
TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Maurelli Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 304/2023 del R.G.E.

promossa da

**** ***Omissis*** ****

**** ***Omissis*** ****

contro

**** ***Omissis*** ****

SOMMARIO

Incarico	6
Premessa.....	6
Descrizione	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Modugno (BA) - via Peucetia, 8, piano Primo	6
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Modugno (BA) - Via Risorgimento, 8, piano Terra	7
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Modugno (BA) - Via Vincenzo Amati, 6-10, piano Seminterrato	7
Bene N° 4 - Locale commerciale ubicato a Modugno (BA) - via Paradiso 18/E, piano Terra/S1.....	8
Bene N° 5 - Albergo ubicato a Modugno (BA) - via Paradiso 18/N, piano Terzo.....	8
Bene N° 6 - Albergo ubicato a Modugno (BA) - via Paradiso 18/N, piano Quarto	9
Lotto 1	10
Completezza documentazione ex art. 567	10
Titolarità	10
Confini	10
Consistenza	10
Cronistoria Dati Catastali	11
Dati Catastali	11
Precisazioni.....	12
Stato conservativo.....	12
Parti Comuni.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione	13
Provenienze Ventennali.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	13
Regolarità edilizia.....	14
Vincoli od oneri condominiali	15
Lotto 2	15
Completezza documentazione ex art. 567	15
Titolarità	15
Confini	15
Consistenza	16
Cronistoria Dati Catastali	16
Dati Catastali	16
Stato conservativo.....	17
Parti Comuni.....	17
Servitù, censo, livello, usi civici.....	17

Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Stato di occupazione	18
Provenienze Ventennali.....	18
Formalità pregiudizievoli.....	18
Regolarità edilizia.....	19
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Lotto 3.....	20
Completezza documentazione ex art. 567	20
Titolarità	20
Confini	20
Consistenza	21
Cronistoria Dati Catastali	21
Dati Catastali	22
Precisazioni.....	23
Stato conservativo.....	23
Parti Comuni.....	23
Servitù, censo, livello, usi civici.....	23
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23
Stato di occupazione	24
Provenienze Ventennali.....	24
Formalità pregiudizievoli.....	25
Regolarità edilizia.....	25
Vincoli od oneri condominiali.....	26
Lotto 4.....	26
Completezza documentazione ex art. 567	26
Titolarità	26
Confini	26
Consistenza	27
Cronistoria Dati Catastali	27
Dati Catastali	27
Stato conservativo.....	28
Parti Comuni.....	28
Servitù, censo, livello, usi civici.....	28
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	28
Stato di occupazione	29
Provenienze Ventennali.....	29
Formalità pregiudizievoli.....	32
Regolarità edilizia.....	33

Vincoli od oneri condominiali.....	33
Lotto 5.....	33
Completezza documentazione ex art. 567	33
Titolarità	33
Confini	34
Consistenza	34
Cronistoria Dati Catastali	34
Dati Catastali	35
Stato conservativo.....	35
Parti Comuni.....	35
Servitù, censo, livello, usi civici.....	35
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	35
Stato di occupazione	36
Provenienze Ventennali.....	36
Formalità pregiudizievoli.....	39
Regolarità edilizia.....	40
Vincoli od oneri condominiali.....	40
Lotto 6.....	41
Completezza documentazione ex art. 567	41
Titolarità	41
Confini	41
Consistenza	41
Cronistoria Dati Catastali	42
Dati Catastali	42
Stato conservativo.....	43
Parti Comuni.....	43
Servitù, censo, livello, usi civici.....	43
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	43
Stato di occupazione	43
Provenienze Ventennali.....	44
Formalità pregiudizievoli.....	47
Regolarità edilizia.....	48
Vincoli od oneri condominiali.....	48
Stima / Formazione lotti	48
Lotto 1	49
Lotto 2	50
Lotto 3	51
Lotto 4	53

Lotto 5	54
Lotto 6	56
Riepilogo bando d'asta.....	58
Lotto 1	58
Lotto 2	58
Lotto 3	59
Lotto 4	59
Lotto 5	60
Lotto 6	60
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 304/2023 del R.G.E.....	61
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 133.398,00	61
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 93.110,00	61
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 225.800,00	62
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 370.076,10	62
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 412.636,00	63
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 408.344,80	64
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	65
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Modugno (BA) - via Peucetia, 8, piano Primo.....	65
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Modugno (BA) - Via Risorgimento, 8, piano Terra	65
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Modugno (BA) - Via Vincenzo Amati, 6-10, piano Seminterrato	66
Bene N° 4 - Locale commerciale ubicato a Modugno (BA) - via Paradiso 18/E, piano Terra/S166	66
Bene N° 5 - Albergo ubicato a Modugno (BA) - via Paradiso 18/N, piano Terzo	66
Bene N° 6 - Albergo ubicato a Modugno (BA) - via Paradiso 18/N, piano Quarto.....	67

INCARICO

In data 26/04/2024, il sottoscritto Ing. Maurelli Andrea, con studio in Via Postiglione, 8 - 70126 - Bari (BA), email ingandreamaurelli@libero.it, PEC andrea.maurelli8565@pec.ordingbari.it, Tel. 080 554 00 61, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Modugno (BA) - via Peucetia, 8, piano Primo
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Modugno (BA) - Via Risorgimento, 8, piano Terra
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Modugno (BA) - Via Vincenzo Amati, 6-10, piano Seminterrato
- **Bene N° 4** - Locale commerciale ubicato a Modugno (BA) - via Paradiso 18/E, piano Terra/S1
- **Bene N° 5** - Albergo ubicato a Modugno (BA) - via Paradiso 18/N, piano Terzo
- **Bene N° 6** - Albergo ubicato a Modugno (BA) - via Paradiso 18/N, piano Quarto

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MODUGNO (BA) - VIA PEUCETIA, 8, PIANO PRIMO

L'immobile in oggetto è un appartamento di proprietà della **** Omissis **** collocato al primo piano di un edificio di abitazioni in linea, servito da un solo vano scala munito di ascensore. E' composto da quattro piani fuori terra e un piano interrato. Al piano terra vi è all'accesso al vano scala, la rampa di accesso al piano interrato e posti auto scoperti ai quali si accede da via Canosa al civ. 22. Il piano seminterrato è adibito ad autorimessa e locali deposito, mentre i restanti piani ad abitazioni. L'immobile è situato nel Comune di Modugno (BA) in via Peucetia, zona periferica del tessuto urbano della città corrispondente alla zona territoriale omogenea (OMI) D1, zona "Periferica/quartiere Piscina dei Preti" microzona 2, comunque ben servita dai principali servizi. Si rilevano anche diverse attività commerciali come bar, tabacchini, supermercati e, nello specifico, la vicinanza ad un centro commerciale. Inoltre, risulta ben collegato con il centro cittadino che dista poco meno di 1 Km e vicino alle principali strade comunali e statali. L'appartamento si estende su una superficie lorda di circa 60,00 mq ed è composto da: cucina-pranzo, un bagno, due stanze da letto, e due balconi. L'accesso al vano scale è da via Peucetia, in corrispondenza del civico n°8.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MODUGNO (BA) - VIA RISORGIMENTO, 8, PIANO TERRA

L'immobile in oggetto è un locale deposito di proprietà della **** Omissis **** collocato al piano terra di un edificio per abitazioni in linea, servito da un solo vano scala munito di ascensore e composto da quattro piani fuori terra e un piano interrato. Al piano terra, oltre al locale deposito oggetto della perizia, vi è l'accesso al vano scala condominiale. Al piano seminterrato vi sono locali deposito tra cui l'immobile pignorato oggetto di perizia identificato come "Lotto 3", mentre ai restanti piani vi sono abitazioni. L'immobile è situato nel Comune di Modugno (BA) in Strada Provinciale Modugno Palese al civ. 8 denominata anche via Risorgimento. Trattasi di zona periferica del tessuto urbano della città corrispondente alla zona territoriale omogenea (OMI) D2, zona "Periferica/quartiere Porto Torres" microzona 2, mal servita dai principali servizi data la realizzazione della strada Provinciale Palese Modugno la quale ha completamente scollegato l'area su cui è stato edificato, con il tessuto urbano cittadino. Infatti, l'area circostante il fabbricato risulta delimitata dalla strada provinciale, rendendo l'accesso pedonale al fabbricato pericoloso per via dell'assenza di attraversamenti dedicati ai pedoni. Allo stesso tempo il collegamento con il centro cittadino e le vicine attività commerciali necessitano l'ausilio di un mezzo. Data la vicinanza alla strada provinciale l'immobile risulta ben collegato alle principali arterie stradali come la statale 96. L'immobile allo stato dei luoghi si estende su una superficie lorda di circa 247,00 mq ed è fondamentalmente composto da un unico ambiente oltre la presenza di servizi igienici. L'accesso al locale avviene dall'area condominiale che circonda l'intero edificio, alla quale si accede dalla strada provinciale al civico n.8.

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

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.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MODUGNO (BA) - VIA VINCENZO AMATI, 6-10, PIANO SEMINTERRATO

L'immobile in oggetto è un locale deposito di proprietà della **** Omissis **** collocato al piano seminterrato di un edificio di abitazioni in linea, servito da un solo vano scala munito di ascensore e composto da quattro piani fuori terra e un piano interrato. Al piano interrato vi sono dei locali deposito tra cui quello oggetto della perizia. Al piano terra è situato un locale deposito anch'esso oggetto della presente perizia identificato come "Lotto 2", mentre ai restanti piani vi sono abitazioni. L'immobile è situato nel Comune di Modugno (BA) in Strada Provinciale Modugno Palese al civico 08 indicata anche come via Risorgimento. Trattasi di zona periferica del tessuto urbano della città corrispondente alla zona territoriale omogenea (OMI) D2, zona "Periferica/quartiere Porto Torres" microzona 2, mal servita dai principali servizi data la realizzazione della strada Provinciale Palese Modugno la quale ha completamente scollegato l'area su cui è stato edificato con il tessuto urbano cittadino. Infatti, l'area circostante il fabbricato risulta delimitata dalla strada provinciale, rendendo l'accesso pedonale al fabbricato pericoloso per via dell'assenza di attraversamenti dedicati ai pedoni. Allo stesso tempo il collegamento con il centro cittadino e le vicine attività commerciali necessitano l'ausilio di un mezzo. Data la vicinanza alla strada provinciale, l'immobile risulta ben collegato alle

principali arterie stradali come la SS96. L'immobile, allo stato dei luoghi, si estende su una superficie lorda di circa 590,00 mq ed è composto da più ambienti compresi servizi igienici. L'accesso al locale avviene dal vano scale condominiale e dall'area scoperta condominiale posta a quota sotto-strada con accesso pedonale e carrabile da via Risorgimento.

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

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.

L'immobile è composto da diversi subalterni, ma al momento del sopralluogo tutti i sub sono risultati comunicanti tra di loro a seguito di manutenzione straordinaria priva di titoli urbanistici. Inoltre, la divisione catastale lo renderebbe poco fruibile data la propria destinazione d'uso e pertanto si è deciso di considerarne un unico Bene per l'eventuale vendita.

BENE N° 4 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MODUGNO (BA) - VIA PARADISO 18/E, PIANO TERRA/S1

L'immobile in oggetto è un locale ad uso commerciale di proprietà della **** Omissis **** posto al piano terra di un edificio di recente realizzazione di sei piani fuori terra e due piani interrati. Di seguito la destinazione dei vari piani: piano terra e primo destinati a locali commerciali; i due piani interrati come autorimessa, mentre i restanti piani ad uso residenziale e studi. L'immobile è situato nel Comune di Modugno (BA) alla via Paradiso, civico 18/E. La zona è a cavallo tra la periferia e il centro del tessuto urbano della città, corrispondenti alla zona territoriale omogenea (OMI) B3, zona "Centrale/via cesare Battisti via per Bari via per Bitritto" e zona D3 "periferia / viale della Repubblica" microzona 2, ben servita dai principali servizi. Si rilevano nei paraggi anche diverse attività commerciali come bar, tabacchini, supermercati, farmacie ecc. e una buona disponibilità di posti auto. L'immobile si estende su una superficie lorda di circa 197,00 mq ed è composto da vari ambienti. Inoltre, vi è un locale accessorio posizionato al primo piano interrato, situato esattamente al disotto dell'immobile principale, munito di un cavedio di collegamento tra i due piani per il passaggio degli impianti, destinato a locale tecnico. Allo stato attuale dei luoghi, all'interno di quest'ultimo locale sono installate le unità esterne dell'impianto di raffrescamento/riscaldamento e si estende su una superficie lorda di 12,50mq. L'accesso principale all'immobile avviene da via Paradiso al civico 18/E. Inoltre, vi sono una serie di accessi secondari dall'area condominiale scoperta, mentre al locale tecnico sottostante si accede dal vano scala condominiale.

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

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.

BENE N° 5 - ALBERGO UBICATO A MODUGNO (BA) - VIA PARADISO 18/N, PIANO TERZO

L'immobile in oggetto è un Residence Alberghiero composto da cinque unità abitative indipendenti, di proprietà della **** Omissis ****, collocate al piano Terzo di un edificio per abitazioni e altre attività, di

recente realizzazione. L'edificio è composto da sei piani fuori terra e due piani interrati, aventi come destinazione d'uso: piano terra e primo come locali commerciali; i due piani interrati come autorimessa, mentre, i restanti piani, ad usi residenziali e studi. L'immobile è situato nel Comune di Modugno (BA) alla via Paradiso, civico 18/N. La zona è a cavallo tra la periferia e il centro del tessuto urbano della città, corrispondenti alla zona territoriale omogenea (OMI) B3_ "Centrale/via cesare Battisti via per Bari via per Bitritto" e D3_ "periferia / viale della Repubblica" microzona 2, zona ben servita dai principali servizi. Si rilevano anche diverse attività commerciali come bar, tabacchini, supermercati, farmacie ecc. e una buona disponibilità di posti auto. L'intero Residence alberghiero si estende su una superficie lorda di circa 263,00 mq ed è composto da cinque unità abitative, ognuna autonoma provvista di zona giorno zona notte e servizi, tutte indipendenti tra di loro e con accesso dedicato dall'area disimpegno in comune (Reception). All'immobile e quindi alla reception si accede dal vano scala condominiale da via Paradiso al civico 18/N, vano scala munito di ascensore, oltre ad un ascensore dedicato con sbarco all'interno della Reception.

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

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.

BENE N° 6 - ALBERGO UBICATO A MODUGNO (BA) - VIA PARADISO 18/N, PIANO QUARTO

L'immobile in oggetto è un Residence Alberghiero composto da cinque unità abitative indipendenti, di proprietà della **** Omissis ****, collocato al piano Quarto di un edificio per abitazioni e altre attività, di recente realizzazione. Il fabbricato è composto da sei piani fuori terra e due piani interrati, aventi come destinazione d'uso: piano terra e primo come locali commerciali; i due piani interrati come autorimessa, mentre i restanti piani ad uso residenziale e studi. L'immobile è situato nel Comune di Modugno (BA) alla via Paradiso, civico 8/E. La zona è a cavallo tra la periferia e il centro del tessuto urbano della città corrispondenti alla zona territoriale omogenea (OMI) B3, zona "Centrale/via cesare Battisti via per Bari via per Bitritto" e zona D3 "periferia / viale della Repubblica" microzona 2, zona ben servita dai principali servizi. Si rilevano anche diverse attività commerciali come bar, tabacchini, supermercati, farmacie ecc. e una buona disponibilità di posti auto. L'intero Residence alberghiero si estende su una superficie lorda di circa 263,00 mq ed è composto da cinque unità abitative, ognuna autonoma provvista di zona giorno zona notte e servizi, tutte indipendenti tra di loro e con accesso dedicato dall'area disimpegno in comune (Reception). All'immobile e quindi alla reception si accede dal vano scala condominiale da via Paradiso al civico 18/N, vano scala munito di ascensore, oltre ad un ascensore dedicato con sbarco all'interno della Reception.

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

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.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Modugno (BA) - via Peucetia, 8, piano Primo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina a Nord con via Peucetia, ad ovest con l'edificio in aderenza catastalmente facente parte sempre della stessa particella n°258, a Sud con l'atrio condominiale, ad Est con il vano scale condominiale e con l'appartamento facente parte dello stesso edificio identificato in catasto con il sub 61.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	58,20 mq	70,40 mq	1	70,40 mq	2,70 m	primo
Balcone 1	12,30 mq	12,30 mq	0,30	3,69 mq	0,00 m	Primo
Balcone 2	6,80 mq	6,80 mq	0,30	2,04 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				76,13 mq		
Incidenza condominiale:				5,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				79,94 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza dell'immobile è stata calcolata sulla base della planimetria dello stato dei luoghi (allegata). Superficie così distinta: Bagno 5,60mq; Disimpegno 3,30mq; Pranzo-Cucina 25mq; Letto 1 13,50mq; Letto 2 8,80mq;

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/2011 al 31/05/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 578, Sub. 60, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4 vani Rendita € 361,52 Piano primo
Dal 31/05/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 578, Sub. 60, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4 vani Rendita € 361,52 Piano Primo
Dal 09/11/2015 al 31/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 578, Sub. 60, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4 vani Superficie catastale 75 mq Rendita € 361,52 Piano Primo

I dati catastali risultano corrispondere con quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	578	60	1	A3	4	4 vani	75 mq	361,52 €	Primo	

Corrispondenza catastale

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

Lo stato dei luoghi corrisponde con la situazione catastale, si rileva la sola difformità riguardante la toponomastica con cui l'immobile è identificato in Catasto, via Peucezia anziché via Peucetia.

PRECISAZIONI

L'immobile oggetto di perizia è situato in Modugno alla via Peucetia, mentre nell'atto di Pignoramento come in Catasto è riportato via Peucezia.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in buono stato di conservazione, data anche la recente realizzazione dello stesso (2011). Si rileva la normale usura dell'immobile, non sono visibili stati di lesioni e non si rilevano tracce di umidità. Non vi sono fenomeni di condensa per cui è consentita una normale agibilità dell'immobile da subito.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato è inserito in un contesto condominiale. Non vi sono parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato si presenta in buone condizioni statiche e in buone condizioni di manutenzione che lo rendono fruibile da subito. L'altezza utile è di 2,70m. La struttura è di tipo a scheletro formata da travi-pilastri e plinti di fondazione in cemento armato. Il solaio è di tipo misto costituito da travetti in cemento armato ed elementi in laterizi forati. Il solaio di copertura del fabbricato è di tipo piano calpestabile. Le pareti esterne sono tinteggiate di colore chiaro, in buone condizioni. Le pareti divisorie interne sono intonacate a civile e tinteggiate a Ducotone in buone condizioni. Il bagno è rivestito fino a 2,40 metri di altezza con piastrelle di media qualità come i sanitari. La pavimentazione è realizzata in tutte le stanze con piastrelle di medie dimensioni in gres-porcellanato di colore chiaro in buone condizioni. Nel bagno la pavimentazione è costituita da piastrelle in gres-porcellanato di medie dimensioni di colorate scuro di media qualità. La pavimentazione dei balconi è realizzata sempre con piastrelle in buone condizioni. Gli infissi esterni sono del tipo a singolo infisso, in alluminio con taglio termico e doppio vetro, in buone condizioni. Il vano scale è pavimentato con piastrelle in pietra naturale e le pareti pitturate con materiale plastico, in buone condizioni.

Gli impianti:

Impianto idrico sanitario: si presenta completo e funzionante.

Impianto di riscaldamento: di tipo autonomo con caldaia a gas metano, con elementi radianti in alluminio e in ghisa in buone condizioni. Al momento del sopralluogo l'immobile non risultava allacciato alla fornitura di gas metano.

Impianto elettrico: del tipo sotto traccia in buone condizioni.

Impianto di raffrescamento: vi è la sola predisposizione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo l'immobile non risulta occupato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/06/2008 al 30/11/2009	**** Omissis ****	ATTO DI PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MAZZA FRANCESCO	30/11/2009	37705	17996
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		BARI	29/12/2009	58456	38196
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Trattasi dell'atto di permuta dell'immobile su cui è stato edificato l'edificio nel quale è collocato l'immobile oggetto della perizia, edificio edificato dall'esecutato. Nello specifico l'immobile oggetto dell'atto era identificato in catasto al foglio 14 particella 578 sub 26 categoria C/6.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BARI aggiornate al 05/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a BARI il 07/06/2011
Reg. gen. 24801 - Reg. part. 5639
Quota: 1/1
Importo: € 3.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.500.000,00
Rogante: MAZZA FRANCESCO

Data: 03/06/2011
N° repertorio: 39374
N° raccolta: 19162

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a BARI il 10/08/2023
Reg. gen. 40751 - Reg. part. 31052
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **frazionamento in quota**

Iscritto a Bari il 31/10/2011
Reg. gen. 44926 - Reg. part. 6136
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**

Iscritto a BARI il 14/11/2011
Reg. gen. 46702 - Reg. part. 6426
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'edificio di cui l'appartamento fa parte è stato edificato con Permesso di costruire N.41 del 02/04/2010 e successive varianti; Pdc n.34 del 13/05/2011 a nome della società
e la SCIA n. 318 del 06/10/2011 prot. 48869 sempre a nome della società

Tutti i titoli urbanistici trattano la realizzazione di due edifici, identificati con il numero "1" e "2", entrambi da realizzarsi in via Peucetia rispettivamente ai civici n°4 e n°6. L'appartamento oggetto di perizia è collocato nell'edificio contraddistinto dal numero "1".

Per quanto riguarda l'agibilità, presso l'ufficio tecnico del comune risulta depositata una Segnalazione Certificata per L'Agibilità in data 05/10/2017, a nome di # Di Lillo Nicola#. Non risulta nessun diniego alla stessa o richiesta di integrazione da parte dell'ufficio competente, pertanto l'immobile si considera munito di Agibilità n.68/17.

Tra lo stato dei luoghi e la planimetria allegata all'ultimo titolo, vale a dire la SCIA n. 318, vi sono delle lievi difformità legate al posizionamento e alle dimensioni delle bucatore in facciata, le quali possono esser sanate con una scia in sanatoria, come si evince dalla planimetria allegata (difformità tra stato dei luoghi e SCIA n.318). Inoltre, si rileva l'assenza di una finestra sulla planimetria di progetto nell'ambiente cucina/sala da pranzo, mentre sulla rappresentazione grafica del prospetto, la finestra è rappresentata, pertanto trattasi di errore di rappresentazione in pianta.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Come da comunicazione ricevuta all'Amministratore condominiale allegata, non risultano pendenze a nome del pignorato per l'immobile oggetto della perizia. Il canone mensile ammonta ad euro 42,00.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Modugno (BA) - Via Risorgimento, 8, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina su tutti e quattro i lati con l'area condominiale scoperta.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	141,50 mq	159,00 mq	1	159,00 mq	2,80 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				159,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				159,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il calcolo della superficie è stato computato tenendo conto dalla sola superficie assentita dalla concessione edilizia con cui è stato edificato il fabbricato pertanto l'area priva di autorizzazioni non è stata computata ai fini della stima dell'immobile.

Nello specifico la superficie non computata equivale a 90,00mq lorda ea 77,20mq netta.

Inoltre il bene allo stato dei luoghi è munito di diversi accessi dall'area condominiale, pertanto può essere suddiviso in unità immobiliari indipendenti tra loro.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 03/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 401, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C2 Cl.5, Cons. 221 Superficie catastale 247 mq Rendita € 776,13 Piano terra

I titolari catastali corrispondono con quelli reali.

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	401	1	1	C2	5	221	247 mq	776,13 €	terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In fase di sopralluogo si sono riscontrate delle difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti. Le difformità consistono in:

- Presenza di una scala di collegamento tra il piano terra e il piano seminterrato;
- Diversa suddivisione degli spazi interni, per la presenza di servizi igienici e alcuni tramezzi;
- La sagoma della planimetria allo stato dei luoghi è differente rispetto alla catastale, nello specifico è leggermente più piccola.

Tutte le difformità elencate sono rappresentate nella planimetria allegata alla perizia (DIFFORMITA' TRA LO STATO DEI LUOGHI E LO STATO CATASTALE).

STATO CONSERVATIVO

Nell'immobile oggetto di perizia non sono visibili stati di lesioni, tracce di umidità o fenomeni di condensa. Si rileva la normale usura data l'epoca di realizzazione dell'immobile (1983) e il precedente utilizzo come locale commerciale e la successiva mancanza di manutenzione. Ad ogni buon conto è garantita la normale fruizione dell'immobile da subito.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato è inserito in un contesto condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato si presenta in buone condizioni statiche e in mediocri condizioni di manutenzione dovute alla mancata manutenzione ordinaria negli ultimi anni perchè inutilizzato (ultimo utilizzo per attività commerciale). Con semplici interventi di manutenzione lo stesso si renderebbe fruibile da subito.

L'altezza utile è di 2,70m, la struttura è di tipo a scheletro formata da travi-pilastri e plinti di fondazione in cemento armato. Il solaio è di tipo misto costituito da travetti in cemento armato ed elementi in laterizi forati. Il solaio di copertura del fabbricato è di tipo piano calpestabile. Le pareti esterne dell'edificio sono tinteggiate con materiale plastico in condizioni mediocri, mentre il solo piano terra è rivestito con listelli in pietra naturale i quali necessitano di manutenzione, in quanto alcuni mancanti o in fase di distacco, oltre a necessitare di pulizia. Le pareti divisorie interne sono diversificate: alcune in muratura, altre in cartongesso o mediante pannelli in legno, tinteggiate a Ducotone e in condizioni mediocri. La pavimentazione è realizzata in tutto l'ambiente con piastrelle di medie dimensioni in gres-porcellanato di colore chiaro in condizioni mediocri. Gli infissi esterni sono del tipo a singolo infisso, in alluminio senza taglio termico con vetro singolo, in pessime condizioni come le saracinesche in metallo a protezione degli infissi, tra le quali alcune risultano non più

funzionanti.
Gli impianti:
Impianto idrico sanitario: l'impianto dei servizi igienici si presenta completo, ma in pessime condizioni.
Impianto di riscaldamento: l'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento e di raffrescamento.
Impianto elettrico: del tipo fuori traccia in pessime condizioni con elementi mancanti, al momento del sopralluogo era scollegato dalla fornitura elettrica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo non l'immobile non risulta occupato

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/12/1980 al 31/12/1980	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ersilio Caggianelli	18/12/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Bari	06/01/1981	305	270
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

L'atto di compravendita si riferisce all'immobile identificato in catasto al foglio 15 particella 401, immobile successivamente soppresso dopo la compravendita per generare il foglio 15 particella 438 ENTE URBANO su cui è stato edificato l'immobile oggetto della perizia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BARI aggiornate al 05/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a BARI il 19/06/2006
Reg. gen. 32664 - Reg. part. 5854
Quota: 1/1
Importo: € 150,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 750.000,00
Rogante: Mazza Francesco
Data: 15/06/2006
N° repertorio: 32475
N° raccolta: 14711
Note: Annotazione n. 2905 del 08/07/2013 (SOSPENSIONE E PROROGA DURATA MUTUO)

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a BARI il 10/08/2023
Reg. gen. 40751 - Reg. part. 31052
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'edificio di cui fa parte il locale deposito è stato edificato con concessione edilizia n.38 del 12/06/1981. In fase di realizzazione è stata presentata un'istanza per una variante, autorizzata in data 12/02/1982. Successivamente è stata presentata un'ulteriore variante anch'essa autorizzata il 27/12/1983, tutte a nome della società "

Per quanto riguarda l'agibilità, in base alla ricerche effettuate presso gli uffici tecnici del comune di Modugno, l'edificio è sprovvisto del certificato.

L'immobile allo stato dei luoghi si presente difforme rispetto alla planimetria allegata all'ultima autorizzazione (27/12/1983), in quanto con l'ultimo titolo si autorizzava la realizzazione di un aumento di cubatura al piano terra con la chiusura di parte dell'area a pilotis. Nella realtà si è proceduto con la chiusura dell'intera area creando un esubero di volumetria, come si evince dalla planimetria (in allegato) di confronto tra lo stato dei luoghi ed il provvedimento di autorizzazione. Inoltre, anche la suddivisione degli spazi interni risulta difforme in quanto sono stati realizzati dei servizi igienici, comunque sanabili con un Cila in sanatoria. Si rileva anche la presenza di una scala di

collegamento tra il piano terra e il locale deposito al piano seminterrato (lotto 3) non presente sulle planimetrie autorizzate e che pertanto va eliminata.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Come da comunicazione ricevuta all'Amministratore condominiale allegata, non risultano pendenze a nome del pignorato per l'immobile oggetto della perizia.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Modugno (BA) - Via Vincenzo Amati, 6-10, piano Seminterrato

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina a Nord con l'area condominiale scoperta adibita a parcheggio e corsia di manovra, ad ovest con l'area condominiale scoperta adibita a parcheggio e corsia di manovra a quota sotto strada, a Sud con il vano scala e gli altri immobili facente parte dell'edificio, ad Est con l'area condominiale scoperta adibita a parcheggio e corsia di manovra.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	544,40 mq	584,50 mq	1	584,50 mq	2,90 m	seminterrato
Totale superficie convenzionale:				584,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				584,50 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di perizia è composto catastalmente da cinque distinte unità immobiliari. Al momento del sopralluogo tutte le unità immobiliari sono risultate unite e comunicanti tra di loro a seguito di lavori di manutenzione straordinari. Pertanto, ai fini della valutazione, le cinque unità catastali vengono considerate come unico lotto, in virtù anche della destinazione d'uso (locale Deposito) ed il posizionamento (piano seminterrato).

Di seguito, per maggiore chiarezza, si riportano i singoli subalterni catastali con le loro specifiche di superficie.

SUB_12 : Superficie Lorda 55,00mq Superficie netta 49,00 mq composto da due ambienti;

SUB_13 : Superficie Lorda 32,0mq Superficie netta 28,00 mq composto da un unico ambiente;

SUB_14 : Superficie Lorda 98,00mq Superficie netta 88,80 mq composto da sette ambienti di cui due bagni;

SUB_15 : Superficie Lorda 195,00mq Superficie netta 184,50 mq composto da un unico ambiente;

SUB_16 : Superficie Lorda 209,00mq Superficie netta 192,00 mq composto da un unico ambiente;

SUB_16 : Superficie Lorda 209,00mq Superficie netta 192,00 mq composto da un unico ambiente.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 03/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 438, Sub. 12, Zc. 1 Categoria C2 Cl.3, Cons. 47,00mq Superficie catastale 54 mq Rendita € 118,94 Piano S1
Dal 30/06/1987 al 06/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 438, Sub. 15, Zc. 1 Categoria C2 Cl.3, Cons. 194 mq Superficie catastale 215 mq Rendita € 490,94 Piano S1
Dal 30/06/1987 al 06/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 438, Sub. 16, Zc. 1 Categoria C2 Cl.3, Cons. 178mq Superficie catastale 201mq mq Rendita € 450,45

		Piano S1
Dal 30/06/1987 al 06/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 438, Sub. 13, Zc. 1 Categoria C2 Cl.4, Cons. 31 mq Superficie catastale 37 mq Rendita € 95,85 Piano S1
Dal 30/06/1987 al 06/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 438, Sub. 14, Zc. 1 Categoria C2 Cl.3, Cons. 86 Superficie catastale 99 mq Rendita € 217,64 Piano S1

I titolari catastali corrispondono con quelli reali.

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	438	12	1	C2	3	47,00mq	54 mq	118,94 €	S1	
	15	438	13	1	C2	4	31 mq	37 mq	95,85 €	S1	
	15	438	14	1	C2	3	86	99 mq	217,64 €	S1	
	15	438	15	1	C2	3	194 mq	215 mq	490,94 €	S1	
	15	438	16	1	C2	3	178mq	201mq mq	450,45 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In fase di sopralluogo si sono riscontrate delle difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti.

Come già menzionato, l'immobile è identificato catastalmente da 5 distinte unità immobiliari non comunicanti tra di loro, ma che di fatto allo stato attuale dei luoghi risultano tutte comunicanti tra loro tranne il sub 13. Inoltre, sono state apportate delle variazioni nelle suddivisioni interne che vengono di seguito indicate per subalterno:

SUB_12 : l'immobile catastalmente è composto da un unico ambiente, mentre allo stato attuale dei luoghi è suddiviso in due ambienti ed è comunicante con il SUB_16. Catastalmente vi sono due accessi distinti dall'area condominiale, ma nella realtà è solo uno.

SUB_13 : non si riscontrano delle difformità.

SUB_14 : catastalmente risulta composto da 3 ambienti, mentre allo stato dei luoghi è composto da 7 ambienti di cui due sono bagni, oltre ad esser comunicante con il SUB_15.

SUB_15 : non si rilevano difformità nella suddivisione degli ambienti, ma si rileva una scala di collegamento con il piano terra non presente in catasto e la rimozione di parte dei tramezzi di separazione con il SUB_14 e SUB_16. Si rilevano anche difformità delle bucature verso l'esterno.

SUB_16 : non si rilevano difformità nella suddivisione degli ambienti, ma risultano rimossi parte dei tramezzi di separazione con il SUB_15 e SUB_16. Si rileva anche una difformità dimensionale, oltre alla presenza di bucature sulla parete Nord.

Tutte le difformità elencate sono rappresentate nella planimetria allegata alla perizia (DIFFORMITA' TRA LO STATO DEI LUOGHI E LO STATO CATASTALE).

PRECISAZIONI

L'immobile oggetto della perizia è situato in Modugno in via Risorgimento Strada Provinciale Modugno Palese, mentre nell'atto di Pignoramento come in catasto è riportato "via Amati".

STATO CONSERVATIVO

Nell'immobile oggetto di perizia non sono visibili stati di lesioni, ma si rilevano tracce di umidità sulle pareti sia di confine che sui tramezzi e sulla pavimentazione, dovute ad umidità di risalita. Si rileva la normale usura data l'epoca di realizzazione dell'immobile (1983) e il precedente utilizzo come deposito per una attività commerciale, oltre alla mancanza di manutenzione. Ad ogni buon conto, è garantita la normale fruizione dell'immobile a seguito di opportuni lavori di manutenzione.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato è inserito in un contesto condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato si presenta in buone condizioni statiche e in mediocri condizioni di manutenzione dovute alla mancata manutenzione ordinaria negli ultimi anni perchè inutilizzato (ultimo utilizzo per attività commerciale). Con semplici interventi di manutenzione lo stesso si renderebbe fruibile da subito. L'altezza utile è di 2,90m, la struttura è di tipo a scheletro formata da travi-pilastri e plinti di fondazione in cemento armato. Il solaio è di tipo misto costituito da travetti in cemento armato ed elementi in laterizi forati. Il solaio di copertura del fabbricato è di tipo piano calpestabile. Le pareti esterne dell'edificio sono tinteggiate con materiale plastico in condizioni mediocri, mentre il solo piano terra è rivestito con listelli in pietra naturale i quali necessitano di manutenzione, in quanto alcuni mancanti o in fase di distacco, oltre a necessitare di pulizia. Le pareti divisorie interne sono sia in muratura che in cartongesso e alcune di loro sono pannelli in legno, tinteggiati a Ducotone, mentre alcune sono rivestite con carta da parati. Il tutto risulta in condizioni

mediocri anche a causa di tracce di umidità di risalita. La pavimentazione è realizzata in tutto l'ambiente con marmette di cemento anch'esse in condizioni mediocri data l'usura e le tracce di umidità di risalita.

Gli infissi esterni sono del tipo a singolo infisso, con telaio in alluminio senza taglio termico con vetro singolo, in pessime condizioni come le saracinesche in metallo a protezione degli infissi, alcune delle quali risultano non più funzionanti.

Gli impianti:

Impianto idrico sanitario dei servizi igienici: si presenta in pessime condizioni.

Impianto di riscaldamento: l'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento e di raffrescamento.

Impianto elettrico: del tipo misto in alcune zone fuori traccia e in altre sottotraccia, in pessime condizioni con elementi mancanti. Al momento del sopralluogo l'impianto è risultato scollegato dalla fornitura elettrica di E-DISTRIBUZIONE.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo non l'immobile non risulta occupato

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/12/1980 al 31/12/1980	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ersilio Caggianelli	18/12/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Bari	06/01/1981	305	270
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

L'atto di compravendita si riferisce all'immobile identificato in catasto al foglio 15 particella 401, immobile successivamente soppresso dopo la compravendita per generare il foglio 15 particella 438 ENTE URBANO, su cui è stato edificato l'immobile oggetto della perizia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BARI aggiornate al 03/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a BARI il 19/06/2006
Reg. gen. 32664 - Reg. part. 5854
Quota: 1/1
Importo: € 150,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 750.000,00
Rogante: Mazza Francesco
Data: 15/06/2006
N° repertorio: 32475
N° raccolta: 14711
Note: Annotazione n. 2905 del 08/07/2013 (SOSPENSIONE E PROROGA DURATA MUTUO)

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a BARI il 10/08/2023
Reg. gen. 40751 - Reg. part. 31052
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'edificio di cui fa parte il locale deposito è stato edificato con concessione edilizia n.38 del 12/06/1981. In fase di realizzazione è stata presentata un'istanza per una variante, autorizzata in data 12/02/1982. Successivamente è stata presentata un'ulteriore variante anch'essa autorizzata il 27/12/1983, tutte a nome della società

Per quanto riguarda l'agibilità, in base alla ricerche effettuate presso gli uffici tecnici del comune di Modugno, l'edificio è sprovvisto del certificato.

A seguito dei rilievi eseguiti in fase di sopralluogo sono emerse delle difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria allegata all'autorizzazione del 1983.

Le difformità consistono in:

- diversa distribuzione degli spazi interni e l'apertura di varchi porta e rimozione di setti murari, che rendono tutti gli ambienti dell'immobile comunicanti tra di loro, mentre sugli elaborati grafici vi sono 4 distinti immobili, ognuno indipendente.
- difformità tra le bucature indicate sugli elaborati grafici di progetto e lo stato dei luoghi, per dimensione, posizionamento e quantità.
- presenza di una scala di collegamento con il piano terra.

Tali difformità sono rappresentate nelle planimetria allegata al presente elaborato peritale denominata "difformità tra lo stato dei luoghi e l'autorizzazione del 1983 LOTTO 3".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Come da comunicazione ricevuta all'Amministratore condominiale allegata, non risultano pendenze a nome del pignorato per l'immobile oggetto della perizia.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Locale commerciale ubicato a Modugno (BA) - via Paradiso 18/E, piano Terra/S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina a nord con l'area condominiale, ad ovest con un locale commerciale facente parte dello stesso edificio (attualmente la sede dell' ASLBA), a sud con via Paradiso e ad est con area condominiale scoperta.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale commerciale	157,84 mq	196,70 mq	1	196,70 mq	3,00 m	Terra
Locale tecnico	8,90 mq	12,20 mq	0,70	8,54 mq	3,00 m	primo piano interrato
Totale superficie convenzionale:				205,24 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				205,24 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile al momento del sopralluogo si presentava suddiviso e con arredi rimasti dalla precedente attività, una banca, come l'ingresso a bussola, gli armadietti di sicurezza all'interno. La suddivisione di alcuni ambienti è stata realizzata con delle vetrate per uffici direzionali. Nello specifico, la superficie dell'immobile è così suddivisa:

Blocco wc compreso quello per disabili 8,68mq; Studio 1 11,10mq; Studio 2 8,74mq; Studio 3 5.80mq; Studio 4 17,00mq; Studio 5 13,12mq; Ingresso 11.50mq; Ambiente 90,50mq.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/07/2007 al 09/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 1280, Sub. 5, Zc. 1 Categoria C1 Cl.3, Cons. 181 Superficie catastale 198 mq Rendita € 3.552,19 Piano Terra S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	1280	5	1	C1	3	181	198 mq	3552,19 €	Terra S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito dei rilievi eseguiti in fase di sopralluogo si riscontrano delle difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale riguardanti una diversa suddivisione degli spazi interni.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in buono stato di conservazione, data anche la recente realizzazione (2007). Si rileva la normale usura dell'immobile, non sono visibili stati di lesioni, non si rilevano tracce di umidità. Non vi sono fenomeni di condensa per cui è consentita una normale agibilità dell'immobile da subito.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato è inserito in un contesto condominiale, non vi sono parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato si presenta in buone condizioni statiche e in buone condizioni di manutenzione che lo rendono fruibile da subito, data la sua recente realizzazione. L'altezza utile è di 3,00m, la struttura è di tipo a scheletro formata da travi-pilastri e plinti di fondazione in cemento armato. Il solaio è di tipo misto costituito da travetti in cemento armato ed elementi in laterizi forati. Il solaio di copertura del fabbricato è di tipo piano calpestabile. Le pareti esterne dell'edificio sono in parte tinteggiate e in parte rivestite, in buone condizioni. Le pareti divisorie interne sono realizzate in parte con strutture in cartongesso ed alcune con vetrate in buone condizioni. Il blocco bagni è rivestito a tutt'altezza con piastrelle di media qualità. La pavimentazione è realizzata in tutte le stanze con piastrelle di medie dimensioni in gres-porcellanato di colore chiaro in buone condizioni. Gli infissi esterni sono del tipo a singolo infisso, in alluminio a taglio termico con doppio vetro, in buone condizioni.

Gli impianti:

Impianto idrico sanitario: si presenta completo e funzionante.

Impianto di riscaldamento: sono presenti dei ventilconvettori collegati con le unità esterne collocate nel vano tecnico al primo piano interrato, impianto visivamente in buono stato ma al momento del sopralluogo l'immobile non era collegato alla rete elettrica, pertanto non si è a conoscenza se funzionante o meno.

Impianto elettrico: del tipo sotto traccia in buone condizioni.

Impianto di raffrescamento: di tipo centralizzato con le unità esterne collocate nel vano tecnico al primo piano interrato. L'impianto si presenta visivamente in buono stato, ma al momento del sopralluogo l'immobile non era collegato alla rete elettrica pertanto non si è a conoscenza se funzionante o meno.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile al momento del sopralluogo risulta libero. Si rileva la sola presenza di alcuni arredi della precedente attività (BANCA).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/12/1965 al 05/07/2004	**** Omissis ****	SUCCESSIONE TESTAMENTARIA FG 23 PART 23 _31/A; FG 23 PAR 32 SUB 2			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/12/1973 al 05/07/2004	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE FG 23 PART 23 _31/A; FG 23 PAR 32 SUB 2			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TRANI	02/01/1974	404	400
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		TRANI	17/12/1973	51	506
Dal 08/11/1979 al 24/07/2007	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA_FG 23 PART 31/B			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIUSEPPE DE GIOIA	08/11/1979	147279	5406
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		BARI	10/11/1979	29480	25405
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 24/03/1989 al 05/07/2004	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE FG 23 PART 23 _31/A; FG 23 PAR 32 SUB 2			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		BARI	24/03/1989	1218	10391
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		BARI	24/03/1989	91	942
Dal 22/01/1993 al 15/07/2004	**** Omissis ****	PERMUTA FOG 23 PART 186			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ERNESTO FORNARO	22/01/1993	85879	10191
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		BARI	27/01/1993	3526	2994
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/09/1997 al 24/07/2007	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA_FG 23 PART 763 766 787 768 771 765 773 771 765			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MAZZA FRANCESCO	10/09/1997	9092	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		BARI	17/09/1997	29895	22452
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/05/1998 al 24/07/2007	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA_FG 23 PAT 763 766 787 768 771 765 773			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MAZZA FRANCESCO	25/05/1998	10976	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		BARI	28/05/1998	16552	12024
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/02/2002 al 24/07/2007	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA_FOG 23 PAR 774; FOG 23 PAR 775; FOG 23 PAR 790			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Guaragnella Carlo	28/02/2002	74757	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Bari	05/03/2002	9391	6817
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/06/2004 al 24/07/2007	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA FG 23 PART 23 _PAR 715; FG 23 PART 23 _PAR 716;FG 23 PART 23 _PAR 779;FG 23 PART 23 _PAR 780;FG 23 PART 23 _PAR 781; FG 23 PAR 32 SUB 2			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mazza Francesco	25/06/2004	27477	12528
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		BARI	05/07/2004	34358	23130
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/07/2004 al 24/07/2007	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA_FG 23 PART 705 782 784 derivanti dalla particella 186			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MAZZA FRANCESCO	15/07/2001	27691	12591
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		BARI	19/07/2004	36678	24659
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Gli atti sopra elencati riguardano la provenienza ventennale degli immobili:

NCT foglio 23 particella 31/a, foglio 23 particella 32 sub 2, immobili che hanno derivato al NCT dal foglio 23 particella 715 716 779 780 781.

NCT foglio 23 particella 31/b, immobile derivato al NCT dal foglio 23 particella 774 775 790 763 766 787 768 771 765 773

NCT foglio 23 particella 186

Immobili successivamente soppressi per generare l'Ente Urbano al foglio 23 particella 1280, sul quale è stato costituito nel 24/07/2007 l'edificio di cui l'immobile oggetto della perizia fa parte.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BARI aggiornate al 04/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a BARI il 11/03/2010
Reg. gen. 12200 - Reg. part. 2339
Quota: 1/1
Importo: € 1.800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 900.000,00
Rogante: MAZZA FRANCESCO
Data: 10/03/2010
N° repertorio: 38000
N° raccolta: 18207

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a BARI il 10/08/2023
Reg. gen. 40751 - Reg. part. 31052
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto della perizia è stato edificato con permesso di costruire n.14/2005 e successiva variante Permesso di costruire n.114/2007, rilasciato il 03/08/2007 a nome del legale rappresentante della

L'immobile è dichiarato agibile dal CERTIFICATO DI AGIBILITA' rilasciato dal comune di Modugno il 07/08/2008.

A seguito dei rilievi eseguiti in sede di sopralluogo sono emerse delle difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria allegata al permesso di costruire n.114/2007.

Le difformità consistono in:

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- difformità tra le bucatore nel prospetto indicate sul permesso di costruire e lo stato dei luoghi, per dimensioni e tipologia.

Il tutto come rappresentato nelle planimetria allegata alla perizia "difformità tra lo stato dei luoghi e il PDC n.114/2007".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Come da comunicazione ricevuta all'Amministratore condominiale allegata, non risultano pendenze a nome del pignorato per l'immobile oggetto della perizia. Il canone mensile ammonta ad euro 50,00.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Albergo ubicato a Modugno (BA) - via Paradiso 18/N, piano Terzo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina a nord con il vano scala e l'area condominiale, ad ovest con l'unità immobiliare facente parte dello stesso edificio e destinato ad uso uffici, a Sud con via Paradiso e ad Est con area condominiale scoperta.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Unità abitativa n.1	37,70 mq	40,84 mq	1	40,84 mq	2,80 m	Terzo
Unità abitativa n.2	35,00 mq	41,00 mq	1	41,00 mq	2,80 m	Terzo
Unità Abitativa n.3	37,00 mq	43,00 mq	1	43,00 mq	2,80 m	Terzo
Unità abitativa n.4	29,80 mq	34,00 mq	1	34,00 mq	2,80 m	Terzo
Unità abitativa n.5	61,00 mq	73,80 mq	1	73,80 mq	2,80 m	Terzo
Reception	23,35 mq	27,00 mq	1	27,00 mq	2,80 m	Terzo
Balcone unità abitativa n.1	13,50 mq	13,50 mq	0,3	4,05 mq	0,00 m	Terzo
Balcone unità abitativa n.5	9,00 mq	9,00 mq	0,3	2,70 mq	0,00 m	Terzo
Totale superficie convenzionale:				266,39 mq		
Incidenza condominiale:				15,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				306,35 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile è composto da cinque unità abitative così suddivisi:

Unità abitativa n.1: Cucina/Pranzo 18,10mq; Bagno 2,90mq; Letto 10,00mq; Pranzo 6,80mq; Balcone 13,50mq.

Unità abitativa n.2: Ingresso/Cucina/Pranzo 19,30mq; Bagno 4,50mq; Letto 11,13mq.

Unità abitativa n.3: Ingresso/Cucina/Pranzo 22,40mq; Bagno 2,30mq; Letto 12,30mq.

Unità abitativa n.4: Cucina/Pranzo 10,70mq; Antibagno/Bagno 8,30mq; Letto 10,80mq.

Unità abitativa n.5: Cucina/Pranzo 20,00mq; Letto1 13,50mq; Letto2 12,00mq; Letto3 7,70mq; Bagno1 2,40mq; Bagno2 2,40mq; Bagno3 3,00mq; Balcone 9,00mq.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/07/2007 al 09/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 1280, Sub. 80, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 5.617,50 Piano Terzo

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	1280	80	1	D2				5617,5 €	Terzo	

Corrispondenza catastale

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

Non si rilevano difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in buono stato di conservazione, data anche la sua recente realizzazione (2007). Si rileva la normale usura dell'immobile, non sono visibili stati di lesioni, non si rilevano tracce di umidità. Non vi sono fenomeni di condensa per cui è consentita una normale agibilità dell'immobile da subito.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato è inserito in un contesto condominiale, non vi sono parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato si presenta in buone condizioni statiche e in buone condizioni di manutenzione che lo rendono fruibile da subito, data la sua recente realizzazione.

Tutte le unità abitative sono realizzate con le stesse finiture e materiali e tutte nello stesso stato di usura.

L'altezza utile di tutti gli immobili è di 2,80m, la struttura è di tipo a scheletro formata da travi-pilastri

e plinti di fondazione in cemento armato. Il solaio è di tipo misto costituito da travetti in cemento armato ed elementi in laterizi forati. Il solaio di copertura del fabbricato è di tipo piano calpestabile. Le pareti esterne dell'edificio sono in parte tinteggiate e in parte rivestite e con ampie vetrate, in buone condizioni.

Le pareti divisorie interne sono realizzate con strutture in cartongesso in buone condizioni intonacate e dipinte di colore chiaro un condizioni discrete. I bagni sono rivestiti fino a 2,50 con piastrelle media qualità. La pavimentazione è realizzata in tutti gli ambienti con piastrelle di medie dimensioni in gres-porcellanato di colore chiaro in buone condizioni.

Gli infissi esterni sono del tipo a singolo infisso, in alluminio a taglio termico con doppio vetro, in buone condizioni. In alcune unità abitative vi sono delle vetrate a tutt'altezza anch'esse in alluminio a taglio termico con doppio vetro con alcuni pannelli fissi.

Gli impianti:

Impianto idrico sanitario: si presenta completo e funzionante.

Impianto di riscaldamento/riscaldamento: sono presenti degli split a parete visivamente in buono stato e funzionanti (almeno quelli che erano in uso al momento del sopralluogo).

Impianto elettrico: del tipo sotto traccia in buone condizioni.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

Al momento del sopralluogo lo stato di occupazione delle 5 unità abitative è il seguente:

Unità abitativa n.1: Libera

Unità abitativa n.2: occupato sino al 30.06.2024

Unità abitativa n.3: occupato con contratto con scadenza al 30.06.2024

Unità abitativa n.4: occupato con contratto con scadenza al 19.08.2024

Unità abitativa n.5: occupato con contratto con scadenza al 14.08.2024

Così come indicato sul verbale di accesso del 20.06.2024 di cui si allega copia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/12/1965 al 05/07/2004	**** Omissis ****	SUCCESSIONE TESTAMENTARIA FG 23 PART 23 _31/A; FG 23 PAR 32 SUB 2			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 17/12/1973 al 05/07/2004	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE FG 23 PART 23 _31/A; FG 23 PAR 32 SUB 2			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TRANI	02/01/1974	404	400
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		TRANI	17/12/1973	51	506
Dal 08/11/1979 al 24/07/2007	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA_FG 23 PART 31/B			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIUSEPPE DE GIOIA	08/11/1979	147279	5406
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		BARI	10/11/1979	29480	25405
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/03/1989 al 05/07/2004	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE FG 23 PART 23 _31/A; FG 23 PAR 32 SUB 2			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		BARI	24/03/1989	1218	10391
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		BARI	24/03/1989	91	942
Dal 22/01/1993 al 15/07/2004	**** Omissis ****	PERMUTA FOG 23 PART 186			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ERNESTO FORNARO	22/01/1993	85879	10191
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		BARI	27/01/1993	3526	2994
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 10/09/1997 al 24/07/2007	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA_FG 23 PART 763 766 787 768 771 765 773 771 765		
		Rogante	Data	Repertorio N° Raccolta N°
		MAZZA FRANCESCO	10/09/1997	9092
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen. Reg. part.
		BARI	17/09/1997	29895 22452
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N° Vol. N°
Dal 25/05/1998 al 24/07/2007	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA_FG 23 PAT 763 766 787 768 771 765 773		
		Rogante	Data	Repertorio N° Raccolta N°
		MAZZA FRANCESCO	25/05/1998	10976
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen. Reg. part.
		BARI	28/05/1998	16552 12024
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N° Vol. N°
Dal 28/02/2002 al 24/07/2007	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA_FOG 23 PAR 774; FOG 23 PAR 775; FOG 23 PAR 790		
		Rogante	Data	Repertorio N° Raccolta N°
		Guaragnella Carlo	28/02/2002	74757
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen. Reg. part.
		Bari	05/03/2002	9391 6817
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N° Vol. N°
Dal 25/06/2004 al 24/07/2007	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA FG 23 PART 23 _PAR 715; FG 23 PART 23 _PAR 716;FG 23 PART 23 _PAR 779;FG 23 PART 23 _PAR 780;FG 23 PART 23 _PAR 781; FG 23 PAR 32 SUB 2		
		Rogante	Data	Repertorio N° Raccolta N°
		Mazza Francesco	25/06/2004	27477 12528
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen. Reg. part.

		BARI	05/07/2004	34358	23130
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/07/2004 al 24/07/2007	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA_FG 23 PART 705 782 784 derivanti dalla particella 186			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MAZZA FRANCESCO	15/07/2001	27691	12591
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		BARI	19/07/2004	36678	24659
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Gli atti sopra elencati riguardano la provenienza ventennale degli immobili:

NCT foglio 23 particella 31/a, foglio 23 particella 32 sub 2, immobili che hanno derivato al NCT dal foglio 23 particella 715 716 779 780 781.

NCT foglio 23 particella 31/b, immobile derivato al NCT dal foglio 23 particella 774 775 790 763 766 787 768 771 765 773

NCT foglio 23 particella 186

Immobili successivamente soppressi per generare l'Ente Urbano al foglio 23 particella 1280, sul quale è stato costituito nel 24/07/2007 l'edificio di cui l'immobile oggetto della perizia fa parte.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BARI aggiornate al 04/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a BARI il 11/03/2010
Reg. gen. 12200 - Reg. part. 2339

Quota: 1/1
Importo: € 1.800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 900.000,00
Rogante: MAZZA FRANCESCO
Data: 10/03/2010
N° repertorio: 38000
N° raccolta: 18207

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a BARI il 10/08/2023
Reg. gen. 40751 - Reg. part. 31052
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto della perizia è stato edificato con permesso di costruire n.14/2005 e successiva variante Permesso di costruire n.114/2007, rilasciato il 03/08/2007 a nome del legale rappresentante della

L'immobile è dichiarato agibile dal CERTIFICATO DI AGIBILITA' rilasciato dal comune di Modugno il 07/08/2008.

A seguito dei rilievi eseguiti in fase di sopralluogo, sono emerse delle difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria allegata al permesso di costruire n.114/2007.

Le difformità consistono in:

- diversa distribuzione degli spazi interni delle varie unità abitative;
- difformità tra le bucatre indicate sul permesso di costruire e lo stato dei luoghi.

Il tutto così come rappresentato nella planimetria allegata alla perizia "difformità tra lo stato dei luoghi e il PDC n.114/2007 LOTTO 5".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Come da comunicazione ricevuta all'Amministratore condominiale allegata, non risultano pendenze a nome del pignorato per l'immobile oggetto della perizia. Il canone mensile ammonta ad euro 116,00.

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Albergo ubicato a Modugno (BA) - via Paradiso 18/N, piano Quarto

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina a nord con il vano scala e l'area condominiale, ad ovest con l'unità immobiliare facente parte dello stesso edificio destinata ad uso uffici, a Sud con via Paradiso e ad Est con l'area condominiale scoperta.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Unità abitativa n.1	37,70 mq	40,84 mq	1	40,84 mq	2,80 m	Terzo
Unità abitativa n.2	35,00 mq	41,00 mq	1	41,00 mq	2,80 m	Terzo
Unità Abitativa n.3	37,00 mq	43,00 mq	1	43,00 mq	2,80 m	Terzo
Unità abitativa n.4	29,80 mq	34,00 mq	1	34,00 mq	2,80 m	Terzo
Unità abitativa n.5	61,00 mq	73,80 mq	1	73,80 mq	2,80 m	Terzo
Reception	23,35 mq	27,00 mq	1	27,00 mq	2,80 m	Terzo
Balcone unità abitativa n.1	6,50 mq	6,50 mq	0,3	1,95 mq	0,00 m	Terzo
Balcone unità abitativa n.5	9,00 mq	9,00 mq	0,3	2,70 mq	0,00 m	Terzo
Totale superficie convenzionale:				264,29 mq		

Incidenza condominiale:	15,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	303,93 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile è composto da cinque unità abitative così suddivisi:

Unità abitativa n.1: Cucina/Pranzo 18,10mq; Bagno 2,90mq; Letto 10,00mq; Pranzo 6,80mq; Balcone 6,50mq.

Unità abitativa n.2: Ingresso/Cucina/Pranzo 19,30mq; Bagno 4,50mq; Letto 11,13mq.

Unità abitativa n.3: Ingresso/Cucina/Pranzo 22,40mq; Bagno 2,30mq; Letto 12,30mq.

Unità abitativa n.4: Cucina/Pranzo 10,60mq; Bagno 5,00mq; Letto 14,50mq.

Unità abitativa n.5: Cucina/Pranzo 20,00mq; Letto1 13,50mq; Letto2 12,00mq; Letto3 7,70mq; Bagno1 2,40mq; Bagno2 2,40mq; Bagno3 3,00mq; Balcone 9,00mq.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/07/2007 al 09/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 1280, Sub. 83, Zc. 1 Categoria D2 Rendita € 5.560,00 Piano QUARTO

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	1280	83	1	D2				5560 €	QUARTO	

Corrispondenza catastale

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

Non si rilevano difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in buono stato di conservazione, data anche la sua recente realizzazione (2007). Si rileva la normale usura dell'immobile, non sono visibili stati di lesioni, non si rilevano tracce di umidità. Non vi sono fenomeni di condensa per cui è consentita una normale agibilità dell'immobile da subito.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato è inserito in un contesto condominiale, non vi sono parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato si presenta in buone condizioni statiche e in buone condizioni di manutenzione che lo rendono fruibile da subito data la sua recente realizzazione.

Tutte le unità abitative sono realizzate con le stesse finiture e materiali e tutte nello stesso stato di usura.

L'altezza utile di tutti gli immobili è di 2,80m, la struttura è di tipo a scheletro formata da travi-pilastri e plinti di fondazione in cemento armato. Il solaio è di tipo misto costituito da travetti in cemento armato ed elementi in laterizi forati. Il solaio di copertura del fabbricato è di tipo piano calpestabile.

Le pareti esterne dell'edificio sono in parte tinteggiate e in parte rivestite e con ampie vetrate, in buone condizioni.

Le pareti divisorie interne sono realizzate con strutture in cartongesso in buone condizioni intonacate e dipinte di colore chiaro in condizioni discrete. I bagni sono rivestiti fino a 2,50 con piastrelle media qualità. La pavimentazione è realizzata in tutti gli ambienti con piastrelle di medie dimensioni in gres-porcellanato di colore chiaro, in buone condizioni.

Gli infissi esterni sono del tipo a singolo infisso, in alluminio a taglio termico con doppio vetro, in buone condizioni. In alcune unità abitative vi sono delle vetrate a tutt'altezza anch'esse in alluminio a taglio termico con doppio vetro con alcuni pannelli fissi.

Gli impianti:

Impianto idrico sanitario: si presenta completo e funzionante.

Impianto di riscaldamento/riscaldamento: sono presenti degli split a parete visivamente in buono stato e funzionanti (almeno quelli che erano in uso al momento del sopralluogo).

Impianto elettrico: del tipo sotto traccia in buone condizioni.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

Al momento del sopralluogo lo stato di occupazione delle 5 unità abitative è il seguente:

Unità abitativa n.1: Libera

Unità abitativa n.2: Libera

Unità abitativa n.3: occupato con contratto di locazione con scadenza al 30.09.2024

Unità abitativa n.4: occupato con contratto di locazione transitoria con scadenza 30.06.2024

Unità abitativa n.5: occupato con contratto di locazione transitoria con scadenza 15.11.2024

Così come indicato sul verbale di accesso del 20.06.2024 di cui si allega copia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/12/1965 al 05/07/2004	**** Omissis ****	SUCCESSIONE TESTAMENTARIA FG 23 PART 23 _31/A; FG 23 PAR 32 SUB 2			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/12/1973 al 05/07/2004	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE FG 23 PART 23 _31/A; FG 23 PAR 32 SUB 2			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TRANI	02/01/1974	404	400
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		TRANI	17/12/1973	51	506
Dal 08/11/1979 al 24/07/2007	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA FG 23 PART 31/B			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIUSEPPE DE GIOIA	08/11/1979	147279	5406
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		BARI	10/11/1979	29480	25405
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/03/1989 al 05/07/2004	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE FG 23 PART 23 _31/A; FG 23 PAR 32 SUB 2			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		BARI	24/03/1989	1218	10391
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		BARI	24/03/1989	91	942
Dal 22/01/1993 al 15/07/2004	**** Omissis ****	PERMUTA FOG 23 PART 186			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ERNESTO FORNARO	22/01/1993	85879	10191
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		BARI	27/01/1993	3526	2994
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/09/1997 al 24/07/2007	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA_FG 23 PART 763 766 787 768 771 765 773 771 765			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MAZZA FRANCESCO	10/09/1997	9092	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		BARI	17/09/1997	29895	22452
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/05/1998 al 24/07/2007	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA_FG 23 PAT 763 766 787 768 771 765 773			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MAZZA FRANCESCO	25/05/1998	10976	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		BARI	28/05/1998	16552	12024
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/02/2002 al 24/07/2007	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA_FOG 23 PAR 774; FOG 23 PAR 775; FOG 23 PAR 790			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Guaragnella Carlo	28/02/2002	74757	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Bari	05/03/2002	9391	6817
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/06/2004 al 24/07/2007	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA FG 23 PART 23 _PAR 715; FG 23 PART 23 _PAR 716;FG 23 PART 23 _PAR 779;FG 23 PART 23 _PAR 780;FG 23 PART 23 _PAR 781; FG 23 PAR 32 SUB 2			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mazza Francesco	25/06/2004	27477	12528
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		BARI	05/07/2004	34358	23130
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/07/2004 al 24/07/2007	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA_FG 23 PART 705 782 784 derivanti dalla particella 186			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MAZZA FRANCESCO	15/07/2001	27691	12591
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		BARI	19/07/2004	36678	24659
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Gli atti sopra elencati riguardano la provenienza ventennale degli immobili:

NCT foglio 23 particella 31/a, foglio 23 particella 32 sub 2, immobili che hanno derivato al NCT dal foglio 23 particella 715 716 779 780 781.

NCT foglio 23 particella 31/b, immobile derivato al NCT dal foglio 23 particella 774 775 790 763 766 787 768 771 765 773

NCT foglio 23 particella 186

Immobili successivamente soppressi per generare l'Ente Urbano al foglio 23 particella 1280, sul quale è stato costituito nel 24/07/2007 l'edificio di cui l'immobile oggetto della perizia fa parte.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BARI aggiornate al 04/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a BARI il 11/03/2010
Reg. gen. 12200 - Reg. part. 2339
Quota: 1/1
Importo: € 1.800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 900.000,00
Rogante: MAZZA FRANCESCO
Data: 10/03/2010
N° repertorio: 38000
N° raccolta: 18207

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a BARI il 10/08/2023
Reg. gen. 40751 - Reg. part. 31052
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto della perizia è stato edificato con permesso di costruire n.14/2005 e successiva variante Permesso di costruire n.114/2007, rilasciato il 03/08/2007 a nome del legale rappresentante della

L'immobile è dichiarato agibile dal CERTIFICATO DI AGIBILITA' rilasciato dal comune di Modugno il 07/08/2008.

A seguito dei rilievi eseguiti in fase di sopralluogo, sono emerse delle difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria allegata al permesso di costruire n.114/2007.

Le difformità consistono in:

- diversa distribuzione degli spazi interni delle varie unità abitative;
- difformità tra le bucatre indicate sul permesso di costruire e lo stato dei luoghi.

Il tutto così come rappresentato nelle planimetria allegata alla perizia "difformità tra lo stato dei luoghi e il PDC n.114/2007 LOTTO 6".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Come da comunicazione ricevuta all'Amministratore condominiale, non risultano pendenze a nome del pignorato per l'immobile oggetto della perizia. Il canone mensile ammonta ad euro 133,00.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La formazione dei lotti ha tenuto conto dell'indipendenza funzionale degli immobili oggetto del pignoramento, della loro suddivisione catastale e urbanistica. Pertanto si sono determinati sei lotti. Nello specifico il "Lotto 3" è composto da cinque distinte unità immobiliari catastali. Al momento del sopralluogo tutte le unità immobiliari sono risultate comunicanti tra di loro a seguito di lavori di manutenzione straordinari. Pertanto ai fini della relazione peritale, le cinque unità catastali sono state considerate come unico immobile. Data anche la sua destinazione d'uso (locale Deposito) e il suo posizionamento (piano seminterrato) si ritiene che tale soluzione renda lo stesso più fruibile.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Modugno (BA) - via Peucetia, 8, piano Primo
L'immobile in oggetto è un appartamento di proprietà della **** Omissis **** collocato al primo piano di un edificio di abitazioni in linea, servito da un solo vano scala munito di ascensore. E' composto da quattro piani fuori terra e un piano interrato. Al piano terra vi è all'accesso al vano scala, la rampa di accesso al piano interrato e posti auto scoperti ai quali si accede da via Canosa al civ. 22. Il piano seminterrato è adibito ad autorimessa e locali deposito, mentre i restanti piani ad abitazioni. L'immobile è situato nel Comune di Modugno (BA) in via Peucetia, zona periferica del tessuto urbano della città corrispondente alla zona territoriale omogenea (OMI) D1, zona "Periferica/quartiere Piscina dei Preti" microzona 2, comunque ben servita dai principali servizi. Si rilevano anche diverse attività commerciali come bar, tabacchini, supermercati e, nello specifico, la vicinanza ad un centro commerciale. Inoltre, risulta ben collegato con il centro cittadino che dista poco meno di 1 Km e vicino alle principali strade comunali e statali. L'appartamento si estende su una superficie lorda di circa 60,00 mq ed è composto da: cucina-pranzo, un bagno, due stanze da letto, e due balconi. L'accesso al vano scale è da via Peucetia, in corrispondenza del civico n°8.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 578, Sub. 60, Zc. 1, Categoria A3Valore di stima del bene: € 159.880,00
Per procedere alla valutazione dell'immobile, oggetto del pignoramento, il sottoscritto C.T.U. ha tenuto conto dei seguenti parametri: caratteristiche dell'immobile, ubicazione, distanza dal centro abitato, verifica della sua condizione attuale e stato dei luoghi, qualità dei materiali impiegati per la costruzione, stato di igiene e manutenzione dell'immobile, epoca di realizzazione, esame della documentazione tecnica e di quella concernente la proprietà, ricerca dei valori immobiliari di mercato presso uffici di vendita specializzati ed agenzie immobiliari e consultando la banca dati delle quotazioni immobiliari del secondo semestre del 2023 dell'Agenzia delle Entrate ed altre come Requot ecc., per la formulazione del più probabile valore di mercato dei beni. Il C.T.U. ha quindi proceduto seguendo il sistema di stima "per comparazione" alla data odierna e nelle condizioni di fatto e di diritto in cui il bene in oggetto si trova.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Modugno (BA) - via Peucetia, 8, piano Primo	79,94 mq	2.000,00 €/mq	€ 159.880,00	100,00%	€ 159.880,00
Valore di stima:					€ 159.880,00

Valore di stima: € 159.880,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2500,00	€
Deprezzamento in misura forfettaria del 15% vizi occulti	15,00	%

Valore finale di stima: € 133.398,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Modugno (BA) - Via Risorgimento, 8, piano Terra
L'immobile in oggetto è un locale deposito di proprietà della **** Omissis **** collocato al piano terra di un edificio per abitazioni in linea, servito da un solo vano scala munito di ascensore e composto da quattro piani fuori terra e un piano interrato. Al piano terra, oltre al locale deposito oggetto della perizia, vi è l'accesso al vano scala condominiale. Al piano seminterrato vi sono locali deposito tra cui l'immobile pignorato oggetto di perizia identificato come "Lotto 3", mentre ai restanti piani vi sono abitazioni. L'immobile è situato nel Comune di Modugno (BA) in Strada Provinciale Modugno Palese al civ. 8 denominata anche via Risorgimento. Trattasi di zona periferica del tessuto urbano della città corrispondente alla zona territoriale omogenea (OMI) D2, zona "Periferica/quartiere Porto Torres" microzona 2, mal servita dai principali servizi data la realizzazione della strada Provinciale Palese Modugno la quale ha completamente scollegato l'area su cui è stato edificato, con il tessuto urbano cittadino. Infatti, l'area circostante il fabbricato risulta delimitata dalla strada provinciale, rendendo l'accesso pedonale al fabbricato pericoloso per via dell'assenza di attraversamenti dedicati ai pedoni. Allo stesso tempo il collegamento con il centro cittadino e le vicine attività commerciali necessitano l'ausilio di un mezzo. Data la vicinanza alla strada provinciale l'immobile risulta ben collegato alle principali arterie stradali come la statale 96. L'immobile allo stato dei luoghi si estende su una superficie lorda di circa 247,00 mq ed è fondamentalmente composto da un unico ambiente oltre la presenza di servizi igienici. L'accesso al locale avviene dall'area condominiale che circonda l'intero edificio, alla quale si accede dalla strada provinciale al civico n.8.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 401, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 127.200,00

Per procedere alla valutazione dell'immobile, oggetto del pignoramento, il sottoscritto C.T.U. ha tenuto conto dei seguenti parametri: caratteristiche dell'immobile, ubicazione, distanza dal centro abitato, verifica della sua condizione attuale e stato dei luoghi, qualità dei materiali impiegati per la costruzione, stato di igiene e manutenzione dell'immobile, epoca di realizzazione, esame della documentazione tecnica e di quella concernente la proprietà, ricerca dei valori immobiliari di mercato presso uffici di vendita specializzati ed agenzie immobiliari e consultando la banca dati delle quotazioni immobiliari del secondo semestre del 2023 dell'Agenzia delle Entrate ed altre come Requot ecc., per la formulazione del più probabile valore di mercato dei beni. Il C.T.U. ha quindi proceduto seguendo il sistema di stima "per comparazione" alla data odierna e nelle condizioni di fatto e di diritto in cui il bene in oggetto si trova.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Deposito Modugno (BA) - Via Risorgimento, 8, piano Terra	159,00 mq	800,00 €/mq	€ 127.200,00	100,00%	€ 127.200,00
Valore di stima:					€ 127.200,00

Valore di stima: € 127.200,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento in misura forfettaria del 15% vizi occulti	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	8650,00	€
Assenza del certificato di Agibilità	5,00	%

Valore finale di stima: € 93.110,00

Gli oneri per regolare urbanisticamente immobile, sono stati così calcolati:

Per regolarizzare la diversa suddivisione degli spazi interni tramite una CILA in sanatoria con una sanzione di euro 1000,00 più diritti di segreteria.

Per regolarizzare la della volumetria realizzata senza autorizzazione, si considera l'abbattimento e lo smaltimento delle macerie 5.000 euro

Per regolarizzare la presenza della scala di collegamento tra il piano terra e il seminterrato, si considera la demolizione e la chiusura del solaio pari a 5.000 euro, somma da dividere con l'immobile al piano seminterrato sempre oggetto di perizia identificato come Lotto 3.

Per regolarizzare le difformità catastali euro 50,00 per la presentazione del DOCFA.

Oltre onorario del tecnico per la redazione e la presentazione delle pratiche pari a 2.000,00 euro.

Per quanto riguarda l'assenza del certificato di Agibilità, si è considerato un abbattimento forfettario del 5% del valore di stima.

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Deposito ubicato a Modugno (BA) - Via Vincenzo Amati, 6-10, piano Seminterrato
 L'immobile in oggetto è un locale deposito di proprietà della **** Omissis **** collocato al piano seminterrato di un edificio di abitazioni in linea, servito da un solo vano scala munito di ascensore e composto da quattro piani fuori terra e un piano interrato. Al piano interrato vi sono dei locali deposito tra cui quello oggetto della perizia. Al piano terra è situato un locale deposito anch'esso oggetto della presente perizia identificato come "Lotto 2", mentre ai restanti piani vi sono abitazioni. L'immobile è situato nel Comune di Modugno (BA) in Strada Provinciale Modugno Palese al civico 08 indicata anche come via Risorgimento. Trattasi di zona periferica del tessuto urbano della città corrispondente alla zona territoriale omogenea (OMI) D2, zona "Periferica/quartiere Porto Torres" microzona 2, mal servita dai principali servizi

data la realizzazione della strada Provinciale Palese Modugno la quale ha completamente scollegato l'area su cui è stato edificato con il tessuto urbano cittadino. Infatti, l'area circostante il fabbricato risulta delimitata dalla strada provinciale, rendendo l'accesso pedonale al fabbricato pericoloso per via dell'assenza di attraversamenti dedicati ai pedoni. Allo stesso tempo il collegamento con il centro cittadino e le vicine attività commerciali necessitano l'ausilio di un mezzo. Data la vicinanza alla strada provinciale, l'immobile risulta ben collegato alle principali arterie stradali come la SS96. L'immobile, allo stato dei luoghi, si estende su una superficie lorda di circa 590,00 mq ed è composto da più ambienti compresi servizi igienici. L'accesso al locale avviene dal vano scale condominiale e dall'area scoperta condominiale posta a quota sotto-strada con accesso pedonale e carrabile da via Risorgimento. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 438, Sub. 12, Zc. 1, Categoria C2 - Fg. 15, Part. 438, Sub. 13, Zc. 1, Categoria C2 - Fg. 15, Part. 438, Sub. 14, Zc. 1, Categoria C2 - Fg. 15, Part. 438, Sub. 15, Zc. 1, Categoria C2 - Fg. 15, Part. 438, Sub. 16, Zc. 1, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 292.250,00

Per procedere alla valutazione dell'immobile, oggetto del pignoramento, il sottoscritto C.T.U. ha tenuto conto dei seguenti parametri: caratteristiche dell'immobile, ubicazione, distanza dal centro abitato, verifica della sua condizione attuale e stato dei luoghi, qualità dei materiali impiegati per la costruzione, stato di igiene e manutenzione dell'immobile, epoca di realizzazione, esame della documentazione tecnica e di quella concernente la proprietà, ricerca dei valori immobiliari di mercato presso uffici di vendita specializzati ed agenzie immobiliari e consultando la banca dati delle quotazioni immobiliari del secondo semestre del 2023 dell'Agenzia delle Entrate ed altre come Requot ecc., per la formulazione del più probabile valore di mercato dei beni. Il C.T.U. ha quindi proceduto seguendo il sistema di stima "per comparazione" alla data odierna e nelle condizioni di fatto e di diritto in cui il bene in oggetto si trova.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Deposito Modugno (BA) - Via Vincenzo Amati, 6-10, piano Seminterrato	584,50 mq	500,00 €/mq	€ 292.250,00	100,00%	€ 292.250,00
Valore di stima:					€ 292.250,00

Valore di stima: € 292.250,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento in misura forfettaria del 15% vizi occulti	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	8000,00	€
Assenza certificato di Agibilità	5,00	%

Valore finale di stima: € 225.800,00

Gli oneri per regolare urbanisticamente immobile, sono stati così calcolati:

Per regolarizzare la diversa suddivisione degli spazi interni e la fusione delle unità immobiliari tramite una CILA in sanatoria con una sanzione di euro 1000,00 più diritti di segreteria

Per regolarizzare la difformità delle bucature un facciata una SCIA in sanatoria con una sanzione di minima di euro 516,00 più diritti di segreteria.

Per regolarizzare la presenza della scala di collegamento tra il piano terra e il seminterrato, si considera la demolizione e la chiusura del solaio pari a 5000 euro, somma da dividere con l'immobile al piano seminterrato sempre oggetto di perizia identificato come Lotto 2.

Per regolarizzare le difformità catastali euro 50,00 per la presentazione del DOCFA.

Oltre onorario del tecnico per la redazione e la presentazione delle tre pratiche pari a 3000,00 euro.

Per quanto riguarda l'assenza del certificato di Agibilità, si è considerato un abbattimento forfettario del 5% del valore di stima

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Locale commerciale ubicato a Modugno (BA) - via Paradiso 18/E, piano Terra/S1
L'immobile in oggetto è un locale ad uso commerciale di proprietà della **** Omissis **** posto al piano terra di un edificio di recente realizzazione di sei piani fuori terra e due piani interrati. Di seguito la destinazione dei vari piani: piano terra e primo destinati a locali commerciali; i due piani interrati come autorimessa, mentre i restanti piani ad uso residenziale e studi. L'immobile è situato nel Comune di Modugno (BA) alla via Paradiso, civico 18/E. La zona è a cavallo tra la periferia e il centro del tessuto urbano della città, corrispondenti alla zona territoriale omogenea (OMI) B3, zona "Centrale/via cesare Battisti via per Bari via per Bitritto" e zona D3 "periferia / viale della Repubblica" microzona 2, ben servita dai principali servizi. Si rilevano nei paraggi anche diverse attività commerciali come bar, tabacchini, supermercati, farmacie ecc. e una buona disponibilità di posti auto. L'immobile si estende su una superficie lorda di circa 197,00 mq ed è composto da vari ambienti. Inoltre, vi è un locale accessorio posizionato al primo piano interrato, situato esattamente al disotto dell'immobile principale, munito di un cavedio di collegamento tra i due piani per il passaggio degli impianti, destinato a locale tecnico. Allo stato attuale dei luoghi, all'interno di quest'ultimo locale sono installate le unità esterne dell'impianto di raffrescamento/riscaldamento e si estende su una superficie lorda di 12,50mq. L'accesso principale all'immobile avviene da via Paradiso al civico 18/E. Inoltre, vi sono una serie di accessi secondari dall'area condominiale scoperta, mentre al locale tecnico sottostante si accede dal vano scala condominiale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1280, Sub. 5, Zc. 1, Categoria C1Valore di stima del bene: € 441.266,00

Per procedere alla valutazione dell'immobile, oggetto del pignoramento, il sottoscritto C.T.U. ha tenuto conto dei seguenti parametri: caratteristiche dell'immobile, ubicazione, distanza dal centro abitato, verifica della sua condizione attuale e stato dei luoghi, qualità dei materiali impiegati per la costruzione, stato di igiene e manutenzione dell'immobile, epoca di realizzazione, esame della documentazione tecnica e di quella concernente la proprietà, ricerca dei valori immobiliari di mercato presso uffici di vendita specializzati ed agenzie immobiliari e consultando la banca dati delle quotazioni immobiliari del secondo semestre del 2023 dell'Agenzia delle Entrate ed altre come Requot ecc., per la formulazione del più probabile valore di mercato dei beni. Il C.T.U. ha quindi proceduto seguendo il sistema di stima "per comparazione" alla data odierna e nelle condizioni di fatto e di diritto in cui il bene in oggetto si trova.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Locale commerciale Modugno (BA) - via Paradiso 18/E, piano Terra/S1	205,24 mq	2.150,00 €/mq	€ 441.266,00	100,00%	€ 441.266,00
Valore di stima:					€ 441.266,00

Valore di stima: € 441.266,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento in misura forfettaria del 15% vizi occulti	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€

Valore finale di stima: € 370.076,10

Gli oneri per regolare urbanisticamente immobile, sono stati così calcolati

Per regolarizzare la diversa suddivisione degli spazi interni tramite una cila in sanatoria con una sanzione di euro 1000,00 più diritti di segreteria

Per regolarizzare la difformità delle bucature un facciata, una SCIA in sanatoria con una sanzione minima di euro 516,00 più diritti di segreteria.

Per regolarizzare le difformità catastali euro 50,00 per la presentazione del DOCFA.

Oltre onorario del tecnico per la redazione e la presentazione delle tre pratiche pari a 3000,00.

LOTTO 5

- Bene N° 5** - Albergo ubicato a Modugno (BA) - via Paradiso 18/N, piano Terzo
 L'immobile in oggetto è un Residence Alberghiero composto da cinque unità abitative indipendenti, di proprietà della **** Omissis ****, collocate al piano Terzo di un edificio per abitazioni e altre attività, di recente realizzazione. L'edificio è composto da sei piani fuori terra e due piani interrati, aventi come destinazione d'uso: piano terra e primo come locali commerciali; i due piani interrati come autorimessa, mentre, i restanti piani, ad usi residenziali e studi. L'immobile è situato nel Comune di Modugno (BA) alla via Paradiso, civico 18/N. La zona è a cavallo tra la periferia e il centro del tessuto urbano della città, corrispondenti alla zona territoriale omogenea (OMI) B3_ "Centrale/via cesare Battisti via per Bari via per Bitritto" e D3_ "periferia / viale della Repubblica" microzona 2, zona ben servita dai principali servizi. Si rilevano anche diverse attività commerciali come bar, tabacchini, supermercati, farmacie ecc. e una buona disponibilità di posti auto. L'intero Residence alberghiero si estende su una superficie lorda di circa 263,00 mq ed è composto da cinque unità abitative, ognuna autonoma provvista di zona giorno zona notte e servizi, tutte indipendenti tra di loro e con accesso dedicato dall'area disimpegno in comune (Reception). All'immobile e quindi alla reception si

accede dal vano scala condominiale da via Paradiso al civico 18/N, vano scala munito di ascensore, oltre ad un ascensore dedicato con sbarco all'interno della Reception.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1280, Sub. 80, Zc. 1, Categoria D2 Valore di stima del bene: € 490.160,00

Per procedere alla valutazione dell'immobile, oggetto del pignoramento, il sottoscritto C.T.U. ha tenuto conto dei seguenti parametri: caratteristiche dell'immobile, ubicazione, distanza dal centro abitato, verifica della sua condizione attuale e stato dei luoghi, qualità dei materiali impiegati per la costruzione, stato di igiene e manutenzione dell'immobile, epoca di realizzazione, esame della documentazione tecnica e di quella concernente la proprietà, ricerca dei valori immobiliari di mercato presso uffici di vendita specializzati ed agenzie immobiliari e consultando la banca dati delle quotazioni immobiliari del secondo semestre del 2023 dell'Agenzia delle Entrate ed altre come Requot ecc., per la formulazione del più probabile valore di mercato dei beni. Il C.T.U. ha quindi proceduto seguendo il sistema di stima "per comparazione" alla data odierna e nelle condizioni di fatto e di diritto in cui il bene in oggetto si trova.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Albergo Modugno (BA) - via Paradiso 18/N, piano Terzo	306,35 mq	1.600,00 €/mq	€ 490.160,00	100,00%	€ 490.160,00
Valore di stima:					€ 490.160,00

Valore di stima: € 490.160,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento in misura forfettaria del 15% vizi occulti	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4000,00	€

Valore finale di stima: € 412.636,00

Gli oneri per regolare urbanisticamente immobile, sono stati così calcolati:

Per regolarizzare la diversa suddivisione degli spazi interni la presentazione di una CILA in sanatoria con una sanzione di euro 1000,00 più diritti di segreteria;

Per regolarizzare la difformità delle bucature un facciata una SCIA in sanatoria con una sanzione di minima di euro 516,00 più diritti di segreteria;

Oltre onorario del tecnico per la redazione e la presentazione delle due pratiche pari a 2000,00.

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Albergo ubicato a Modugno (BA) - via Paradiso 18/N, piano Quarto
L'immobile in oggetto è un Residence Alberghiero composto da cinque unità abitative indipendenti, di proprietà della **** Omissis ****, collocato al piano Quarto di un edificio per abitazioni e altre attività, di recente realizzazione. Il fabbricato è composto da sei piani fuori terra e due piani interrati, aventi come destinazione d'uso: piano terra e primo come locali commerciali; i due piani interrati come autorimessa, mentre i restanti piani ad uso residenziale e studi. L'immobile è situato nel Comune di Modugno (BA) alla via Paradiso, civico 8/E. La zona è a cavallo tra la periferia e il centro del tessuto urbano della città corrispondenti alla zona territoriale omogenea (OMI) B3, zona "Centrale/via cesare Battisti via per Bari via per Bitritto" e zona D3 "periferia / viale della Repubblica" microzona 2, zona ben servita dai principali servizi. Si rilevano anche diverse attività commerciali come bar, tabacchini, supermercati, farmacie ecc. e una buona disponibilità di posti auto. L'intero Residence alberghiero si estende su una superficie lorda di circa 263,00 mq ed è composto da cinque unità abitative, ognuna autonoma provvista di zona giorno zona notte e servizi, tutte indipendenti tra di loro e con accesso dedicato dall'area disimpegno in comune (Reception). All'immobile e quindi alla reception si accede dal vano scala condominiale da via Paradiso al civico 18/N, vano scala munito di ascensore, oltre ad un ascensore dedicato con sbarco all'interno della Reception. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1280, Sub. 83, Zc. 1, Categoria D2Valore di stima del bene: € 486.288,00
Per procedere alla valutazione dell'immobile, oggetto del pignoramento, il sottoscritto C.T.U. ha tenuto conto dei seguenti parametri: caratteristiche dell'immobile, ubicazione, distanza dal centro abitato, verifica della sua condizione attuale e stato dei luoghi, qualità dei materiali impiegati per la costruzione, stato di igiene e manutenzione dell'immobile, epoca di realizzazione, esame della documentazione tecnica e di quella concernente la proprietà, ricerca dei valori immobiliari di mercato presso uffici di vendita specializzati ed agenzie immobiliari e consultando la banca dati delle quotazioni immobiliari del secondo semestre del 2023 dell'Agenzia delle Entrate ed altre come Requot ecc., per la formulazione del più probabile valore di mercato dei beni. Il C.T.U. ha quindi proceduto seguendo il sistema di stima "per comparazione" alla data odierna e nelle condizioni di fatto e di diritto in cui il bene in oggetto si trova.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Albergo Modugno (BA) - via Paradiso 18/N, piano Quarto	303,93 mq	1.600,00 €/mq	€ 486.288,00	100,00%	€ 486.288,00
Valore di stima:					€ 486.288,00

Valore di stima: € 486.288,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento in misura forfettaria del 15% vizi occulti	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4000,00	€

Valore finale di stima: € 408.344,80

Gli oneri per regolare urbanisticamente immobile, sono stati così calcolati:

Per regolarizzare la diversa suddivisione degli spazi interni la presentazione di una CILA in sanatoria con una sanzione di euro 1000,00 più diritti di segreteria;

Per regolarizzare la difformità delle bucature un facciata una SCIA in sanatoria con una sanzione di minima di euro 516,00 più diritti di segreteria;

Oltre onorario del tecnico per la redazione e la presentazione delle due pratiche pari a 2000,00.

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

Bari, li 19/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Maurelli Andrea

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Modugno (BA) - via Peucetia, 8, piano Primo
L'immobile in oggetto è un appartamento di proprietà della **** Omissis **** collocato al primo piano di un edificio di abitazioni in linea, servito da un solo vano scala munito di ascensore. E' composto da quattro piani fuori terra e un piano interrato. Al piano terra vi è all'accesso al vano scala, la rampa di accesso al piano interrato e posti auto scoperti ai quali si accede da via Canosa al civ. 22. Il piano seminterrato è adibito ad autorimessa e locali deposito, mentre i restanti piani ad abitazioni. L'immobile è situato nel Comune di Modugno (BA) in via Peucetia, zona periferica del tessuto urbano della città corrispondente alla zona territoriale omogenea (OMI) D1, zona "Periferica/quartiere Piscina dei Preti" microzona 2, comunque ben servita dai principali servizi. Si rilevano anche diverse attività commerciali come bar, tabacchini, supermercati e, nello specifico, la vicinanza ad un centro commerciale. Inoltre, risulta ben collegato con il centro cittadino che dista poco meno di 1 Km e vicino alle principali strade comunali e statali. L'appartamento si estende su una superficie lorda di circa 60,00 mq ed è composto da: cucina-pranzo, un bagno, due stanze da letto, e due balconi. L'accesso al vano scale è da via Peucetia, in corrispondenza del civico n°8. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 578, Sub. 60, Zc. 1, Categoria A3

Prezzo base d'asta: € 133.398,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Modugno (BA) - Via Risorgimento, 8, piano Terra
L'immobile in oggetto è un locale deposito di proprietà della **** Omissis **** collocato al piano terra di un edificio per abitazioni in linea, servito da un solo vano scala munito di ascensore e composto da quattro piani fuori terra e un piano interrato. Al piano terra, oltre al locale deposito oggetto della perizia, vi è l'accesso al vano scala condominiale. Al piano seminterrato vi sono locali deposito tra cui l'immobile pignorato oggetto di perizia identificato come "Lotto 3", mentre ai restanti piani vi sono abitazioni. L'immobile è situato nel Comune di Modugno (BA) in Strada Provinciale Modugno Palese al civ. 8 denominata anche via Risorgimento. Trattasi di zona periferica del tessuto urbano della città corrispondente alla zona territoriale omogenea (OMI) D2, zona "Periferica/quartiere Porto Torres" microzona 2, mal servita dai principali servizi data la realizzazione della strada Provinciale Palese Modugno la quale ha completamente scollegato l'area su cui è stato edificato, con il tessuto urbano cittadino. Infatti, l'area circostante il fabbricato risulta delimitata dalla strada provinciale, rendendo l'accesso pedonale al fabbricato pericoloso per via dell'assenza di attraversamenti dedicati ai pedoni. Allo stesso tempo il collegamento con il centro cittadino e le vicine attività commerciali necessitano l'ausilio di un mezzo. Data la vicinanza alla strada provinciale l'immobile risulta ben collegato alle principali arterie stradali come la statale 96. L'immobile allo stato dei luoghi si estende su una superficie lorda di circa 247,00 mq ed è fondamentalmente composto da un unico ambiente oltre la presenza di servizi igienici. L'accesso al locale avviene dall'area condominiale che circonda l'intero edificio, alla quale si accede dalla strada provinciale al civico n.8. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 401, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 93.110,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Modugno (BA) - Via Vincenzo Amati, 6-10, piano Seminterrato
L'immobile in oggetto è un locale deposito di proprietà della **** Omissis **** collocato al piano seminterrato di un edificio di abitazioni in linea, servito da un solo vano scala munito di ascensore e composto da quattro piani fuori terra e un piano interrato. Al piano interrato vi sono dei locali deposito tra cui quello oggetto della perizia. Al piano terra è situato un locale deposito anch'esso oggetto della presente perizia identificato come "Lotto 2", mentre ai restanti piani vi sono abitazioni. L'immobile è situato nel Comune di Modugno (BA) in Strada Provinciale Modugno Palese al civico 08 indicata anche come via Risorgimento. Trattasi di zona periferica del tessuto urbano della città corrispondente alla zona territoriale omogenea (OMI) D2, zona "Periferica/quartiere Porto Torres" microzona 2, mal servita dai principali servizi data la realizzazione della strada Provinciale Palese Modugno la quale ha completamente scollegato l'area su cui è stato edificato con il tessuto urbano cittadino. Infatti, l'area circostante il fabbricato risulta delimitata dalla strada provinciale, rendendo l'accesso pedonale al fabbricato pericoloso per via dell'assenza di attraversamenti dedicati ai pedoni. Allo stesso tempo il collegamento con il centro cittadino e le vicine attività commerciali necessitano l'ausilio di un mezzo. Data la vicinanza alla strada provinciale, l'immobile risulta ben collegato alle principali arterie stradali come la SS96. L'immobile, allo stato dei luoghi, si estende su una superficie lorda di circa 590,00 mq ed è composto da più ambienti compresi servizi igienici. L'accesso al locale avviene dal vano scale condominiale e dall'area scoperta condominiale posta a quota sotto-strada con accesso pedonale e carrabile da via Risorgimento. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 438, Sub. 12, Zc. 1, Categoria C2 - Fg. 15, Part. 438, Sub. 13, Zc. 1, Categoria C2 - Fg. 15, Part. 438, Sub. 14, Zc. 1, Categoria C2 - Fg. 15, Part. 438, Sub. 15, Zc. 1, Categoria C2 - Fg. 15, Part. 438, Sub. 16, Zc. 1, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 225.800,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Locale commerciale ubicato a Modugno (BA) - via Paradiso 18/E, piano Terra/S1
L'immobile in oggetto è un locale ad uso commerciale di proprietà della **** Omissis **** posto al piano terra di un edificio di recente realizzazione di sei piani fuori terra e due piani interrati. Di seguito la destinazione dei vari piani: piano terra e primo destinati a locali commerciali; i due piani interrati come autorimessa, mentre i restanti piani ad uso residenziale e studi. L'immobile è situato nel Comune di Modugno (BA) alla via Paradiso, civico 18/E. La zona è a cavallo tra la periferia e il centro del tessuto urbano della città, corrispondenti alla zona territoriale omogenea (OMI) B3, zona "Centrale/via Cesare Battisti via per Bari via per Bitritto" e zona D3 "periferia / viale della Repubblica" microzona 2, ben servita dai principali servizi. Si rilevano nei paraggi anche diverse attività commerciali come bar, tabacchini, supermercati, farmacie ecc. e una buona disponibilità di posti auto. L'immobile si estende su una superficie lorda di circa 197,00 mq ed è composto da vari ambienti. Inoltre, vi è un locale accessorio posizionato al primo piano interrato, situato esattamente al disotto dell'immobile principale, munito di un cavedio di collegamento tra i due piani per il passaggio degli impianti, destinato a locale tecnico. Allo stato attuale dei luoghi, all'interno di quest'ultimo locale sono installate le unità esterne dell'impianto di raffrescamento/riscaldamento e si estende su una superficie lorda di 12,50mq. L'accesso principale all'immobile avviene da via Paradiso al civico 18/E. Inoltre, vi sono una serie di accessi secondari dall'area condominiale scoperta, mentre al locale tecnico sottostante si accede dal vano scala condominiale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1280, Sub. 5, Zc. 1, Categoria C1

Prezzo base d'asta: € 370.076,10

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Albergo ubicato a Modugno (BA) - via Paradiso 18/N, piano Terzo
L'immobile in oggetto è un Residence Alberghiero composto da cinque unità abitative indipendenti, di proprietà della **** Omissis ****, collocate al piano Terzo di un edificio per abitazioni e altre attività, di recente realizzazione. L'edificio è composto da sei piani fuori terra e due piani interrati, aventi come destinazione d'uso: piano terra e primo come locali commerciali; i due piani interrati come autorimessa, mentre, i restanti piani, ad usi residenziali e studi. L'immobile è situato nel Comune di Modugno (BA) alla via Paradiso, civico 18/N. La zona è a cavallo tra la periferia e il centro del tessuto urbano della città, corrispondenti alla zona territoriale omogenea (OMI) B3_ "Centrale/via cesare Battisti via per Bari via per Bitritto" e D3_ "periferia / viale della Repubblica" microzona 2, zona ben servita dai principali servizi. Si rilevano anche diverse attività commerciali come bar, tabacchini, supermercati, farmacie ecc. e una buona disponibilità di posti auto. L'intero Residence alberghiero si estende su una superficie lorda di circa 263,00 mq ed è composto da cinque unità abitative, ognuna autonoma provvista di zona giorno zona notte e servizi, tutte indipendenti tra di loro e con accesso dedicato dall'area disimpegno in comune (Reception). All'immobile e quindi alla reception si accede dal vano scala condominiale da via Paradiso al civico 18/N, vano scala munito di ascensore, oltre ad un ascensore dedicato con sbarco all'interno della Reception. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1280, Sub. 80, Zc. 1, Categoria D2

Prezzo base d'asta: € 412.636,00

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Albergo ubicato a Modugno (BA) - via Paradiso 18/N, piano Quarto
L'immobile in oggetto è un Residence Alberghiero composto da cinque unità abitative indipendenti, di proprietà della **** Omissis ****, collocato al piano Quarto di un edificio per abitazioni e altre attività, di recente realizzazione. Il fabbricato è composto da sei piani fuori terra e due piani interrati, aventi come destinazione d'uso: piano terra e primo come locali commerciali; i due piani interrati come autorimessa, mentre i restanti piani ad uso residenziale e studi. L'immobile è situato nel Comune di Modugno (BA) alla via Paradiso, civico 8/E. La zona è a cavallo tra la periferia e il centro del tessuto urbano della città corrispondenti alla zona territoriale omogenea (OMI) B3, zona "Centrale/via cesare Battisti via per Bari via per Bitritto" e zona D3 "periferia / viale della Repubblica" microzona 2, zona ben servita dai principali servizi. Si rilevano anche diverse attività commerciali come bar, tabacchini, supermercati, farmacie ecc. e una buona disponibilità di posti auto. L'intero Residence alberghiero si estende su una superficie lorda di circa 263,00 mq ed è composto da cinque unità abitative, ognuna autonoma provvista di zona giorno zona notte e servizi, tutte indipendenti tra di loro e con accesso dedicato dall'area disimpegno in comune (Reception). All'immobile e quindi alla reception si accede dal vano scala condominiale da via Paradiso al civico 18/N, vano scala munito di ascensore, oltre ad un ascensore dedicato con sbarco all'interno della Reception. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1280, Sub. 83, Zc. 1, Categoria D2

Prezzo base d'asta: € 408.344,80

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 304/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 133.398,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Modugno (BA) - via Peucetia, 8, piano Primo		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 578, Sub. 60, Zc. 1, Categoria A3	Superficie	79,94 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in buono stato di conservazione, data anche la recente realizzazione dello stesso (2011). Si rileva la normale usura dell'immobile, non sono visibili stati di lesioni e non si rilevano tracce di umidità. Non vi sono fenomeni di condensa per cui è consentita una normale agibilità dell'immobile da subito.		
Descrizione:	L'immobile in oggetto è un appartamento di proprietà della **** Omissis **** collocato al primo piano di un edificio di abitazioni in linea, servito da un solo vano scala munito di ascensore. E' composto da quattro piani fuori terra e un piano interrato. Al piano terra vi è all'accesso al vano scala, la rampa di accesso al piano interrato e posti auto scoperti ai quali si accede da via Canosa al civ. 22. Il piano seminterrato è adibito ad autorimessa e locali deposito, mentre i restanti piani ad abitazioni. L'immobile è situato nel Comune di Modugno (BA) in via Peucetia, zona periferica del tessuto urbano della città corrispondente alla zona territoriale omogenea (OMI) D1, zona "Periferica/quartiere Piscina dei Preti" microzona 2, comunque ben servita dai principali servizi. Si rilevano anche diverse attività commerciali come bar, tabacchini, supermercati e, nello specifico, la vicinanza ad un centro commerciale. Inoltre, risulta ben collegato con il centro cittadino che dista poco meno di 1 Km e vicino alle principali strade comunali e statali. L'appartamento si estende su una superficie lorda di circa 60,00 mq ed è composto da: cucina-pranzo, un bagno, due stanze da letto, e due balconi. L'accesso al vano scale è da via Peucetia, in corrispondenza del civico n°8.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 93.110,00

Bene N° 2 - Deposito			
Ubicazione:	Modugno (BA) - Via Risorgimento, 8, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 401, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C2	Superficie	159,00 mq
Stato conservativo:	Nell'immobile oggetto di perizia non sono visibili stati di lesioni, tracce di umidità o fenomeni di condensa. Si rileva la normale usura data l'epoca di realizzazione dell'immobile (1983) e il precedente utilizzo come locale commerciale e la successiva mancanza di manutenzione. Ad ogni buon conto è garantita la normale fruizione dell'immobile da subito.		
Descrizione:	L'immobile in oggetto è un locale deposito di proprietà della **** Omissis **** collocato al piano terra di un edificio per abitazioni in linea, servito da un solo vano scala munito di ascensore e composto da quattro piani fuori terra e un piano interrato. Al piano terra, oltre al locale deposito oggetto della perizia, vi è l'accesso al vano scala condominiale. Al piano seminterrato vi sono locali deposito tra cui l'immobile pignorato oggetto di perizia identificato come "Lotto 3", mentre ai restanti piani vi sono abitazioni. L'immobile è situato nel Comune di Modugno (BA) in Strada Provinciale Modugno Palese al civ. 8 denominata anche via Risorgimento. Trattasi di zona periferica del tessuto urbano della città		

	corrispondente alla zona territoriale omogenea (OMI) D2, zona "Periferica/quartiere Porto Torres" microzona 2, mal servita dai principali servizi data la realizzazione della strada Provinciale Palese Modugno la quale ha completamente scollegato l'area su cui è stato edificato, con il tessuto urbano cittadino. Infatti, l'area circostante il fabbricato risulta delimitata dalla strada provinciale, rendendo l'accesso pedonale al fabbricato pericoloso per via dell'assenza di attraversamenti dedicati ai pedoni. Allo stesso tempo il collegamento con il centro cittadino e le vicine attività commerciali necessitano l'ausilio di un mezzo. Data la vicinanza alla strada provinciale l'immobile risulta ben collegato alle principali arterie stradali come la statale 96. L'immobile allo stato dei luoghi si estende su una superficie lorda di circa 247,00 mq ed è fondamentalmente composto da un unico ambiente oltre la presenza di servizi igienici. L'accesso al locale avviene dall'area condominiale che circonda l'intero edificio, alla quale si accede dalla strada provinciale al civico n.8.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 225.800,00

Bene N° 3 - Deposito			
Ubicazione:	Modugno (BA) - Via Vincenzo Amati, 6-10, piano Seminterrato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 438, Sub. 12, Zc. 1, Categoria C2 - Fg. 15, Part. 438, Sub. 13, Zc. 1, Categoria C2 - Fg. 15, Part. 438, Sub. 14, Zc. 1, Categoria C2 - Fg. 15, Part. 438, Sub. 15, Zc. 1, Categoria C2 - Fg. 15, Part. 438, Sub. 16, Zc. 1, Categoria C2	Superficie	584,50 mq
Stato conservativo:	Nell'immobile oggetto di perizia non sono visibili stati di lesioni, ma si rilevano tracce di umidità sulle pareti sia di confine che sui tramezzi e sulla pavimentazione, dovute ad umidità di risalita. Si rileva la normale usura data l'epoca di realizzazione dell'immobile (1983) e il precedente utilizzo come deposito per una attività commerciale, oltre alla mancanza di manutenzione. Ad ogni buon conto, è garantita la normale fruizione dell'immobile a seguito di opportuni lavori di manutenzione.		
Descrizione:	L'immobile in oggetto è un locale deposito di proprietà della **** Omissis **** collocato al piano seminterrato di un edificio di abitazioni in linea, servito da un solo vano scala munito di ascensore e composto da quattro piani fuori terra e un piano interrato. Al piano interrato vi sono dei locali deposito tra cui quello oggetto della perizia. Al piano terra è situato un locale deposito anch'esso oggetto della presente perizia identificato come "Lotto 2", mentre ai restanti piani vi sono abitazioni. L'immobile è situato nel Comune di Modugno (BA) in Strada Provinciale Modugno Palese al civico 08 indicata anche come via Risorgimento. Trattasi di zona periferica del tessuto urbano della città corrispondente alla zona territoriale omogenea (OMI) D2, zona "Periferica/quartiere Porto Torres" microzona 2, mal servita dai principali servizi data la realizzazione della strada Provinciale Palese Modugno la quale ha completamente scollegato l'area su cui è stato edificato con il tessuto urbano cittadino. Infatti, l'area circostante il fabbricato risulta delimitata dalla strada provinciale, rendendo l'accesso pedonale al fabbricato pericoloso per via dell'assenza di attraversamenti dedicati ai pedoni. Allo stesso tempo il collegamento con il centro cittadino e le vicine attività commerciali necessitano l'ausilio di un mezzo. Data la vicinanza alla strada provinciale, l'immobile risulta ben collegato alle principali arterie stradali come la SS96. L'immobile, allo stato dei luoghi, si estende su una superficie lorda di circa 590,00 mq ed è composto da più ambienti compresi servizi igienici. L'accesso al locale avviene dal vano scale condominiale e dall'area scoperta condominiale posta a quota sotto-strada con accesso pedonale e carrabile da via Risorgimento.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 370.076,10

Bene N° 4 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Modugno (BA) - via Paradiso 18/E, piano Terra/S1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1280, Sub. 5, Zc. 1, Categoria C1	Superficie	205,24 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in buono stato di conservazione, data anche la recente realizzazione (2007). Si rileva la normale usura dell'immobile, non sono visibili stati di lesioni, non si rilevano tracce di umidità. Non vi sono fenomeni di condensa per cui è consentita una normale agibilità dell'immobile da subito.		
Descrizione:	L'immobile in oggetto è un locale ad uso commerciale di proprietà della **** Omissis **** posto al piano terra di un edificio di recente realizzazione di sei piani fuori terra e due piani interrati. Di seguito la destinazione dei vari piani: piano terra e primo destinati a locali commerciali; i due piani interrati come autorimessa, mentre i restanti piani ad uso residenziale e studi. L'immobile è situato nel Comune di Modugno (BA) alla via Paradiso, civico 18/E. La zona è a cavallo tra la periferia e il centro del tessuto urbano della città, corrispondenti alla zona territoriale omogenea (OMI) B3, zona "Centrale/via cesare Battisti via per Bari via per Bitritto" e zona D3 "periferia / viale della Repubblica" microzona 2, ben servita dai principali servizi. Si rilevano nei paraggi anche diverse attività commerciali come bar, tabacchini, supermercati, farmacie ecc. e una buona disponibilità di posti auto. L'immobile si estende su una superficie lorda di circa 197,00 mq ed è composto da vari ambienti. Inoltre, vi è un locale accessorio posizionato al primo piano interrato, situato esattamente al disotto dell'immobile principale, munito di un cavedio di collegamento tra i due piani per il passaggio degli impianti, destinato a locale tecnico. Allo stato attuale dei luoghi, all'interno di quest'ultimo locale sono installate le unità esterne dell'impianto di raffrescamento/riscaldamento e si estende su una superficie lorda di 12,50mq. L'accesso principale all'immobile avviene da via Paradiso al civico 18/E. Inoltre, vi sono una serie di accessi secondari dall'area condominiale scoperta, mentre al locale tecnico sottostante si accede dal vano scala condominiale.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 412.636,00

Bene N° 5 - Albergo			
Ubicazione:	Modugno (BA) - via Paradiso 18/N, piano Terzo		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Albergo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1280, Sub. 80, Zc. 1, Categoria D2	Superficie	306,35 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in buono stato di conservazione, data anche la sua recente realizzazione (2007). Si rileva la normale usura dell'immobile, non sono visibili stati di lesioni, non si rilevano tracce di umidità. Non vi sono fenomeni di condensa per cui è consentita una normale agibilità dell'immobile da subito.		
Descrizione:	L'immobile in oggetto è un Residence Alberghiero composto da cinque unità abitative indipendenti, di proprietà della **** Omissis ****, collocate al piano Terzo di un edificio per abitazioni e altre attività, di recente realizzazione. L'edificio è composto da sei piani fuori terra e due piani interrati, aventi come destinazione d'uso: piano terra e primo come locali commerciali; i due piani interrati come autorimessa, mentre, i restanti piani, ad usi residenziali e studi. L'immobile è situato nel Comune di Modugno (BA) alla via Paradiso, civico 18/N. La zona è a cavallo tra la periferia e il centro del tessuto urbano della città, corrispondenti alla zona territoriale omogenea (OMI) B3, "Centrale/via cesare Battisti via per Bari via per Bitritto" e D3 "periferia / viale della Repubblica" microzona 2, zona ben servita dai principali servizi. Si rilevano anche diverse attività commerciali come bar, tabacchini, supermercati, farmacie ecc. e una buona disponibilità di posti auto. L'intero Residence alberghiero si estende su una superficie lorda di circa 263,00 mq ed è composto da cinque unità abitative, ognuna autonoma provvista di zona giorno zona notte e servizi, tutte indipendenti tra di loro e con accesso dedicato dall'area disimpegno in comune (Reception). All'immobile e quindi alla reception si accede dal vano scala condominiale da via Paradiso al civico 18/N, vano scala munito di ascensore, oltre ad un ascensore dedicato con sbarco all'interno della Reception.		

Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 408.344,80

Bene N° 6 - Albergo			
Ubicazione:	Modugno (BA) - via Paradiso 18/N, piano Quarto		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Albergo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1280, Sub. 83, Zc. 1, Categoria D2	Superficie	303,93 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in buono stato di conservazione, data anche la su recente realizzazione (2007). Si rileva la normale usura dell'immobile, non sono visibili stati di lesioni, non si rilevano tracce di umidità. Non vi sono fenomeni di condensa per cui è consentita una normale agibilità dell'immobile da subito.		
Descrizione:	L'immobile in oggetto è un Residence Alberghiero composto da cinque unità abitative indipendenti, di proprietà della **** Omissis ****, collocato al piano Quarto di un edificio per abitazioni e altre attività, di recente realizzazione. Il fabbricato è composto da sei piani fuori terra e due piani interrati, aventi come destinazione d'uso: piano terra e primo come locali commerciali; i due piani interrati come autorimessa, mentre i restanti piani ad uso residenziale e studi. L'immobile è situato nel Comune di Modugno (BA) alla via Paradiso, civico 8/E. La zona è a cavallo tra la periferia e il centro del tessuto urbano della città corrispondenti alla zona territoriale omogenea (OMI) B3, zona "Centrale/via cesare Battisti via per Bari via per Bitritto" e zona D3 "periferia / viale della Repubblica" microzona 2, zona ben servita dai principali servizi. Si rilevano anche diverse attività commerciali come bar, tabacchini, supermercati, farmacie ecc. e una buona disponibilità di posti auto. L'intero Residence alberghiero si estende su una superficie lorda di circa 263,00 mq ed è composto da cinque unità abitative, ognuna autonoma provvista di zona giorno zona notte e servizi, tutte indipendenti tra di loro e con accesso dedicato dall'area disimpegno in comune (Reception). All'immobile e quindi alla reception si accede dal vano scala condominiale da via Paradiso al civico 18/N, vano scala munito di ascensore, oltre ad un ascensore dedicato con sbarco all'interno della Reception.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MODUGNO (BA) - VIA PEUCETIA, 8, PIANO PRIMO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a BARI il 07/06/2011
Reg. gen. 24801 - Reg. part. 5639
Quota: 1/1
Importo: € 3.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.500.000,00
Rogante: MAZZA FRANCESCO
Data: 03/06/2011
N° repertorio: 39374
N° raccolta: 19162

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a BARI il 10/08/2023
Reg. gen. 40751 - Reg. part. 31052
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **frazionamento in quota**

Iscritto a Bari il 31/10/2011
Reg. gen. 44926 - Reg. part. 6136
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MODUGNO (BA) - VIA RISORGIMENTO, 8, PIANO TERRA

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a BARI il 10/08/2023
Reg. gen. 40751 - Reg. part. 31052
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MODUGNO (BA) - VIA VINCENZO AMATI, 6-10, PIANO SEMINTERRATO

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a BARI il 10/08/2023
Reg. gen. 40751 - Reg. part. 31052
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MODUGNO (BA) - VIA PARADISO 18/E, PIANO TERRA/S1

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a BARI il 11/03/2010
Reg. gen. 12200 - Reg. part. 2339
Quota: 1/1
Importo: € 1.800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 900.000,00
Rogante: MAZZA FRANCESCO
Data: 10/03/2010
N° repertorio: 38000
N° raccolta: 18207

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a BARI il 10/08/2023
Reg. gen. 40751 - Reg. part. 31052
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 5 - ALBERGO UBICATO A MODUGNO (BA) - VIA PARADISO 18/N, PIANO TERZO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a BARI il 11/03/2010
Reg. gen. 12200 - Reg. part. 2339
Quota: 1/1
Importo: € 1.800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 900.000,00
Rogante: MAZZA FRANCESCO
Data: 10/03/2010
N° repertorio: 38000
N° raccolta: 18207

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a BARI il 10/08/2023
Reg. gen. 40751 - Reg. part. 31052
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 6 - ALBERGO UBICATO A MODUGNO (BA) - VIA PARADISO 18/N, PIANO QUARTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a BARI il 11/03/2010
Reg. gen. 12200 - Reg. part. 2339
Quota: 1/1
Importo: € 1.800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 900.000,00
Rogante: MAZZA FRANCESCO
Data: 10/03/2010
N° repertorio: 38000
N° raccolta: 18207

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a BARI il 10/08/2023
Reg. gen. 40751 - Reg. part. 31052
Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura