiti da travi in ferro a "doppio T", tavelloni e sovrastanti massetti in

calcestruzzo: all'attualità l'edificio è privo di solaio di copertura e il solaio intermedio è parzialmente diroccato, con travi in ferro scoperte e diffuse zone con tavelloni rotti (foto 61 e 62).

I prospetti si presentano con la zona superiore in diversi punti diroccata e con parte delle aperture tompagnate (foto 52 - 53 - 56).

I due livelli dell'edificio avevano altezza pari a circa m 4,00 ed erano tra loro collegati da una scala, posta in posizione addossata sulla parete perimetrale orientata ad Ovest, scala non più presente ma di cui sono visibili le tracce di imposta nella suddetta muratura (foto 58 e 61).

Internamente i due livelli erano composti da due vani tra loro comunicanti ed entrambi accessibili direttamente dall'esterno, ora visibili solo al piano terra, più precisamente:

- il vano posto a Est (foto 54 e 59) è di dimensioni pari a circa m 5,00 X 5,00 e presenta un varco di accesso ad Est e due finestre poste a Sud (foto 52), il vano posto a Ovest è di dimensioni pari a circa m 5,00 X 4,90 e presenta tre varchi di accesso rispettivamente a Sud, a Ovest (foto 58) e a Nord (foto 60), oltre ad un finestrino posto nella parete Ovest in corrispondenza della zona sottoscala (foto 61).

Il piano primo era parimenti diviso in due ambienti delle stesse dimensioni dei vani del piano terra, nella Relazione Tecnica allegata al P. di C. n. 354 del 15/01/2009 (Allegato 29) si legge:

- il vano orientato a Ovest, cui si giungeva dalla scala, era dotato di due finestre rispettivamente poste a Nord e a Sud (foto 52), il vano orientato a Est era dotato di tre finestre rispettivamente poste a Nord, a Est (foto 55 e 56) e a Sud (foto 52).

Le pareti interne ed il solaio intermedio presentano su alcune zone residui dell'intonacatura.

Non sono presenti impianti, infissi esterni ed interni, nè rifiniture esterne ed interne.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/03/1997	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Domenico Memeo	13/03/1997	23516	6641
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR. II. di Bari	22/03/1997	10437	8324
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Bari	02/04/1997	3957	

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.

Il Bene era pervenuto in proprietà a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, soci unici della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Bari, in forza di atto di compravendita a rogito notar \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Rep. n. 192081, Racc. n. 17034, del 5/12/1984, dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Allegato 30).

Il Bene è pervenuta alla Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in forza di atto di compravendita a rogito notar \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Rep. n. 23516, Racc. n. 6641 del 13/03/1997 (Allegato 10) dalla Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Allegato 31).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna  
Iscritto a Bari il 10/05/2017  
Reg. gen. 18798 - Reg. part. 2853  
Quota: 100%  
Importo: € 97.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 66.684,96  
Rogante: Tribunale di Bari  
Data: 23/03/2017  
N° repertorio: 1701  
N° raccolta: 2017  
Note: Formalità cancellata con annotazione ad iscrizione R. G. n. 51491, R. P. n. 6343 presentata il 18/11/2019; cancellazione totale giusta scrittura privata con sottoscrizione autenticata Rep. n. 58591/15498 del 2/10/2019 per notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Bari il 24/10/2022  
Reg. gen. 54164 - Reg. part. 8794  
Quota: 100%  
Importo: € 1.080.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 729.177,45  
Spese: € 50.822,55  
Interessi: € 300.000,00

Rogante: Tribunale di Bari  
Data: 19/09/2022  
N° repertorio: 2994  
N° raccolta: 2022

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Bari il 01/12/2022  
Reg. gen. 62166 - Reg. part. 45341  
Quota: 100%  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, consisteranno nelle cancellazioni della nota di trascrizione del verbale di pignoramento e delle iscrizioni di ipoteca giudiziale e volontaria e, contestualmente, saranno da corrispondere per le loro annotazioni, i seguenti importi:

- costo della cancellazione dell'iscrizione di ipoteca giudiziale € 5.494,00
- costo della cancellazione della nota di trascrizione € 294,00

per un costo totale di € 5.788,00.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Bari è stato adottato con Delibera di C. C. n. 991 del 13/12/1973 e approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 1475 del 8/07/1976 e successive varianti.

La successiva Variante normativa delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. è stata approvata con Delibera di G. R. n. 2415 del 10/12/2008, pubblicate sul BURP n. 14/2009.

Il riporto informatizzato del P.R.G. su aerofotogrammetrico è stato approvato con Delibera di C. C. n. 3 del 17/01/2013 e successiva variante approvata con D. D. della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia privata del Comune di Bari in data 5/08/2013 (Allegato 16).

Gli immobili ricadono nel Piano Regolatore Generale vigente in:

- Aree a verde pubblico di tipo B (verde di quartiere) di cui all'art. 31 e all'art. 52 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente (Allegato 17), giusta consultazione dati di destinazione urbanistica effettuata sul S.I.T. del Comune di Bari (Allegato 35).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

- Autorizzazione n. 15700 del 10/03/1988 rilasciata dal Comune di Bari a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per manutenzione straordinaria su manufatto esistente e relativa recinzione del suolo di pertinenza - Contrada "Pantano S. Francesco". Fg 15, part. 259 - 264 - Bari (Allegato 27);
- Autorizzazione n. 371 del 11/05/2000 per rinnovo dell'Autorizzazione n. 15700 del 10/03/1988 rilasciata dal Comune di Bari alla Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Allegato 36);
- Permesso di Costruire n. 354/2008 rilasciato in data 15/01/2009 dal Comune di Bari alla Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per ristrutturazione edilizia di manufatto (Rinnovo Prog. 185/2000) in strada del Tesoro - Bari (Allegato 29).

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Il fabbricato è stato oggetto di diverse istanze per opere di manutenzione straordinaria regolarmente assentite dal Comune di Bari.

In data 10/03/1988 era stata rilasciata al proprietario dell'epoca sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Autorizzazione n. 15700 per manutenzione straordinaria al manufatto esistente e relativa recinzione del suolo di pertinenza (Allegato 27).

In data 2/02/2000 con prot. n. 2273 la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* aveva chiesto al Comune di Bari il rinnovo dell'Autorizzazione n. 15700/1988, al fine di effettuare i medesimi lavori di manutenzione oggetto del predetto titolo e aveva acquisito l'Autorizzazione n. 371 del 11/05/2000 per rinnovo della su menzionata Autorizzazione n. 15700/1988 (Allegato 36).

In data 24/05/2000 risulta presentata ulteriore istanza Pr. n. 185/2000, finalizzata all'ottenimento di autorizzazione per opere di ristrutturazione al fabbricato rurale, che prevedevano opere di consolidamento statico, rifacimento dei solai, rinnovo degli impianti tecnologici, rifacimento di scala e di elementi accessori, realizzazione delle rifiniture, tutte opere che qualificavano l'intervento come "Ristrutturazione edilizia" anzichè come "Manutenzione straordinaria e risanamento conservativo" tipo di intervento precedentemente richiesto. La suddetta istanza era approvata dalla Commissione Edilizia in date 30/05/2000, 6/02/2002 e 2/04/2008; era inoltre oggetto di parere igienico sanitario favorevole prot. n. 203842/U.O.R.-9 del 30/10/2008 e di parere favorevole del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco prot. n. 7583 del 9/04/2001; seguiva quindi il rilascio del Permesso di Costruire n. 354/2008 in data 15/01/2009 (Allegato 29).

L'inizio dei lavori sarebbe dovuto avvenire entro un anno dal rilascio del suddetto titolo, per cui, non essendo la comunicazione di inizio lavori depositata agli atti del Comune di Bari, risulta decorso il predetto termine e il titolo ha perso efficacia: si evidenzia quindi che l'aggiudicatario dovrà presentare istanza per ottenere nuovo titolo edilizio per effettuare la ristrutturazione del fabbricato rurale, in forza delle vigenti procedure e leggi di settore.

Le opere oggetto dei suddetti titoli edilizi, a tutt'oggi, non risultano realizzate, pertanto il fabbricato si presenta allo stato di rudere, con area di terreno pertinenziale, in condizione di completo abbandono e fatiscenza.

Allo stato dei luoghi si possono tuttavia distinguere i connotati volumetrici e tipologici della costruzione e i varchi delle porte di accesso e delle finestre, pur se in parte tompagnati (foto 52 - 55 - 58 - 59 - 60); inoltre dagli elaborati grafici allegati all'Autorizzazione n. 15700 del 10/03/1988 (Allegato 27) e al P. di C. n. 354 del 15/01/2009 (Allegato 29) si evince che il Bene era costituito da due livelli fuori terra, collegati da una scala interna, e ciascun piano era composto da due ambienti comunicanti.

Per quanto è stato possibile rilevare durante le operazioni peritali di sopralluogo, si è riscontrata una sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati all'Autorizzazione n. 15700 del 10/03/1988 (Allegato 27) e all'ultimo titolo edilizio - P. di C. n. 354 del 15/01/2009 (Allegato 29).

Per quanto attiene la recinzione metallica e le tettoie realizzate sul lato Est del Bene, si rappresenta che tali manufatti non risultano assentiti con i su menzionati titoli autorizzativi e pertanto se ne prevede la rimozione; si evidenzia che non è stato possibile computare il costo di tale rimessa in pristino, atteso che le predette opere sono verosimilmente di proprietà ed uso del confinante proprietario del suolo adiacente, soggetto estraneo alla presente procedura, e pertanto non potevano essere oggetto delle operazioni di rilievo e verifica, inerenti la presente relazione peritale.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Dovendo procedere alla stima dei beni è stato necessario determinare il giusto prezzo o valore venale degli immobili, al momento della redazione della presente perizia, al fine della vendita.

Il criterio del più probabile valore di mercato appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità monetaria ed un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta del bene sul mercato.

Per quanto attiene il Lotto 1 la stima degli immobili è stata eseguita con il metodo sintetico-comparativo (MCA - Market Comparison Approach) e parametrico, che si basa sul confronto con le quotazioni di immobili esistenti nella zona, aventi stesse caratteristiche, e aggiustamenti sistematici di tali quotazioni, in base alle caratteristiche degli immobili assunti a confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche degli immobili oggetto di stima.

In particolare per il Bene n. 1 si è fatto riferimento ad un ipotetico manufatto produttivo - Cat. D/8 "Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni", al fine di valutare il piazzale, funzionale all'attività produttiva, quale pertinenza del suddetto manufatto.

Le quotazioni di immobili esistenti nella zona rivengono dall'analisi dei prezzi di mercato con particolare riferimento a quelli stabiliti dal Borsino Immobiliare Nazionale, dall'Osservatorio dei valori immobiliari - OMI della Agenzia delle Entrate, da indagini di mercato immobiliare effettuate telefonicamente ed on line riguardanti immobili in vendita e da dati relativi ad atti di immobili compravenduti riportati sul sito dell'Agenzia delle Entrate, relativamente a quelli ubicati in prossimità dei beni oggetto della presente Perizia.

Dall'analisi dei dati riportati dalle suddette fonti ufficiali di riferimento si è verificato che è riscontrabile nella zona in esame un mercato immobiliare di beni confrontabili per destinazione d'uso e caratteristiche tipologiche e morfologiche, e per il quale la dottrina estimale ammette il metodo diretto di stima basato sulla comparazione.

Per quanto attiene il Bene n. 2, poiché i prezzi di mercato hanno un range di riferimento il valore commerciale del bene è stato inoltre determinato a seguito della definizione di parametri, di tipo intrinseco ed estrinseco, atti a precisare la reale potenzialità del valore dell'immobile.

Pertanto il Bene è stato comparato ad un ipotetico Bene di riferimento, assunto in termini medi e con parametri unitari, al fine di definire dei coefficienti, incrementali e decrementali, e addivenire ad un coefficiente finale, di trasposizione delle differenze, rilevate in termini economici, tra il bene oggetto di stima e quello di comparazione.

Tale comparazione è stata effettuata sulla base delle seguenti variabili connotanti i beni di tipologia residenziale con destinazione abitativa:

- caratteristiche della zona di tipo posizionale, funzionale ed estetico
- caratteristiche dell'immobile nella sua interezza di tipo funzionali, estetiche, sociali e conservative
- caratteristiche dell'alloggio di tipo funzionali, estetiche, dimensionali, posizionali e conservative.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle predette documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale valutazione, volta a determinare gli attuali valori di mercato, indicando sia i valori per metro quadro che i valori complessivi, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima, riferito alla data in cui sono state effettuate le predette indagini e comparazioni.

Per quanto attiene il Lotto 2 preliminarmente si significa che la dottrina estimale indica diversi procedimenti per la determinazione del valore di mercato, il primo diretto o sintetico e il secondo indiretto o analitico:

- il metodo diretto o sintetico si sviluppa attraverso procedimenti sintetici e il metodo comparativo;
- il metodo indiretto si sviluppa attraverso procedimenti analitici ed è utilizzato in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso del metodo diretto.

Per la valutazione del Bene n. 3 costituente il Lotto 2, trattandosi di Bene allo stato di rudere, per il quale non è rilevabile alcun riferimento di mercato ad altri Beni esistenti di uguale tipologia, si è scelto il metodo di stima indiretto, precisamente della ricerca del valore del costo di costruzione deprezzato. Infatti per questi casi, in considerazione delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima e del contesto in cui è ubicato (zona produttiva), non è stato possibile rilevare dati di mercato recenti e in numero adeguato per l'utilizzo del procedimento sintetico comparativo.

Concludendo la mancanza di transazioni immobiliari di riferimento e il pessimo stato di conservazione dell'immobile, hanno imposto l'approccio della valutazione mediante il metodo del costo di costruzione deprezzato; in tal senso si esprimono:

EVS 2016 – EVIP.5, nota 6.4.1.1.

“il metodo dei costi è comunemente utilizzato per stimare il costo di riproduzione di immobili specializzati o di altri immobili che sono raramente, o mai, venduti sul mercato. In altre parole si fa ricorso al metodo dei costi quando la mancanza di attività di mercato preclude l'adozione del metodo comparativo e quando gli immobili da valutare non sono adatti al metodo della stima reddituale”.

Standard RICS 2017 - VPS5, p.2:

“l'approccio basato sul costo è basato sul principio economico secondo il quale, per un bene, un acquirente non è disposto a pagare più del costo che dovrebbe sostenere per ottenerne un bene di pari utilità, mediante il suo acquisto o la sua costruzione.”

L'art. 28, comma 2, del Regolamento per la formazione del catasto edilizio urbano, approvato con D. P. R. n. 1142/1949, che stabilisce il valore venale dell'immobile oggetto di accertamento, quando non ne risulti possibile la determinazione dall'analisi del mercato delle compravendite, “... con riguardo al costo di costruzione, applicando su questo un adeguato coefficiente di riduzione in rapporto allo stato attuale dell'unità immobiliare”.

Pertanto si è applicato, per questo Bene, il procedimento indiretto, che porta a determinare il valore di mercato attraverso un confronto non diretto con il segmento di mercato di interesse, ma attraverso un'analisi dei fattori che concorrono alla produzione del bene (procedimento a valore di riproduzione o di surrogazione).

Nel procedimento indiretto a valore di riproduzione (o ricostruzione) deprezzato, il valore di mercato è definito attraverso la determinazione del valore di riproduzione "a nuovo" del fabbricato, comprensivo degli oneri urbanistici e finanziari e di eventuali utili dell'imprenditore, successivamente deprezzato con opportuni coefficienti che tengano conto di vari fattori, tra cui la vetustà e l'obsolescenza della costruzione (strutture e finiture) e degli impianti in essa presenti.

Tale valore economico si è ottenuto dalla determinazione del valore dell'area e del costo di riproduzione del Bene, deprezzato per vetustà ed obsolescenza, con riferimento anche al rilevante stato di degrado dell'immobile oggetto di valutazione.

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

## LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Piazzale ubicato a Bari (BA) - via Sopramarzo n.3, piano terra  
Trattasi di piazzale funzionale all'attività produttiva sito in Bari in una zona periferica con scarse caratteristiche urbanistiche, assenza di parcheggi e servizi in generale. Il suolo è in posizione prospiciente la via Sopramarzo e ha accesso dalla predetta via; il Bene è di proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (esecutata).  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 265, Qualità soppresso - Fg. 15, Part. 159, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 159, Sub. 1, Zc. 2, Categoria D8  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 98.485,00

Dell'atto di provenienza del Bene, Rep. n. 54305, Racc. n. 15682 del 23-11-2007 (Allegato 11), si evince che il piazzale è pertinenza esclusiva del corpo di fabbrica attestato sul lato Nord-Est, individuato nell'elaborato di progetto come "Corpo a Nord" e distinto catastalmente quale sub 1-A (Allegato 4), categoria catastale D/8 per definizione appartenente ai "fabbricati che sono stati costruiti o adattati nel tempo per esigenze particolari e speciali di un'attività commerciale e che non sono soggetti a cambio di destinazione", immobile all'attualità non più presente in situ; per la suddetta ragione nel calcolo della consistenza è stato utilizzato il coefficiente 0,10, al fine di omogeneizzare la superficie del piazzale con quella degli immobili con categoria catastale D/8 e di utilizzare nella stima la medesima quotazione di mercato di quest'ultimi.

La categoria catastale D/8 è assimilabile alla tipologia edilizia dei Centri commerciali, secondo i criteri secondo i criteri disposti dall'Agenzia delle Entrate nell'Allegato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 182 del 7/08/2007, e pertanto nella ricerca delle valutazioni riportate dalla fonti di riferimento si è considerata la tipologia di Magazzino.

Dalla consultazione della Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate i valori di mercato - Anno 2022 - semestre 2 - degli immobili con destinazione d'uso produttiva, tipologia Magazzini, stato conservativo definibile "normale", nella zona periferica/Villaggio dei lavoratori - via Bruno Buozzi, cod. zona D5, microzona 5, variano da un minimo di € 550/mq ed un massimo di € 800/mq con un valore medio pari a €/mq 675,00.

Il Borsino Immobiliare Nazionale attualmente riporta, per la zona periferica/Villaggio dei lavoratori - via Bruno Buozzi nel comune di Bari, alla voce Magazzini un valore medio pari a €/mq 577,00.

E' stata effettuata un'indagine di mercato on line sul sito Immobiliare.it (composta da sole 3 osservazioni dei prezzi offerte) dalla quale, pur evidenziando la scarsità dei dati disponibili, è emerso un valore medio di riferimento pari a €/mq 567,86 per gli immobili in vendita nella zona individuata dall'Osservatorio mercato Immobiliare - OMI come zona D5 o immediatamente limitrofa a essa.

Infine dalla consultazione dei valori immobiliari dichiarati effettuata sul sito dell'Agenzia delle Entrate è stato possibile reperire un solo dato relativo ad immobile compravenduto a gennaio 2023 nella zona OMI D5 con destinazione catastale di laboratorio artigianale e scarsi dati relativi ad atti di immobili compravenduti, da maggio 2022 a settembre 2022, nella zona OMI E6, limitrofa alla zona di interesse D5, con destinazioni catastali di deposito e parcheggio, dai predetti dati emerge un valore medio di vendita unitario calcolabile pari a circa €/mq 568,74.

Alla luce dei su riportati valori di riferimento, si è calcolato un valore medio, ottenendo il valore arrotondato per eccesso pari a €/mq 600,00 per l'ipotetico immobile cui fare riferimento per la stima del Bene de quo.

A tale valore di riferimento è stato applicato un abbattimento forfettario (richiesto dai quesiti conferiti) pari al 15%, per l'assenza di garanzia di vizi occulti, ottenendo un valore pari a €/mq 510,00.

Per tutto quanto sopra si ritiene di poter assegnare il valore di € 510,00 per unità di superficie omogeneizzata, che sviluppa un valore complessivo del Bene pari a € 97.665,00.

Al suddetto valore si è sommato il valore di stima degli impianti presenti nel piazzale, giusta "Relazione tecnica estimativa delle attrezzature e macchinari industriali" redatta dall'ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, dalla quale riviene un valore complessivo degli impianti pari a € 820,00 (Allegato 20) e si è ottenuto un valore finale pari a € 98.485,00.

Non si ritiene di attribuire un valore di stima al pozzo per l'emungimento delle acque sotterranee nell'incertezza della sua regolarità autorizzativa, giusta riscontro della Regione Puglia - Dipartimento Bilancio, Affari Generali e Infrastrutture, con nota prot. n. AOO\_075/0006828 del 5/06/2023 (Allegato 19); si osserva infine che la concessione originaria non risulta rinnovata per gli anni dal 2001 ad oggi, giusta L. 18/1999, in quanto nel predetto riscontro dell'Ufficio regionale non si fa menzione di eventuali rinnovi presenti in atti.

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via Sopramarzo n.3, piano terra  
Trattasi di appartamento per civile abitazione ubicato al piano terra e sito in Bari alla via Sopramarzo n. 3, in una zona periferica con scarse caratteristiche urbanistiche, assenza di parcheggi e servizi in generale. All'immobile si accede dal piazzale costituente il Bene n. 1 del presente Lotto; l'abitazione è divisa in due unità tra loro distinte e non comunicanti, ciascuna di esse composta di due vani e un bagno e da una veranda esterna. Il Bene è di proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (esecutata).  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 159, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 118.296,58

Si è in presenza di un immobile senza vincoli urbanistici, per il quale è riscontrabile nella zona in esame un mercato immobiliare di beni confrontabili per destinazione d'uso e caratteristiche tipologiche e morfologiche, e per il quale la dottrina estimale ammette tale metodo diretto basato sulla comparazione, avendo anche conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello attuale di stima e dei prezzi offerta a seguito di consultazione telefonica e delle pubblicazioni on line di agenzie immobiliari, relativamente ad immobili con caratteristiche di ubicazione e tipologiche simili.

Dalla consultazione della Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate i valori di mercato - Anno 2022 - semestre 2 - degli immobili con destinazione d'uso Residenziale, Tipologia Abitazioni di tipo economico, stato conservativo definibile "normale", nella zona periferica/Villaggio dei Lavoratori - via Bruno Buozzi (cod. zona D5 - microzona 5), variano da un minimo di € 750/mq ed un massimo di € 1.000/mq con un valore normale, determinato secondo i criteri disposti dall'Agenzia delle Entrate nell'Allegato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 182 del 7/08/2007, pari a €/mq 787,50.

Il Borsino Immobiliare Nazionale attualmente riporta, per la zona periferica/Villaggio dei Lavoratori - via Bruno Buozzi nel comune di Bari, alla voce abitazioni in stabili di seconda fascia un valore medio pari a €/mq 882,00.

E' stata effettuata un'indagine di mercato immobiliare telefonica, presso le agenzie operanti nel comune di Bari, e on-line sul sito Immobiliare.it (composta da 8 osservazioni dei prezzi offerte) dalla quale sono emersi valori di riferimento collocabili in un range pari a €/mq 600,00 - 1.200,00.

Infine dalla consultazione dei valori immobiliari dichiarati effettuata sul sito dell'Agenzia delle Entrate è stato possibile reperire i dati relativi ad atti di immobili compravenduti, da gennaio 2022 a marzo 2023, nella zona OMI D5 con destinazione catastale A/3 - Abitazioni di tipo economico, dai quali

emergono valori di riferimento collocabili in un range pari a €/mq 600,00 - 1.000,00, con un prezzo unitario medio di offerta pari a circa €/mq 780,00.

In considerazione di quanto sopra si farà riferimento alla media tra il valore normale, determinato secondo i criteri disposti dall'Agenzia delle Entrate e il valore medio di mercato riveniente dal Borsino Immobiliare Nazionale, ottenendo un prezzo unitario di riferimento pari a €/mq 834,75, rientrante nel range dei prezzi offerte e allineato ai valore medio dei valori dichiarati degli immobili compravenduti, come rilevabile dal sito dell'Agenzia delle Entrate.

Al fine di ponderare specificatamente il valore di mercato all'immobile oggetto della stima, rispetto a quello cui genericamente si riferisce il predetto valore, si utilizzeranno idonei fattori incrementali e decrementali, operando una stima per apprezzamenti e detrazioni (SAD), la cui fonte di riferimento è il "Manuale operativo del valutatore immobiliare" di G. Castello edito da Legislazione Tecnica.

Per quanto attiene le caratteristiche della zona, pur segnalando che quelle posizionali sono state in parte già considerate nei su citati valori di riferimento (prezzi offerta e valori OMI), si sono ponderate anche le caratteristiche della zona di tipo funzionale ed estetico.

Si evidenzia che il bene ha un mediocre fattore ubicazionale, infatti è situato in una zona periferica, nella zona industriale di Bari, pur evidenziando la vicinanza alla strada provinciale 73 e ad una zona da destinarsi a parco ambientale, al momento ancora non attrezzata, la Lamasinata free ride park (coef. 1,046).

Il contesto della zona è scarsamente dotato di infrastrutture a rete e puntuali, in particolare non servito dalla rete fognaria e di distribuzione del gas, in un'area sfornita, anche nelle immediate vicinanze, dei principali servizi ed esercizi commerciali (coef. 0,819).

Per quanto attiene le caratteristiche estetiche della zona si evidenzia la non presenza di elementi artificiali dequalificanti o di strutture artificiali da attraversare (coef. 1,003).

Per quanto sopra si assume per questo parametro un coefficiente finale pari a 0,859.

Per quanto attiene le caratteristiche dell'edificio si sono ponderate le caratteristiche funzionali, estetiche, sociali e conservative.

L'edificio è dotato degli impianti indispensabili, pur evidenziando la mancanza di allaccio alla rete di fornitura del gas (coef. 0,996).

Dal punto di vista estetico presenta scarse peculiarità estetiche dei prospetti, degli spazi esterni, delle porte di ingresso, della composizione architettonica; si riscontrano rifiniture, risalenti all'epoca di costruzione, con buone caratteristiche di materiali e di posa in opera (coef. 0,979).

Per quanto attiene lo stato conservativo non si è constatato la necessità di effettuare opere manutentive e pertanto si assume un coefficiente invariante (coef. 1,000).

Per tutto quanto sopra si assume per questo parametro un coefficiente finale pari a 0,975.

Per quanto attiene le caratteristiche dell'immobile si sono ponderate le caratteristiche funzionali, estetiche, dimensionali, posizionali e conservative, che qui di seguito si analizzeranno nel dettaglio.

Caratteristiche funzionali: il bene gode di uno scarso fattore di illuminazione, non essendo verificato in tutti gli ambiente il rapporto tra la superficie dei singoli ambienti e le superfici illuminanti; ha una buona ventilazione, data l'altezza interna dei locali e i tipi di affaccio; l'esposizione rispetto ai punti cardinali è normale; i valori dimensionali dei singoli ambienti sono ottimi; i valori distributivi sono normali atteso che l'appartamento è ben strutturato, anche nella attuale divisione in due unità distinte, e la disposizione degli ambienti permette una razionale fruizione degli interni; non ci sono zone cosiddette "morte"; la qualità dei servizi è ottima atteso che sono presenti due bagni completi di tutti i sanitari, anche se all'attualità a servizio di due distinte unità; si rileva l'assenza di un vano deposito; il vano cucina è qualitativamente normale in base ai parametri tecnici standard di riferimento; la classe energetica è la "C" (coef. 1,144).

Caratteristiche estetiche: gli interni presentano finiture con normali peculiarità estetiche; si evidenzia la presenza di infissi non rispondenti alle prestazioni energetiche previste dalla normativa vigente in

materia (coef. 0,980).

Caratteristiche posizionali: il bene è composto dal solo piano terra, ma questo parametro è stato già considerato nel calcolo del valore normale secondo i criteri disposti dall'Agenzia delle Entrate; l'appartamento ha gli affacci degli ambienti sul piazzale costituente il Bene n. 1 del presente Lotto (coef. 1,004).

Caratteristiche dimensionali: la superficie commerciale corrisponde ad un taglio dimensionale non ottimale dal punto di vista dell'appetibilità commerciale, ma questo parametro è stato già considerato nel calcolo del valore normale secondo i criteri disposti dall'Agenzia delle Entrate, pertanto per questa caratteristica si assume un coefficiente invariante (coef. 1,000).

Caratteristiche conservative: lo stato conservativo degli interni è buono, eccezion fatta per la mancanza di estrattori d'aria nei bagni e della conformità dell'impianto elettrico; essendo stati già previsti i relativi interventi e computati i corrispondenti costi delle opere di adeguamento e messa a norma nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti", per questa caratteristica, si assume un coefficiente invariante (coef. 1,000).

Per tutto quanto sopra si assume per quest'ultimo parametro, complessivamente inteso, un coefficiente finale pari a 1,125.

Il rapporto finale di aggiustamento del Bene, ottenuto dai tre rapporti strumentali complessivi della zona, dell'edificio e dell'alloggio, equivale al coefficiente 0,942.

Per tutto quanto sopra si è applicato il suddetto coefficiente al valore unitario sopra determinato (€/mq 834,75) ottenendo un valore finale di riferimento equivalente a € 786,33; a quest'ultimo è stato applicato un abbattimento forfettario (richiesto dai quesiti conferiti) pari al 15%, per l'assenza di garanzia di vizi occulti.

Per tutto quanto sopra si ritiene di poter assegnare il valore di € 668,38 per unità di superficie dell'unità immobiliare, che sviluppa un valore complessivo di € 118.296,58.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Piazzale Bari (BA) - via Sopramarzo n.3, piano terra	191,50 mq	510,00 €/mq	€ 97.665,00	100,00%	€ 97.665,00
Impianti e attrezzature					€ 820,00
Bene N° 2 - Appartamento Bari (BA) - via Sopramarzo n.3, piano terra	176,99 mq	668,38 €/mq	€ 118.296,58	100,00%	€ 118.296,58
Valore di stima:					€ 216.781,57

**Valore di stima: € 216.781,57**

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	5599,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	8387,24	€

**Valore finale di stima: € 202.795,33**

## LOTTO 2

---

- **Bene N° 3** - Fabbricato rurale ubicato a Bari (BA) - contrada Sopramarzo, piano terra  
Trattasi di fabbricato rurale con area di terreno pertinenziale, sito alla contrada Sopramarzo, nella Zona Industriale di Bari, zona periferica con scarse caratteristiche urbanistiche, assenza di parcheggi e servizi in generale. All'immobile si accede dai terreni limitrofi, non oggetto della presente procedura, ai quali risulta unito senza soluzione di continuità. Il fabbricato, che attualmente si presenta allo stato di rudere, era originariamente composto da due livelli fuori terra tra loro collegati da una scala interna, ciascun piano constava di due ambienti comunicanti. Il Bene è di proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (esecutata).  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 259, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 259, Sub. 1, Categoria F2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 25.910,22

Trattasi di fabbricato allo stato di rudere, con terreno pertinenziale, per il quale non è riscontrabile nella zona in esame un mercato immobiliare di beni confrontabili e per il quale la dottrina estimale ammette il metodo diretto basato sulla comparazione, applicabile nei casi in cui si è conoscenza dei prezzi di compravendita di beni similari al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello attuale di stima e dei prezzi offerta a seguito di consultazione telefonica e delle pubblicazioni on line di agenzie immobiliari, relativamente ad immobili con caratteristiche di ubicazione, tipologiche e morfologiche similari.

Pertanto si ritiene applicabile, per questo Bene, il procedimento indiretto, che permette di determinare il valore di mercato attraverso un confronto non diretto con il segmento di mercato di interesse, attraverso un'analisi dei fattori che concorrono alla produzione del bene (procedimento a valore di riproduzione o di ricostruzione). Con questo procedimento indiretto a valore di riproduzione deprezzato, il valore di mercato è definito attraverso la determinazione del valore di riproduzione "a nuovo" del fabbricato, comprensivo degli oneri urbanistici e finanziari e degli eventuali utili dell'imprenditore, successivamente deprezzato con opportuni coefficienti che tengano conto di vari fattori, tra cui la vetustà e l'obsolescenza della costruzione (strutture e finiture) e degli impianti in essa presenti.

Il valore di stima si ottiene a seguito di determinazione del valore dell'area e del costo di riproduzione del Bene, quale somma di tutti i costi dei fattori produttivi necessari a produrlo, quindi, in virtù anche del rilevante stato di degrado in cui l'immobile versa, si applica un deprezzamento al costo di costruzione, mediante i coefficienti di vetustà e di obsolescenza.

Si è determinato il più probabile costo di produzione attuale dell'immobile, utilizzando l'applicativo sviluppato dal CNAPPC e dal Cresme (Allegato 37), dal quale riviene un costo presunto della costruzione attualizzato pari a € 103.761,44.

Al costo di costruzione vanno aggiunti i seguenti ulteriori costi:

- costi tecnici, pari al 8 % del costo di costruzione
- oneri concessori del Comune di Bari (CC - costo di costruzione, UP - oneri di urbanizzazione primaria, US - oneri di urbanizzazione secondaria) per un importo complessivo pari a € 105,23
- oneri finanziari, interessi passivi sul capitale, pari al 4% della somma di tutti i costi precedenti
- Utile d'impresa, determinato in percentuale rispetto alla somma del costo tecnico di costruzione e del costo dell'area, pari al 10% considerato la durata dell'operazione e la ridotta rischiosità.

Per quanto attiene il costo dell'area di sedime del fabbricato si è utilizzato il valore riportato dal "Prezziario di massima per le stime N.C.E.U. delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare" (D.M. 20/01/1990) dell'Agenzia delle Entrate, che prevede al punto 9) Prezzi dei suoli per le abitazioni nella Zona Industriale di Bari un valore unitario pari a €/mq 31,00, e che sviluppa un valore di incidenza suolo pari a € 10.509,00 di incidenza suolo.

- Costi Tecnici (8% di € 103.761,44) € 8.300,91
- Oneri di urbanizzazione pari a mq 99,00 X € 105,23 = € 10.417,77
- Interessi passivi 4% di (€ 103.761,44 + € 8.300,91 + € 10.417,77) € 122.480,12 = € 4.899,20
- Utile d'impresa 10% di (€ 103.761,44 + € 10.509,00) € 114.270,44 = € 11.427,04

### **TOTALE COSTO DI RICOSTRUZIONE**

€ 103.761,44 + € 8.300,91 + € 10.417,77 + € 4.899,20 + € 11.427,04 = € **138.806,36**

Si procede ora al calcolo del Deprezzamento e preliminarmente si rappresenta che il deprezzamento rappresenta la perdita di valore economico che subisce il bene immobiliare nel corso della vita utile e può essere formulato come la differenza tra il valore di mercato di un immobile nuovo e il valore economico del bene in un momento successivo della sua vita utile.

Il deprezzamento subito dall'immobile deriva dalla combinazione di 3 fattori:

- il deterioramento fisico dovuto al deperimento degli elementi tecnici dell'edificio (strutture, finiture ed impianti) prodotto dall'uso e dal trascorrere del tempo (vetustà). Le componenti edilizie hanno tuttavia una diversa vita utile e normalmente vengono distinte in:

- "As" strutture, ovvero le componenti che hanno una lunga vita utile (100 anni) ma che una volta deteriorate non sono recuperabili (fondazioni, strutture, murature...);
- "Ap" impianti tecnologici, ovvero le componenti che hanno una vita utile di breve durata (20 anni) ed, una volta danneggiate devono essere sostituite (impianti, tubi, fognature...);
- "Af" finiture, ovvero le componenti che hanno una media vita utile (30 anni) ed, una volta danneggiate devono essere sostituite (pavimenti, intonaci, pittura murale, piastrelle...).

La durata della vita utile è il numero di anni necessari affinché le opere edilizie di ciascuna categoria richiedano un integrale rifacimento (ovvero, nel caso delle strutture, di lavori di consolidamento e/o ripristino di costo comparabile con quello della costruzione ex novo).

- l'obsolescenza funzionale dovuta all'incapacità dell'edificio di assolvere le proprie funzioni in maniera efficace ed efficiente;
- l'obsolescenza economica dovuta a condizioni esterne sfavorevoli, legate alla localizzazione del bene e alle condizioni del mercato immobiliare all'epoca della stima.

L'immobile non è stato oggetto di lavori dall'anno di costruzione, ma, pur avendo mantenuto le caratteristiche strutturali originarie, è constatabile una minore razionalità dell'edificio in relazione alla sua funzione di abitazione, pertanto si determina un deprezzamento per obsolescenza funzionale pari al 3%.

Per l'immobile in esame, la metodologia adottata per determinare il deprezzamento fisico è quella della scomposizione, che consiste nel ricercare il deprezzamento accumulato dal bene produttivo (immobile), durante il trascorrere della sua vita economica, attraverso la somma dei deprezzamenti accumulati da ciascuna categoria (o componente) dell'immobile, applicando a ciascuna categoria la formula empirica proposta dall'Unione Europea degli Esperti Contabili (U.E.E.C.):

$$A_{DF} = \sum_i \left[ \frac{(A_i + 20)^2}{140} - 2,86 \right] \times Y_i \times V_N$$

dove

$$A_i = \frac{t_i}{n_i} \times 100$$

$n_i$  : vita utile economica della i-esima categoria di opere del fabbricato intesa non come vita fisica, (numero di anni compreso tra la costruzione e il deperimento totale) bensì come intervallo di tempo durante il quale gli interventi di miglioramento e quelli manutentivi ordinari e straordinari contribuiscono a mantenerne o ad aumentarne il valore.

$t_i$  : età apparente della i-esima categoria di opere del fabbricato legata alle sue condizioni manutentive effettive e non necessariamente al numero di anni compreso tra l'epoca della sua realizzazione e l'epoca della valutazione.

$Y_i$  : intesa come percentuale del costo della i-esima categoria sul costo di costruzione a nuovo complessivo.

In considerazione dello stato scadente di conservazione delle porzioni non strutturali dell'immobile, si ritiene di deprezzare totalmente la quota relativa agli impianti e alle finiture.

DEPREZZAMENTO		Vita utile n (anni)	età apparente t (anni)	A = t/n %	incidenza y %	percentuale d %
quota deprezzamento struttura	$ds = [(A_s + 20)^2 / 140 - 2,86] y_s = 46,34 \times y_s$	100	63	63 $A_s = (63/100) \times 100 = 63$	32,41	$46,34 \times 32,41\% = 15,02$
quota deprezzamento impianti	$di = [(A_i + 20)^2 / 140 - 2,86] y_i = 100 \times y_i$	20	20	100,00 $A_i = (20/20) \times 100 = 100$	12,11	$100,00 \times 12,11\% = 12,11$
quota deprezzamento finiture	$df = [(A_f + 20)^2 / 140 - 2,86] y_f = 100 \times y_f$	30	30	100,00 $A_f = (30/30) \times 100 = 100$	55,48	$100,00 \times 55,48\% = 55,48$
Quota deprezzamento totale d tot = ds + di + df						82,61

In questo caso, il deprezzamento viene calcolato tenendo conto di un periodo t di 63 anni, a decorrere dalla data presunta più pregressa di costruzione dell'edificio.

La percentuale complessiva del deprezzamento è pari a  $82,61\% + 3\% = 85,61\%$  che, applicato al costo di ricostruzione € 138.806,36, determina un deprezzamento pari a € 118.832,12.

Il valore di costo deprezzato è pari al costo di ricostruzione (€ 138.806,36) detratto il deprezzamento (€ 118.832,12) ed equivale a € 19.974,24. A questo importo va aggiunto il valore del suolo pari a € 10.509,00, ottenendo il valore del Bene pari a € 30.483,24, che determina un valore per unità di superficie pari a €/mq 179,98.

Infine a quest'ultimo è stato applicato un abbattimento forfettario (richiesto dai quesiti conferiti) pari al 15%, per l'assenza di garanzia di vizi occulti.

Per tutto quanto sopra si ritiene di poter assegnare il valore di € 152,98 per unità di superficie dell'unità immobiliare, che sviluppa un valore complessivo di € 25.910,22.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Fabbricato rurale Bari (BA) - contrada Sopramarzo, piano terra	169,37 mq	152,98 €/mq	€ 25.910,22	100,00%	€ 25.910,22
				Valore di stima:	€ 25.910,22

**Valore finale di stima: € 25.910,22**

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

Bari, li 18/10/2023

L'Esperta ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Mesto Ursini Anna

## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Catasto Terreni - Visura storica per immobile Fg. 15 - P.la 265 (Aggiornamento al 12/05/2023)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Catasto Terreni - Visura storica per immobile Fg. 15 - P.la 159 (Aggiornamento al 19/04/2023)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Catasto Fabbricati - Visura storica per immobile Fg. 15 - P.la 159 - sub 1 (Aggiornamento al 20/02/2023)
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Planimetria della u.i.u. Fg. 15 - P.la 159 - sub 1
- ✓ N° 5 Concessione edilizia - Concessione Edilizia in sanatoria n. 450 del 7-04-1999 con allegata Tavola unica grafica
- ✓ N° 6 Estratti di mappa - Estratto di mappa Fg. 15 - Bari (Aggiornamento al 13/12/2022)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Immagine estratta dal sito [webapps.sit.puglia.it-freewebapps-pprapprovato](http://webapps.sit.puglia.it-freewebapps-pprapprovato)
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - Tipo mappale n. 58979 del 24-04-1986 con planimetria allegata
- ✓ N° 9 Atto di provenienza - Atto di compravendita Rep. 38410, Racc. n. 6770 del 20-02-1967
- ✓ N° 10 Atto di provenienza - Atto di compravendita Rep. 39200, Racc. n. 6971 del 27-07-1967
- ✓ N° 11 Atto di provenienza - Atto di compravendita Rep. n. 54305, Racc. n. 15682 del 23-11-2007
- ✓ N° 12 Altri allegati - Scrittura privata autenticata nelle firme Rep. n. 57864, Racc. n. 15058 del 14-02-2019
- ✓ N° 13 Altri allegati - Contratto di locazione n. 13500 del 31-07-2017
- ✓ N° 14 Altri allegati - Interrogazione richiesta di registrazione del contratto di locazione n. 13500-2017. Proroga
- ✓ N° 15 Concessione edilizia - Autorizzazione n. 370 del 28-09-2000 con allegate Relazione tec. e n. 3 Tavole grafiche
- ✓ N° 16 Altri allegati - Comune di Bari. Riporto informatizzato del P.R.G. su aerofotogrammetrico
- ✓ N° 17 Altri allegati - Comune di Bari. Stralcio Variante normativa del P. R. G. Art.li 31 e 52 delle N.T.A.
- ✓ N° 18 Certificato destinazione urbanistica - Comune di Bari. Certificato destinazione urbanistica elaborato dal S.I.T. - Fg 15, Pla 159
- ✓ N° 19 Altri allegati - Regione Puglia - Riscontro prot. n. A00\_075/0006828 del 5-06-2023 a richiesta di accesso documentale (Aggiornamento al 05/06/2023)
- ✓ N° 20 Altri allegati - Relazione tecnico descrittiva ed estimativa delle attrezzature e macchinari industriali (Aggiornamento al 10/10/2023)

- ✓ N° 21 Altri allegati - Lotto 1 - Bene n. 2 - Foglio 15 - p.la 159 - sub 2 - Planimetria stato dei luoghi
- ✓ N° 22 Planimetrie catastali - Planimetria della u.i.u. Fg. 15 - P.la 159 - sub 2
- ✓ N° 23 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile Fg. 15 - P.la 159 - sub 2 (Aggiornamento al 20/02/2023)
- ✓ N° 24 Altri allegati - Appendice al contratto di locazione n. 13500 del 31-07-2017 (Aggiornamento al 31/08/2017)
- ✓ N° 25 Altri allegati - Allegato III a istanza per condono edilizio Pr. 0056265010 del 15/12/1998
- ✓ N° 26 Altri allegati - APE - Attestato di Prestazione Energetica del Bene n. 2 (Aggiornamento al 18/10/2023)
- ✓ N° 27 Concessione edilizia - Autorizzazione n. 15700 del 10-03-1988 con allegate n. 2 Tavole grafiche
- ✓ N° 28 Planimetrie catastali - Elaborato planimetrico Fg 15, P.la 259
- ✓ N° 29 Concessione edilizia - Permesso di Costruire n. 354 del 15-01-2009 con allegate n. 2 Relazioni e n. 3 Tavole grafiche
- ✓ N° 30 Atto di provenienza - Atto di compravendita Rep. n. 192081, Racc. n. 17034 del 5-12-1984
- ✓ N° 31 Atto di provenienza - Atto di compravendita Rep. 23516, Racc. n. 6641 del 13-03-1997 e nota di trascrizione R. G. n. 10437, R. P. n. 8324 del 22-03-1997
- ✓ N° 32 Visure e schede catastali - Elenco subalterni Fg 15, P.la 259 (Aggiornamento al 27/06/2023)
- ✓ N° 33 Visure e schede catastali - Catasto Terreni - Visura storica per immobile Fg. 15 - P.la 259 (Aggiornamento al 20/02/2023)
- ✓ N° 34 Visure e schede catastali - Catasto Fabbricati - Visura storica per immobile Fg. 15 - P.la 259 - sub 1 (Aggiornamento al 20/02/2023)
- ✓ N° 35 Certificato destinazione urbanistica - Comune di Bari. Certificato destinazione urbanistica elaborato dal S.I.T. - Fg 15, Pla 259
- ✓ N° 36 Concessione edilizia - Autorizzazione n. 371 del 11-05-2000
- ✓ N° 37 Altri allegati - Costi di costruzione - Residenziale nuovo. Schema di calcolo elaborato con applicativo sviluppato da CNAPPC (Aggiornamento al 13/10/2023)
- ✓ N° 38 Atto di provenienza - Nota di trascrizione R. G. n. 11564, R.P.n. 9211 del 7-04-1993
- ✓ N° 39 Foto - Documentazione fotografica Lotto 1
- ✓ N° 40 Foto - Documentazione fotografica Lotto 2
- ✓ N° 41 Altri allegati - Verbali di sopralluogo
- ✓ N° 42 Altri allegati - Foglio riassuntivo identificativo catastale dei Beni periziati
- ✓ N° 43 Altri allegati - Check list

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Piazzale ubicato a Bari (BA) - via Sopramarzo n.3, piano terra  
Trattasi di piazzale funzionale all'attività produttiva sito in Bari in una zona periferica con scarse caratteristiche urbanistiche, assenza di parcheggi e servizi in generale. Il suolo è in posizione prospiciente la via Sopramarzo e ha accesso dalla predetta via; il Bene è di proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (esecutata).  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 265, Qualità soppresso - Fg. 15, Part. 159, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 159, Sub. 1, Zc. 2, Categoria D8  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: l'immobile ricade nel Piano Regolatore Generale vigente in Aree a verde pubblico di tipo B (verde di quartiere) di cui all'art. 31 e all'art. 52 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente.
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via Sopramarzo n.3, piano terra  
Trattasi di appartamento per civile abitazione ubicato al piano terra e sito in Bari alla via Sopramarzo n. 3, in una zona periferica con scarse caratteristiche urbanistiche, assenza di parcheggi e servizi in generale. All'immobile si accede dal piazzale costituente il Bene n. 1 del presente Lotto; l'abitazione è divisa in due unità tra loro distinte e non comunicanti, ciascuna di esse composta di due vani e un bagno e da una veranda esterna. Il Bene è di proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (esecutata).  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 159, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: l'immobile ricade nel Piano Regolatore Generale vigente in Aree a verde pubblico di tipo B (verde di quartiere) di cui all'art. 31 e all'art. 52 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente.

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 3** - Fabbricato rurale ubicato a Bari (BA) - contrada Sopramarzo, piano terra  
Trattasi di fabbricato rurale con area di terreno pertinenziale, sito alla contrada Sopramarzo, nella Zona Industriale di Bari, zona periferica con scarse caratteristiche urbanistiche, assenza di parcheggi e servizi in generale. All'immobile si accede dai terreni limitrofi, non oggetto della presente procedura, ai quali risulta unito senza soluzione di continuità. Il fabbricato, che attualmente si presenta allo stato di rudere, era originariamente composto da due livelli fuori terra tra loro collegati da una scala interna, ciascun piano constava di due ambienti comunicanti. Il Bene è di proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (esecutata).  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 259, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 259, Sub. 1, Categoria F2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: l'immobile ricade nel Piano Regolatore Generale vigente in Aree a verde pubblico di tipo B (verde di quartiere) di cui all'art. 31 e all'art. 52 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente.

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 513/2022 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - VALORE DI STIMA: € 216.781,57**

**Prezzo base d'asta: € 202.795,33** – corrispondente al valore del Lotto deprezzato degli oneri, calcolati all'attualità, che si prevede di sostenere per opere, adeguamenti, ripristini, regolarità edilizia, urbanistica e catastale.

<b>Bene N° 1 - Piazzale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Bari (BA) - via Sopramarzo n.3, piano terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Piazzale Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 265, Qualità soppresso - Fg. 15, Part. 159, Qualità Ente Urbano Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 159, Sub. 1, Zc. 2, Categoria D8	<b>Superficie</b>	1915,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile alle date dei sopralluoghi 24/02/2023 e 7/06/2023 risultava in buono stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di piazzale funzionale all'attività produttiva sito in Bari in una zona periferica con scarse caratteristiche urbanistiche, assenza di parcheggi e servizi in generale. Il suolo è in posizione prospiciente la via Sopramarzo e ha accesso dalla predetta via; il Bene è di proprietà della Società **** Omissis **** (esecutata).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

<b>Bene N° 2 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Bari (BA) - via Sopramarzo n.3, piano terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 159, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A3	<b>Superficie</b>	176,99 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile alle date dei sopralluoghi 24/02/2023 e 7/06/2023 risultava in buono stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di appartamento per civile abitazione ubicato al piano terra e sito in Bari alla via Sopramarzo n. 3, in una zona periferica con scarse caratteristiche urbanistiche, assenza di parcheggi e servizi in generale. All'immobile si accede dal piazzale costituente il Bene n. 1 del presente Lotto; l'abitazione è divisa in due unità tra loro distinte e non comunicanti, ciascuna di esse composta di due vani e un bagno e da una veranda esterna. Il Bene è di proprietà della Società **** Omissis **** (esecutata).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è escluso dal contratto di locazione del 21/07/2017 stipulato con la Società **** Omissis ****, giusta Art. 2 del contratto riferentesi alla planimetria allegata, nella quale è individuata l'area riservata alla Società **** Omissis ****, ed anche in forza di precisazione riportata nell'Appendice al contratto di locazione datata 31/08/2017 e fornita dalla Società eseguita.		

**LOTTO 2 - VALORE DI STIMA: € 25.910,22**

<b>Bene N° 3 - Fabbricato rurale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Bari (BA) - contrada Sopramarzo, piano terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato rurale Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 259, Qualità Ente Urbano Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 259, Sub. 1, Categoria F2	<b>Superficie</b>	169,37 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile alle date dei sopralluoghi 24/02/2023 e 7/06/2023 risultava allo stato di rudere e pertanto in pessimo stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di fabbricato rurale con area di terreno pertinenziale, sito alla contrada Sopramarzo, nella Zona Industriale di Bari, zona periferica con scarse caratteristiche urbanistiche, assenza di parcheggi e servizi in generale. All'immobile si accede dai terreni limitrofi, non oggetto della presente procedura, ai quali risulta unito senza soluzione di continuità. Il fabbricato, che attualmente si presenta allo stato di rudere, era originariamente composto da due livelli fuori terra tra loro collegati da una scala interna, ciascun piano constava di due ambienti comunicanti. Il Bene è di proprietà della Società **** Omissis **** (esecutata).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1** - PIAZZALE UBICATO A BARI (BA) - VIA SOPRAMARZO N.3, PIANO TERRA

**BENE N° 2** - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - VIA SOPRAMARZO N.3, PIANO TERRA

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Bari il 08/01/2009  
Reg. gen. 481 - Reg. part. 51  
Quota: 100%  
Importo: € 710.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 355.000,00  
Rogante: Castellaneta Teresa  
Data: 31/12/2008  
N° repertorio: 44921  
N° raccolta: 8054
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Bari il 24/10/2022  
Reg. gen. 54164 - Reg. part. 8794  
Quota: 100%  
Importo: € 1.080.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 729.177,45  
Spese: € 50.822,55  
Interessi: € 300.000,00  
Rogante: Tribunale di Bari  
Data: 19/09/2022  
N° repertorio: 2994  
N° raccolta: 2022

### *Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Bari il 01/12/2022  
Reg. gen. 62166 - Reg. part. 45341  
Quota: 100%  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A BARI (BA) - CONTRADA SOPRAMARZO, PIANO  
TERRA**

---

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Bari il 24/10/2022  
Reg. gen. 54164 - Reg. part. 8794  
Quota: 100%  
Importo: € 1.080.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 729.177,45  
Spese: € 50.822,55  
Interessi: € 300.000,00  
Rogante: Tribunale di Bari  
Data: 19/09/2022  
N° repertorio: 2994  
N° raccolta: 2022

**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Bari il 01/12/2022  
Reg. gen. 62166 - Reg. part. 45341  
Quota: 100%  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura