

TRIBUNALE CIVILE DI BARI**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Giudice delegato: Dott.ssa M.L.TRAVERSA	Procedimento di Esecuzione Immobiliare promosso da	R.G. 606/2005
	In danno di:	

P R E M E S S A

Nel corso del procedimento di esecuzione immobiliare promosso da
il Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa M.L.TRAVERSA nominava Consulente Tecnico d'Ufficio
il sottoscritto C.T.U. arch. Francesco Capozzolo, con studio
in Bari, via 2° trav. G. Capruzzi, 5. In data 04-06-2007 egli
compariva davanti al G.E. e dichiarava di accettare
l'incarico, prestando giuramento promissorio e ritirando la
documentazione ipo-catastale. Nella stessa data, secondo
quanto richiesto dal G.E. egli dava inizio alle operazioni
peritali. Il Giudice dell'Esecuzione chiedeva espressamente
di limitare la presente consulenza tecnica ai soli beni
ipotecati, più precisamente a quei beni per i quali è stata
iscritta una ipoteca volontaria, pertanto il sottoscritto
C.T.U. prima di dare inizio allo svolgimento delle indagini
si è accertato dei beni da inserire nella presente C.T.U. in

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
BARI 20-03-2008

IL CANCELLIERE C1
Dott.ssa FIORENZA MIGLIARDI

primo luogo analizzando le certificazioni notarili (art. 567,
~~secondo comma, c.p.c.~~). Secondo quanto riportato in tali
certificazioni, la ha chiesto³¹

ed ottenuto la trascrizione a proprio favore dei seguenti
atti di pignoramento immobiliare:

1) pignoramento immobiliare trascritto presso la
Conservatoria dei RR.II. di Bari in data 11 novembre
2005 ai nn. 59775/36237, contro

rispettivamente il

2) pignoramento immobiliare trascritto presso la
Conservatoria dei RR.II. di Trani in data 14
novembre 2005 ai nn. 28436/18301, contro

3) pignoramento immobiliare trascritto presso la
Conservatoria dei RR.II. di Brindisi in data 21
novembre 2005 ai nn. 26588/16801, contro

, nati a

4) pignoramento immobiliare trascritto presso la
Conservatoria dei RR.II. di Firenze in data 22
novembre 2005 ai nn. 51244/33190,

Di questi atti di pignoramento solo alcuni si riferiscono

agli immobili che costituiscono oggetto della presente consulenza tecnica, perché rispondenti alle condizioni richieste dal G.E. in sede di udienza e di affidamento incarico. Questi sono i pignoramenti ai punti 1) e 3) dell'elenco precedente.

Dalle note di trascrizione relative ai pignoramenti ai punti 1) e 3), pertanto è possibile estrapolare gli immobili pignorati per i quali era stata iscritta inizialmente ipoteca volontaria. Rimandando l'elencazione sistematica e dettagliata di tali ipoteche e di tutte le altre formalità ai paragrafi specifici relativi ai singoli immobili oggetto di consulenza tecnica, si riporta a seguire nella presente premessa la lista sintetica di tali iscrizioni volontarie che coinvolgono solidalmente

**Ipotecche iscritte presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari
il 17 marzo 1995:**

- 1) Ipoteca nn. 8743/1125 a favore Banco di Sicilia s.p.a.
- 2) Ipoteca nn. 8743/1126 a favore Banco di Roma s.p.a.
- 3) Ipoteca nn. 8743/1127 a favore Banca Monte dei Paschi
di Siena s.p.a.
- 4) Ipoteca nn. 8743/1128 a favore Banca Commerciale
Italiana s.p.a.
- 5) Ipoteca nn. 8743/1129 a favore Banco di Napoli s.p.a.
- 6) Ipoteca nn. 8743/1130 a favore Credito Italiano s.p.a.
- 7) Ipoteca nn. 8743/1131 a favore Cariplo s.p.a.
- 8) Ipoteca nn. 8743/1124 a favore Banca Nazionale

dell'Agricoltura s.p.a.

~~Ipotecche iscritte presso la Conservatoria dei RR.II. di~~
~~Brindisi il 22 marzo 1995:~~

9) Ipoteca nn. 4313/381 a favore della Banca Nazionale

dell'Agricoltura s.p.a.

10) Ipoteca nn. 4313/382 a favore del Banco di Sicilia

s.p.a.

11) Ipoteca nn. 4313/383 a favore della Banca di Roma

s.p.a.

12) Ipoteca nn. 4313/384 a favore Monte dei Paschi di

Siena s.p.a.

13) Ipoteca nn. 4313/385 a favore della Banca

Commerciale Italiana s.p.a.

14) Ipoteca nn. 4313/386 a favore del Banco di Napoli

s.p.a.

15) Ipoteca nn. 4313/387 a favore della Credito Italiano

s.p.a.

16) Ipoteca nn. 4313/388 a favore Cariplo s.p.a.

Tale elencazione è stata stilata allo scopo di esplicitare il discriminante fra gli immobili oggetto di Consulenza Tecnica e gli immobili fuori dal dominio di studio richiesto dal Giudice dell'Esecuzione, pertanto attraverso la necessaria analisi essa consente di identificare, con massima chiarezza, gli immobili a cui fa riferimento quanto richiesto dal G.E. in sede di affidamento di incarico.

Gli immobili da considerare nella Consulenza Tecnica

d'Ufficio pertanto sono i seguenti:

Immobili siti a Bari.

- A+D - A. locale in Bari Via Marchese di Montrone n. 92, Piano T, mq.33, al foglio 94 particella 637 subalterno 1;
- B. locale in Bari Via Marchese di Montrone n. 94, Piano T, mq.49, al foglio 94 particella 637 subalterno 2;
- C. locale in Bari Via Putignani n.122, Piano T, mq.71, in catasto al foglio 94 particella 637 subalterno 3;
- D. locale in Bari Via Putignani n.124, Piano T, mq.25, in catasto al foglio 94 particella 637 subalterno 4;
- E. appartamento in Bari, Via Putignani n.120, Piano T, vani 4, in catasto al foglio 94 particella 637 sub 5³ graffata alla particella 638;¹
- F. appartamento in Bari, Via Putignani n.120, Piano ammezzato, vani 3, in catasto al foglio 94 particella 637 sub 6;²
- G. appartamento in Bari, Via Putignani n.120, Piano 1° sul piano ammezzato, vani 7 e accessori, in catasto al foglio 94 particella 637 sub 7;³
- H. appartamento in Bari, Via Putignani n.120, Piano 1° sul piano ammezzato, vani 5 e accessori, in catasto al

¹ Il valore dei vani riportato nella visura catastale è di 4,5; per i dati accertati dalle visure, fare riferimento al paragrafo "Dati Catastali" del relativo immobile.

² Nella visura catastale il piano ammezzato viene definito "piano 1". Per una maggiore chiarezza al riguardo si faccia riferimento al paragrafo "Nota chiarificatrice sui livelli nella documentazione catastale".

³ Nella visura catastale il piano primo sull'ammezzato viene definito "piano 2". Per una maggiore chiarezza al riguardo si faccia riferimento al paragrafo "Nota chiarificatrice sui livelli nella documentazione catastale".

foglio 94 particella 637 sub 8;⁴

I. appartamento in Bari, Via Putignani n.120, Piano 2° sul
piano ammezzato, vani 8, in catasto al foglio 94
particella 637 sub 9;⁵

J. appartamento in Bari, Via Putignani n.120, Piano 2° sul
piano ammezzato, vani 8, in catasto al foglio 94
particella 637 sub 10;⁶

K. appartamento in Bari, Via Putignani n.120, Piano 3° sul
piano ammezzato, vani 5, in catasto al foglio 94
particella 637 sub 11.

Immobili siti a Triggiano (BA).

L. negozio in Triggiano Via Colucci n.2, piano T, in
catasto al foglio 15, particella 1250, sub. 3;

M. locale deposito in Triggiano Via Colucci n.2, in
catasto al foglio 15, particella 1250, sub. 28;

Immobili siti a Fasano (BR)

N. appartamento in Fasano, località Lamascopone o Tomigno,
composto di vani sette al primo piano, confinante con
proprietà Terzi da tutti i lati; in catasto alla
partita 1005521, foglio 17, particella 24/21 graffata
alla particella 158/2;

⁴ Nella visura catastale il piano primo sull'ammezzato viene definito "piano 2". Per una maggiore chiarezza al riguardo si faccia riferimento al paragrafo "Nota chiarificatrice sui livelli nella documentazione catastale".

⁵ Nella visura catastale il piano 2° sul piano ammezzato viene definito "piano 2" tout-court. Per una maggiore chiarezza al riguardo si faccia riferimento al paragrafo "Nota chiarificatrice sui livelli nella documentazione catastale".

⁶ Nella visura catastale il piano 2° sul piano ammezzato viene definito "piano 2" tout-court. Per una maggiore chiarezza al riguardo si faccia riferimento al paragrafo "Nota chiarificatrice sui livelli nella documentazione catastale".

- O. appartamento in Fasano, località Lamascopone o Tomigno, composto di cinque vani al primo piano, confinante con proprietà Terzi da tutti i lati; in catasto alla partita 1005521, foglio 17, particella 157, subalterno 3;
- P. locale in Fasano, località Lamascopone o Tomigno, ad uso opificio, al piano terra, confinante con proprietà Terzi da tutti i lati; in catasto alla partita 1005521, foglio 17, particella graffate 20, 24/1, 156, 157, 158 e 160;
- Q. locale in Fasano, località Lamascopone o Tomigno, al piano terra, confinante con proprietà Terzi da tutti i lati; in catasto alla partita 1005521, foglio 17, particella 157, subalterno 2;
- R. terreno di are quattro e centiare ottantatre in Fasano, località Lamascopone o Tomigno, confinante con proprietà Terzi da tutti i lati; in catasto alla partita 40402, foglio 17, particella 23.

NO

Per tali immobili si riporta nel seguente paragrafo, evidenziandolo rispetto al resto del corpo della relazione, lo stato di possesso e occupazione di tutti gli immobili oggetto della presente C.T.U.

STATO DI POSSESSO, OCCUPAZIONE E TITOLI DI OCCUPAZIONE

Attualmente la proprietà dell'immobile al punto A, locale in Bari Via Marchese di Montrone n. 92, secondo quanto è stato

possibile rilevare dalle visure prodotte presso la
Conservatoria dei RR.II., risulta per la quota rispettiva di
1/3 ciascuno dei signori

, nati a _____ rispettivamente il

L'unità immobiliare risulta locata alla Società

con sede in Bari alla via Putignani n. 7,
attraverso contratto di locazione ad uso non abitativo,
registrato a Gioia del Colle il 15 luglio 2004 al n. 6014
serie 3 (la data di registrazione è antecedente a quella di
pignoramento - cfr. allegato A1). Nonostante il conduttore
avesse regolare titolo e avesse potuto il teoria consentire
l'accesso, il C.T.U. è stato costretto, assistito dal fabbro,
a procedere alla effrazione del sistema di chiusura, dato che
il conduttore a visto bloccato da una parte della proprietà
l'accesso ai locali. Successivamente alle ispezioni il C.T.U
ha provveduto a ripristinare la serratura. Le chiavi,
detenute dal sottoscritto per la durata delle operazioni
peritali, sono state formalmente restituite all'attuale
conduttore, dott.

Il locale al punto A, insieme al locale immobile al punto D
con il quale è integrato e fisicamente comunicante, pur
restando catastalmente separato, è stato trovato in fase di
sopralluogo vuoto di arredi e in stato di disuso, anche se
non sono emersi palesi segnali di trascuratezza da parte del
conduttore.

La proprietà dell'immobile al punto B, locale in Bari Via

Marchese di Montrone n. 94, secondo le visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II., risulta per la quota rispettiva di 1/3 ciascuno dei signori

, nati a , rispettivamente il

L'unità immobiliare risulta locata alla Società

con sede in Bari alla via Putignani n. 7, attraverso regolare contratto di locazione ad uso non abitativo, registrato a Gioia del Colle il 15 luglio 2004 al n. 6014 serie 3 (la data di registrazione è antecedente a quella di pignoramento - cfr. allegato A1). Il locale, in fase di sopralluogo, è stato trovato con la serratura aperta con pacchi e materiale vario non meglio precisato stazionati all'interno. Il C.T.U., assistito dal fabbro, ha provveduto a ripristinare il sistema di chiusura al fine di scongiurare eventuali intrusioni di terzi, estranei agli aventi diritto e al C.T.U. Le chiavi, detenute dal sottoscritto per la durata delle operazioni peritali, sono state formalmente restituite all'attuale conduttore, dott.

La proprietà dell'immobile al punto C, locale in Bari Via Putignani n.122, secondo quanto emerso presso la Conservatoria dei RR.II., risulta per la quota rispettiva di 1/3 ciascuno dei signori

nati a I

Per quanto concerne lo stato di possesso e i relativi titoli occorre evidenziare la cronologia di alcuni eventi di

fondamentale importanza. Con contratto sottoscritto in data
10/09/1982 e registrato il 29/09/1982, il locale veniva
ceduto in locazione dal Sig. _____ alla

_____, per uso commerciale. In tale contratto, la cui
data di registrazione è antecedente a quella di pignoramento
(cfr. allegato A4), a seguito di cessione di azienda
registrata il 22/12/1986 (anche la data di registrazione del
contratto di cessione di azienda è antecedente a quella di
pignoramento - cfr. allegato A5), subentrava la

_____. In data 27/02/1993 i locatori Sig.ri _____
subentrati per eredità.

al Sig. _____, comunicavano la volontà di non
voler rinnovare il contratto per il locale al punto C;
conseguentemente in data 07/11/1995 notificavano alla Società
conduttrice sfratto per finita locazione. Tale sfratto venne
convalidato all'udienza del 15/01/1996, con data di rilascio
prevista per il 30/06/1996.

A fronte di tale provvedimento la Società locataria liberava
il locale e lo offriva in restituzione ai conduttori, a
condizione di vedere riconosciuta l'indennità per la perdita
dell'avviamento, dovuta ai sensi dell'art. 34 della legge
392/1978 e successive modificazioni e integrazioni, pari a 18
mensilità. Infatti, secondo il testo di legge, "l'esecuzione
del provvedimento di rilascio dell'immobile è condizionata
dall'avvenuta corresponsione dell'indennità di cui al primo
comma".

A causa di quanto espresso in tale cronologia, il

sottoscritto C.T.U. ha dovuto interpellare la società
attuale detentrica del
locale, per poter effettuare il sopralluogo previsto, la
quale, anche se non ha evidentemente potuto opporsi alle fasi
esecutive del presente procedimento immobiliare, ha richiesto
al C.T.U. che sia fatto riferimento, nella relazione di
Consulenza Tecnica, ai diritti dell'ex locatario e al credito
a lui spettante in virtù dei riferimenti legislativi
suesposti.

La proprietà dell'immobile al punto D, locale in Bari Via
Putignani n.124, secondo le visure effettuate presso la
Conservatoria dei RR.II., risulta per la quota rispettiva di
1/3 ciascuno dei signori

, nati a rispettivamente il

L'unità immobiliare risulta locata alla Società "

con sede in

attraverso contratto di locazione ad uso non abitativo,
registrato a Gioia del Colle il 15 luglio 2004 al n. 6014
serie 3 (la data di registrazione è antecedente a quella di
pignoramento - cfr. allegato A1). Il locale, in fase di
sopralluogo è stato trovato vuoto di arredi e in stato di
apparente temporaneo abbandono, insieme al locale immobile al
punto A, con il quale è integrato e fisicamente comunicante,
pur restando catastalmente separato.

La proprietà dell'immobile al punto E, appartamento in Bari,
Via Putignani n.120 al piano terra, secondo quanto emerso

presso la Conservatoria dei RR.II., risulta per la quota
rispettiva di 1/3 ciascuno dei signori

, nati a

Occorre fare una precisazione e distinzione circa lo stato di
utilizzo e occupazione. L'unità immobiliare, essendo
costituita da i vani androne e scala e da un appartamento
nella parte più interna dell'edificio (cfr. "Identificazione
e descrizione del bene immobile E") ed avendo fra l'altro in
sé spazi di pertinenza di altre unità immobiliari,
attualmente è utilizzata nel modo seguente:

L'androne risulta attualmente occupato da una vettura che,
secondo quanto è stato riferito dal dott.

locatario delle unità immobiliari F, G e H, (nel cui
contratto è compreso l'utilizzo dell'androne dell'edificio
per il posteggio di una vettura - cfr. punti F, G e H del
presente paragrafo "Stato di possesso, occupazione e titoli
di occupazione"), ivi staziona da molto tempo ed è estranea
alla sua proprietà.

L'appartamento risulta attualmente in stato di abbandono. E'
stata riscontrata l'inefficienza del sistema di chiusura.
Nella storia contrattuale dell'appartamento, che costituisce
parte dell'unità immobiliare E, a cui afferiscono anche
androne e vano scale, è opportuno fare riferimento alle
seguenti date.

Con contratto sottoscritto in data 10/03/1988 e registrato in
data 28/04/1988 (la data di registrazione è antecedente a

quella di pignoramento - cfr. allegato A6), il locale al punto E veniva ceduto in locazione per uso deposito dagli attuali proprietari Sig.ri

alla società " " per la durata di sei anni. Pertanto, secondo il contenuto della scrittura privata, attualmente il titolo di occupazione risulta scaduto e non è stato riscontrato nessun ulteriore titolo.

La proprietà dell'**immobile al punto F**, appartamento in Bari, Via Putignani n.120 al piano ammezzato, secondo le visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II., risulta per la quota rispettiva di 1/3 ciascuno dei signori

nati a

rispettivamente il

L'unità immobiliare risulta locata al Dott.

nato il .., attraverso contratto di locazione ad uso abitativo della durata di 9 (nove) anni decorrenti dal 01/05/2003, redatto in data 24/03/2003 e registrato a Bari il 01/04/2003 al n. 3665 / 3A (la data di registrazione è antecedente a quella di pignoramento - cfr. allegato A2).

L'unità immobiliare F è concessa in locazione insieme alle unità immobiliari G e H a cui si aggiunge l'utilizzo dell'androne dell'edificio per il posteggio di una autovettura.

La proprietà dell'**immobile al punto G**, appartamento in Bari via Putignani n. 120 al piano primo sull'ammezzato, secondo quanto emerso presso la Conservatoria dei RR.II., risulta per

la quota rispettiva di 1/3 ciascuno dei signori

, nati a

rispettivamente il

L'unità immobiliare risulta locata al Dott.

nato il 17/11/1964 a Bari, attraverso contratto di locazione

ad uso abitativo della durata di 9 (nove) anni decorrenti dal

01/05/2003, redatto in data 24/03/2003 e registrato a Bari il

01/04/2003 al n. 3665 / 3A (la data di registrazione è

anteriore a quella di pignoramento - cfr. allegato A2).

La proprietà dell'immobile al punto H, appartamento in Bari

via Putignani n. 120 al piano primo sull'ammezzato, secondo

le visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II.,

risulta per la quota rispettiva di 1/3 ciascuno dei signori

nati a

Bari rispettivamente il

e il

L'unità immobiliare risulta locata al Dott.

nato il attraverso contratto di locazione

ad uso abitativo della durata di 9 (nove) anni decorrenti dal

01/05/2003, redatto in data 24/03/2003 e registrato a Bari il

01/04/2003 al n. 3665 / 3A (la data di registrazione è

anteriore a quella di pignoramento - cfr. allegato A2).

La proprietà dell'immobile al punto I, appartamento in Bari

via Putignani n. 120 al piano secondo sull'ammezzato, da

quanto emerso presso la Conservatoria dei RR.II., risulta per

la quota rispettiva di 1/3 ciascuno dei signori

nati a Bari

rispettivamente il (

L'immobile, alla data della presente relazione, risulta libero conseguentemente all'estinzione del contratto di locazione avente durata di 4 (quattro) anni dal 1° luglio 1981 e rinnovabile ogni 4 anni, registrato a Bari con comunicazione n.7057 in data 04/07/1981 (la data di registrazione è antecedente a quella di pignoramento - cfr. allegato A3). L'estinzione è avvenuta conseguentemente al decesso del locatario.

La proprietà dell'immobile al punto J, appartamento in Bari via Putignani n. 120 al piano secondo sull'ammezzato, dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II., risulta per la quota rispettiva di 1/3 ciascuno dei signori

, nati a

rispettivamente il

L'immobile risulta occupato da un componente della famiglia facente capo a e non è stato riscontrato pertanto nessun titolo di occupazione relativo a terzi.

La proprietà dell'immobile al punto K, appartamento in Bari via Putignani n. 120 al piano terzo sull'ammezzato, secondo quanto emerso presso la Conservatoria dei RR.II., risulta per la quota rispettiva di 1/3 ciascuno dei signori

nati a

rispettivamente il

L'immobile risulta de-locato e disabitato.

La proprietà dell'immobile al punto L, secondo le visure

effettuate presso la Conservatoria dei RR.II., risulta per la

quota rispettiva di 1/3 ciascuno dei signori :

nati a

~~rispettivamente il~~ (

L'unità risulta libera da titoli di occupazione ed è stato
rilevato che i locali risultano effettivamente vuoti.

La proprietà dell'immobile al punto M, secondo quanto emerso
presso la Conservatoria dei RR.II., risulta per la quota
rispettiva di 1/3 ciascuno dei signori

, nati a rispettivamente il

L'unità risulta
libera da titoli di occupazione ed è stato rilevato che i
locali risultano effettivamente vuoti.

La proprietà dell'immobile al punto N, secondo le visure
effettuate presso la Conservatoria dei RR.II., risulta per la
quota rispettiva di 1/3 ciascuno dei signori

nati a

rispettivamente il

L'immobile risulta disabitato e non è stato trovato riscontro
di nessun titolo di occupazione da parte di terzi.

La proprietà dell'immobile al punto O, secondo quanto emerso
presso la Conservatoria dei RR.II., risulta per la quota
rispettiva di 1/3 ciascuno dei signori :

nati a rispettivamente il

. L'immobile risulta
disabitato e non è stato trovato riscontro di nessun titolo
di occupazione da parte di terzi.

La proprietà dell'immobile al punto P, secondo le visure
effettuate presso la Conservatoria dei RR.II., risulta per la
quota rispettiva di 1/3 ciascuno dei signori :

, nati a

rispettivamente il

L'immobile risulta disabitato e non è stato trovato riscontro
di nessun titolo di occupazione da parte di terzi.

La proprietà dell'immobile al punto Q, secondo quanto emerso
presso la Conservatoria dei RR.II., risulta per la quota
rispettiva di 1/3 ciascuno dei signori

, nati a rispettivamente il

. L'immobile risulta
disabitato e non è stato trovato riscontro di nessun titolo
di occupazione da parte di terzi.

La proprietà dell'immobile al punto R, secondo le visure
effettuate presso la Conservatoria dei RR.II., risulta per la
quota rispettiva di 1/3 ciascuno dei signori

, nati a

rispettivamente il

L'immobile risulta disabitato e non è stato trovato riscontro
di nessun titolo di occupazione da parte di terzi.

Il Giudice dell'Esecuzione ha affidato al sottoscritto C.T.U.

l'incarico di procedere alla stima dei beni riportati

nell'elenco numerato suesposto, elenco che tiene conto delle

limitazioni imposte in sede di udienza, come quanto espresso

a pagina 1, e ha disposto che egli effettui i seguenti

ulteriori accertamenti:

1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

2. una sommaria descrizione del bene;

3. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se

occupato da terzi, del titolo in base al quale è

occupato, con particolare riferimento all'esistenza di

contratti registrati in data antecedente al

pignoramento; (per tutti gli immobili oggetto della

presente procedura esecutiva le risposte sono

evidenziate nel paragrafo "Stato di possesso,

~~occupazione e titoli di occupazione~~" che ha inizio a

(pag.7)

4. l'esistenza di formalità, vincoli oneri, anche di

natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno

a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli

derivanti da contratti incidenti sulla attitudine

edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo

carattere storico artistico;

5. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di

- natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
6. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
 7. la esatta provenienza dei beni, ricostruendo analiticamente le loro vicende traslative nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento indicando altresì se alla data suddetta sussistevano sugli stessi immobili pignoramenti e ipoteche nonché le trascrizioni o iscrizioni che siano state effettuate anche in data successiva; allegghi gli atti di provenienza se non reperiti in atti;
 8. proceda all'esito dei suddetti accertamenti alla determinazione del valore dei beni pignorati avuto riguardo ai prezzi correnti di mercato, per gli immobili aventi le medesime caratteristiche con espressa indicazione dei parametri di raffronto;
 9. proceda, da ultimo, l'esperto alla compilazione di apposita relazione estimativa che dovrà depositare entro il termine di 120 giorni, unitamente ad una separata e succinta descrizione del lotto o dei lotti formati, con le coerenze, i dati catastali aggiornati,

con il prezzo base attribuitogli ed eventuali dati di cui sia opportuno dare atto nella ordinanza di vendita, secondo lo schema consueto dei bandi di vendita immobiliari;

10. elenchi per ciascun lotto le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita.

Secondo quanto richiesto dal Giudice dell'Esecuzione nei quesiti riportati nel verbale di udienza dianzi elencati e rispettando i limiti stabiliti nel provvedimento verbalizzato in sede di udienza, il sottoscritto C.T.U ha condotto le indagini, procedendo al reperimento di dati e certificati presso gli uffici competenti e presso l'attuale proprietario, nonché alla ricognizione e alle indagini sui luoghi.

Raccolti ed elaborati tutti i dati a disposizione il C.T.U. ha prodotto la presente relazione che a causa del cospicuo numero di immobili e per facilitare la consultazione è divisa in n° 3 parti o "fascicoli", rilegati separatamente secondo il seguente schema:

FASCICOLO 1°: Premessa, Indice, Immobili A, B, C, D.

FASCICOLO 2°: Imm. E, F, G, H, I, J, K.

FASCICOLO 3°: Imm. L, M, N, O, P, Q, R e Conclusioni.

INDICE

P R E M E S S A	1
STATO DI POSSESSO, OCCUPAZIONE E TITOLI DI OCCUPAZIONE 7	
I N D I C E	21
IMMOBILI IN BARI - EDIFICIO IN VIA PUTIGNANI ANGOLO VIA MARCHESE DI MONTRONE:.....	32
Contesto urbanistico, tipologia edilizia e descrizione dell'intero fabbricato.....	32
Spazi comuni condominiali dell'immobile in Bari: androne, scala, locali tecnici.....	37
Schema aggregativo dei lotti riferito alle unità immobiliari dell'immobile in Bari.....	38
Nota chiarificatrice sulla numerazione dei livelli dell'immobile in Bari.....	40
Considerazioni generali sulla provenienza delle unità immobiliari costituenti l'intero immobile in Bari.	41
Considerazioni generali sulla verifica della regolarità edilizia dell'immobile in Bari nel suo complesso.	42
Potenzialità edificatoria residua e margine di completamento della volumetria consentita.....	43
Considerazioni generali sui criteri di stima del valore di mercato attuale dei beni immobili in Bari.	49
ANALISI DELLE UNITA' IMMOBILIARI	55
E DEI LOTTI	55

IMMOBILE A (LOTTO 1): LOCALE IN VIA M. DI MONTRONE 92 55

Identificazione e descrizione del bene immobile A55

Dati catastali del bene immobile A57

Iscrizioni, trascrizioni del bene immobile A58

Verifica della regolarità edilizia del bene immobile A
.....59

Provenienza del bene immobile A60

Stima del valore di mercato attuale del bene immobile A
.....60

Descrizione sintetica per il bando del bene immobile A
.....61

Elenco delle formalità per cancellazione relativo al
bene immobile A61

IMMOBILE B (LOTTO 2): LOCALE IN VIA M. DI MONTRONE 94 62

Identificazione e descrizione del bene immobile B62

Dati catastali del bene immobile B64

Iscrizioni, trascrizioni del bene immobile B65

Verifica della regolarità edilizia del bene immobile B
.....67

Provenienza del bene immobile B67

Stima del valore di mercato attuale del bene immobile B
.....68

Descrizione sintetica per il bando del bene immobile B
.....69

Elenco delle formalità per cancellazione relativo al bene immobile B	69
IMMOBILE C (LOTTO 3): LOCALE IN VIA PUTIGNANI 122	70
Identificazione e descrizione del bene immobile C	70
Dati catastali del bene immobile C	73
Iscrizioni, trascrizioni del bene immobile C	74
Verifica della regolarità edilizia del bene immobile C	75
Provenienza del bene immobile C	75
Stima del valore di mercato attuale del bene immobile C	76
Descrizione sintetica per il bando del bene immobile C	78
Elenco delle formalità per cancellazione relativo al bene immobile C	78
IMMOBILE D (LOTTO 1): LOCALE IN VIA PUTIGNANI 124	79
Identificazione e descrizione del bene immobile D	79
Dati catastali del bene immobile D	80
Iscrizioni, trascrizioni del bene immobile D	81
Verifica della regolarità edilizia del bene immobile D	83
Provenienza del bene immobile D	83
Stima del valore di mercato attuale del bene immobile A-D	84

Descrizione sintetica per il bando del bene immobile A-
D85

Elenco delle formalità per cancellazione relativo al
bene immobile D85

~~IMMOBILE E (LOTTO 4): APPARTAMENTO IN VIA PUTIGNANI~~
~~120, PIANO TERRA87~~

Identificazione e descrizione del bene immobile E87

Dati catastali del bene immobile E89

Iscrizioni, trascrizioni del bene immobile E90

Verifica della regolarità edilizia del bene immobile E
.....91

Provenienza del bene immobile E92

Stima del valore di mercato attuale del bene immobile E
.....92

Descrizione sintetica per il bando del bene immobile E
.....94

Elenco delle formalità per cancellazione relativo al
bene immobile E94

IMMOBILE F (LOTTO 5): APPARTAMENTO IN VIA PUTIGNANI
120, P. AMMEZZATO95

Identificazione e descrizione del bene immobile F95

Dati catastali del bene immobile F96

Iscrizioni, trascrizioni del bene immobile F97

Verifica della regolarità edilizia del bene immobile F
.....99

Provenienza del bene immobile F.....	99
Stima del valore di mercato attuale del bene immobile F	99
Descrizione sintetica per il bando del bene immobile F	101
Elenco delle formalità per cancellazione relativo al bene immobile F	101
IMMOBILE G-H (LOTTO 6): APP. IN VIA PUTIGNANI 120, P. 1° SULL'AMMEZZATO	
Identificazione e descrizione del bene immobile G-H.	102
Dati catastali del bene immobile G-H.....	104
Iscrizioni, trascrizioni del bene immobile G.....	105
Iscrizioni, trascrizioni del bene immobile H.....	107
Verifica della regolarità edilizia del bene immobile G- H	109
Provenienza del bene immobile G-H.....	109
Stima del valore di mercato attuale del bene immobile G-H	110
Descrizione sintetica per il bando del bene immobile G- H	111
Elenco delle formalità per cancellazione relativo al bene immobile G-H	111
IMMOBILE I (LOTTO 7): APP. IN VIA PUTIGNANI 120, P. 2° SULL'AMMEZZATO	
Identificazione e descrizione del bene immobile I ...	113

Dati catastali del bene immobile I.....	114
Iscrizioni, trascrizioni del bene immobile I.....	115
Verifica della regolarità edilizia del bene immobile I	117
Provenienza del bene immobile I.....	117
Stima del valore di mercato attuale del bene immobile I	118
Descrizione sintetica per il bando del bene immobile I	119
Elenco delle formalità per cancellazione relativo al bene immobile I	120
IMMOBILE J (LOTTO 8): APP. IN VIA PUTIGNANI 120, P. 2°	
SULL'AMMEZZATO	121
Dati catastali del bene immobile J.....	122
Iscrizioni, trascrizioni del bene immobile J.....	123
Verifica della regolarità edilizia del bene immobile J	125
Provenienza del bene immobile J.....	125
Stima del valore di mercato attuale del bene immobile J	126
Descrizione sintetica per il bando del bene immobile J	127
Elenco delle formalità per cancellazione relativo al bene immobile J	127
IMMOBILE K (LOTTO 9): APP. IN VIA PUTIGNANI 120, P. 3°	
SULL'AMMEZZATO	128

Identificazione e descrizione del bene immobile K...	128
Dati catastali del bene immobile K.....	129
Iscrizioni, trascrizioni del bene immobile K.....	130
Verifica della regolarità edilizia del bene immobile K	132
Provenienza del bene immobile K.....	132
Stima del valore di mercato attuale del bene immobile K	133
Descrizione sintetica per il bando del bene immobile K	134
Elenco delle formalità per cancellazione relativo al bene immobile K	134
IMMOBILI A TRIGGIANO: EDIFICIO IN VIA GIUSEPPE COLUCCI, 2: Contesto urbanistico e tipologia edilizia.....	
Considerazioni generali sui criteri di stima del valore di mercato attuale dei beni immobili in Triggiano. ..	140
IMMOBILE L (LOTTO 10): NEGOZIO IN TRIGGIANO IN VIA COLUCCI 2, PIANO T	141
Dati catastali del bene immobile L.....	143
Iscrizioni, trascrizioni del bene immobile L.....	143
Verifica della regolarità edilizia del bene immobile L	145
Provenienza del bene immobile L.....	146
Stima del valore di mercato attuale del bene immobile L	146

Descrizione sintetica per il bando del bene immobile L.
.....147

Elenco delle formalità per cancellazione relativo al
bene immobile L147

~~IMMOBILE M (LOTTO 11): NEGOZIO IN TRIGGIANO IN VIA~~
~~COLUCCI 2, PIANO S1149~~

Identificazione e descrizione del bene immobile M...149

Dati catastali del bene immobile M.....150

Iscrizioni, trascrizioni del bene immobile M.....151

Verifica della regolarità edilizia del bene immobile M
.....152

Provenienza del bene immobile M.....153

Stima del valore di mercato attuale del bene immobile M
.....154

Descrizione sintetica per il bando del bene immobile M
.....155

Elenco delle formalità per cancellazione relativo al
bene immobile M155

~~IMMOBILI A FASANO: COMPLESSO EDILIZIO IN CONTRADA~~
~~LAMASCOPONE O TOMIGNO.....158~~

Contesto territoriale e tipologia edilizia.....158

Considerazioni generali sui dati e documenti grafici
catastali relativi agli immobili su Fasano.....160

Considerazioni generali sulla verifica della regolarità
edilizia dei beni immobili su Fasano.....160

Provenienza dei beni immobili su Fasano.....161

Previsioni di Piano Regolatore e potenzialità edificatoria.	161
Considerazioni generali sui criteri di stima del valore di mercato attuale dei beni immobili su Fasano.	166
IMMOBILE N (LOTTO 12): APP. IN FASANO-LAMASCOPONE, PRIMO PIANO.	169
Identificazione e descrizione del bene immobile N...	169
Dati catastali del bene immobile N.....	171
Iscrizioni, trascrizioni del bene immobile N.....	171
Stima del valore di mercato attuale del bene immobile N	173
Descrizione sintetica per il bando del bene immobile N	173
Elenco delle formalità per cancellazione relativo al bene immobile N	174
IMMOBILE O (LOTTO 13): APP. IN FASANO-LAMASCOPONE, PRIMO PIANO	175
Dati catastali del bene immobile O.....	177
Iscrizioni, trascrizioni del bene immobile O.....	177
Stima del valore di mercato attuale del bene immobile O	179
Descrizione sintetica per il bando del bene immobile o	180
Elenco delle formalità per cancellazione relativo al bene immobile O	180
IMMOBILE P (LOTTO 14): APP. IN FASANO-LAMASCOPONE, PIANO TERRA	181

Identificazione e descrizione del bene immobile P...181

Dati catastali del bene immobile P.....183

Iscrizioni, trascrizioni del bene immobile P.....184

Stima del valore di mercato attuale del bene immobile P.....186

Descrizione sintetica per il bando del bene immobile P.....186

Elenco delle formalità per cancellazione relativo al bene immobile P186

IMMOBILE Q (LOTTO 15): APP. IN FASANO-LAMASCOPONE,
PIANO TERRA188

Identificazione e descrizione del bene immobile Q...188

Dati catastali del bene immobile Q.....189

Iscrizioni, trascrizioni del bene immobile Q.....189

Stima del valore di mercato attuale del bene immobile Q.....191

Descrizione sintetica per il bando del bene immobile Q.....192

Elenco delle formalità per cancellazione relativo al bene immobile Q192

IMMOBILE R (LOTTO 16): TERRENO IN FASANO.....193

Identificazione e descrizione del bene immobile R...193

Dati catastali del bene immobile R.....194

Iscrizioni, trascrizioni del bene immobile R.....194

Stima del valore di mercato attuale del bene immobile R	196
Descrizione sintetica per il bando del bene immobile R	197
Elenco delle formalità per cancellazione relativo al bene immobile R	197
Conclusioni	199
Allegati	199

IMMOBILI IN BARI - EDIFICIO IN VIA PUTIGNANI ANGOLO VIA

MARCHESE DI MONTRONE:

**Contesto urbanistico, tipologia edilizia e descrizione
dell'intero fabbricato.**

L'edificio nel quale sono aggregate le unità immobiliari dalla "A" alla "K" della presente Consulenza Tecnica d'Ufficio è un palazzo di 4 piani fuori terra (sul fronte stradale l'altezza leggibile dalla quota stradale è di 3 piani fuori terra, a causa dell'ultimo piano arretrato per la presenza di un terrazzo) situato nel quartiere Murat, nella zona centrale della città, in una delle vie più rappresentative del quartiere: via Putignani. L'edificio è posizionato ad angolo con via Marchese di Montrone. Il contesto urbanistico è quello tipico e costitutivo del quadrilatero murattiano, formato da isolati definiti nella lottizzazione ottocentesca originata a partire dal 1815 e attuata negli anni a seguire dagli statuti murattiani, ossia delle norme edilizie applicate alle aree edificabili, cedute all'epoca dal Comune ai privati.

L'isolato fa parte di quella fila di del borgo murattiano che ha la larghezza più contenuta rispetto a quasi tutto il resto dell'impianto urbanistico, ossia la fila di isolati compresi fra via Marchese di Montrone e via Benedetto Cairoli. Questa compattezza del corpo di fabbrica, unita alla composizione e al disegno di facciata, nonché alla simmetria dell'intero isolato (simmetria oggi andata completamente persa e ricostruibile solo virtualmente sulla base di alcuni

documenti storici) hanno reso l'edificio alquanto singolare nel panorama dell'edilizia murattiana, ovviamente fino alle perniciose trasformazioni edilizie degli ultimi decenni subite dall'isolato in oggetto che, a causa della completa sostituzione dell'ala complementare al palazzo relativo alla presente C.T.U., hanno distrutto completamente e irreversibilmente l'originale equilibrio compositivo. Infatti il fronte dell'isolato su via Putignani, prima della sostituzione di un'ala (foto 3) con un edificio multipiano nella seconda metà del '900, regolava con la sua concezione compositiva, fatta di equilibrata simmetria, l'intera maglia urbanistica. Una simile prerogativa, consistente in un perfetto equilibrio fra scala urbanistica e scala edilizia, è possibile riscontrarla solo negli edifici pubblici e in pochi casi di edilizia privata di una certa importanza. Nella maggior parte dei casi della lottizzazione ottocentesca, infatti, a causa del considerevole frazionamento delle proprietà, i singoli interventi edilizi all'interno del lotto non riescono perfettamente a coordinarsi stilisticamente fra di loro, generando così isolati in cui si legge talvolta eccessivamente marcata la giustapposizione di edifici distinti.

Nella metà dell'edificio originario rimasto inalterato dopo le trasformazioni urbanistiche del secondo dopoguerra, si legge con molta chiarezza che il fronte su via Putignani era costituito da un disegno omogeneo, in cui spiccavano, messi in risalto da un leggero aggetto del piano di facciata, i due

portoni simmetrici di ingresso ai due androni separati dei due condomini. Grazie ad approfondite ricerche presso l'Archivio di Stato, è stato possibile ricostruire l'aspetto dell'isolato prima delle rovinose trasformazioni estetiche subite nel corso del '900. Secondo le ricostruzioni effettuate sulla base del progetto di sopraelevazione degli anni '20 consultato in Archivio⁷ e di alcune considerazioni logiche, l'edificio si presentava così come è stato emulato graficamente nella ricostruzione del fotomontaggio rappresentato nella foto 4, utilizzando la base di una foto attuale.

Tale aspetto imprimeva un carattere austero e solenne a un isolato che, in un borgo che nell'ottocento si andava sviluppando verso sud-ovest con numerosi frazionamenti e con un intasamento di edifici di varie destinazioni aventi fronti stradali ridotti, tutt'oggi mostra ancora un chiaro carattere di importanza dimensionale e di pregio che resta evidente rispetto all'edilizia più modesta che caratterizza buona parte del quartiere.

Questa considerazione la si evince osservando alcuni stilemi decorativi dell'edificio, come gli archi che sormontano le aperture al piano superiore, che spiccano all'interno di quelli che sono i caratteri tipici e comuni dell'edilizia murattiana, suggeriti dai progettisti Gimma e Prade sin dai

⁷ Le copie della documentazione consultata presso l'Archivio di Stato non è stata allegata alla presente relazione per questioni regolamentari dello stesso Archivio di Stato, tuttavia il sottoscritto C.T.U. è pronto ad esibire, in caso di richiesta, quanto viene documentato nella presente relazione.

primi progetti per il nuovo borgo cittadino e firmati a partire dal 1825-28, che si sono diffusi negli edifici ottocenteschi del quartiere: la cortina muraria contenuta entro contrafforti angolari lisci (non bugnati) e spartita orizzontalmente in corrispondenza del livello di calpestio dei balconi da cornici marcapiano a semplice modanatura e poco aggettanti.

Entro queste intelaiature si articola, anche per l'edificio oggetto di studio, la successione di finestre balconate, sormontate da timpani triangolari o curvilinei a tutto sesto (per le aperture finestrate in prossimità degli assi di simmetria degli edifici) e da gocciolatoi rettilinei (per il resto delle aperture lontane dagli assi di simmetria). Alla base di questa intelaiatura, dominano al piano terra il portone dell'androne e le aperture delle botteghe: il portone con l'ampio arco a tutto sesto quale apertura prossima all'asse di simmetria dell'isolato (ormai purtroppo privo del suo gemello) e le botteghe con sobri archi a sesto ribassato quali aperture lontane dall'asse di simmetria dell'isolato.

La scansione equilibrata dei pieni e dei vuoti permette di individuare dall'esterno gli interassi e i moduli-stanza, anche se in alcuni casi, come leggibile sulle planimetrie, all'interno dell'edificio il modulo viene ad essere ripartito con divisori interni a formare vani ridotti.

La documentazione grafica del progetto del 1926 dell'ing. Gaetano Di Serio, consultata presso gli archivi, fornisce inoltre altri particolari, sia su quello che è stato

l'aspetto dell'edificio prima degli anni '20, sia su quello che sarebbe stato l'aspetto dell'edificio se fossero state rispettate tutte le intenzioni progettuali rappresentate nei disegni. Per quanto concerne l'aspetto anteriore alla soprelevazione va precisato infatti che l'edificio, prima della metà degli anni '20, era sì simmetrico nello stile e nel disegno, ma non in fatto di altezza e consistenza edilizia. Infatti l'ala di via Marchese di Montrone era costituita da piano terra e primo piano, mentre l'ala di via Cairoli era costituita da piano terra e due piani sovrapposti. Per quanto riguarda invece la storia successiva al progetto va evidenziato che la soprelevazione prevista nel 1926 non è stata realizzata così come rappresentata nei disegni dell'epoca. Era prevista infatti la realizzazione, oltre al piano secondo (mancante nell'ala di destra), di un terzo piano e addirittura di un ulteriore piano minore sovrapposto al terzo. Il risultato sarebbe stato quello di un edificio che svetta oltre il disegno del limite rappresentato dal bel cornicione di coronamento a quota secondo piano. Tale idea avrebbe tuttavia nuovamente creato una differenza di piano fra le due ali gemelle, stabilendo sul piano formale la necessità di un intervento speculare, che non poteva evidentemente essere garantito, da parte dei proprietari dell'ala complementare.

E facile a questo punto capire le ragioni della diversa realizzazione e le scelte fatte in sede esecutiva: si è pensato di realizzare comunque la sopraelevazione senza

pregiudicare i volumi di facciata, attraverso la realizzazione del secondo livello mancante e di un terzo livello rientrante con terrazzo adiacente avente un appartamento di dimensioni più contenute. La conseguenza di tale cambiamento quindi è stata principalmente quella di uno svantaggio sul piano quantitativo di vani realizzabili, ma d'altro canto l'edificio e l'intero isolato ne guadagnavano sul piano dell'equilibrio estetico e della misura. Tale scelta è stata, se non unica, sicuramente esemplare nella storia del murattiano, pur restando visibile purtroppo solo fino all'epoca del dopoguerra.

La struttura portante è realizzata secondo le consuetudini dell'edilizia ottocentesca di livello medio tipica del murattiano, ossia in conci di tufo e malta comune, volte a crociera per i piani terra e volte più leggere per i piani superiori.

L'edificio mostra quella che è stata la consuetudine costruttiva per i frequenti interventi di sopraelevazione che si sono avuti nel corso dei primi decenni del '900 per molti edifici del murattiano, ossia il ricorso nel caso delle coperture a solai di tabelloni forati piani posti in opera su travi di ferro a "I" e talvolta il ricorso a solette in cemento armato.

Spazi comuni condominiali dell'immobile in Bari: androne, scala, locali tecnici.

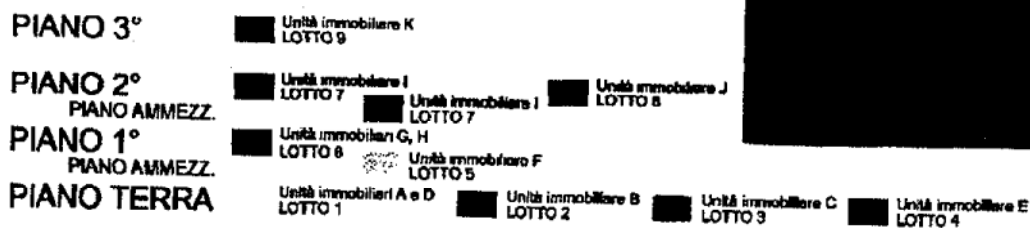
Gli spazi che hanno una valenza comune, come l'androne, il

vano scala e i locali tecnici di piano terra e interrato, di fatto sono catastalmente accorpati alle unità immobiliari, pertanto il presente studio delle singole unità immobiliari ha caso per caso analizzato, puntualizzato e talvolta ridefinito, al fine di una corretta formulazione dei più probabili valori di mercato, le relazioni di servitù fra le unità. La stima ha considerato i pesi ponderati degli spazi comuni su ognuna delle singole proprietà, nell'ottica e nel tentativo di perseguire una generale equità.

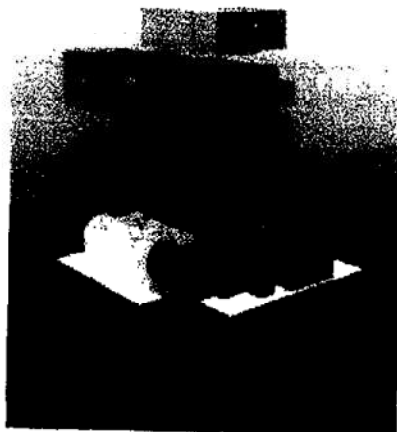
Schema aggregativo dei lotti riferito alle unità immobiliari dell'immobile in Bari

Allo scopo di definire con chiarezza le relazioni spaziali fra le unità immobiliari e quello che è stata assunto come criterio di divisione dei lotti, nell'immagine seguente si riporta un grafico con una rappresentazione cromatica di tutte le unità immobiliari dell'intero edificio. Si auspica che tale schema sinottico faciliti il riconoscimento dei vari lotti che costituiscono il complesso edilizio.

SCHEMA SINOTTICO DEI LOTTI **RIFERITO ALLE UNITA' IMMOBILIARI E AI PIANI DELL'EDIFICIO**



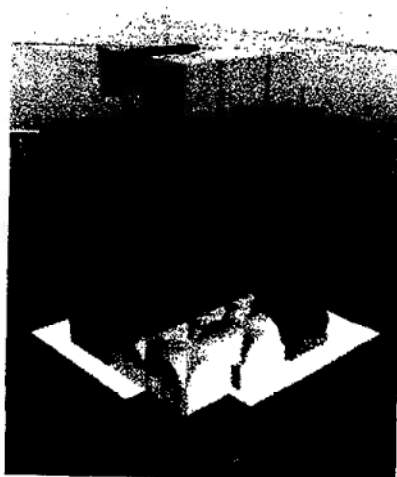
VISTE ANGOLARI ESPLOSE DEI LOTTI NEI PIANI DELL'EDIFICIO



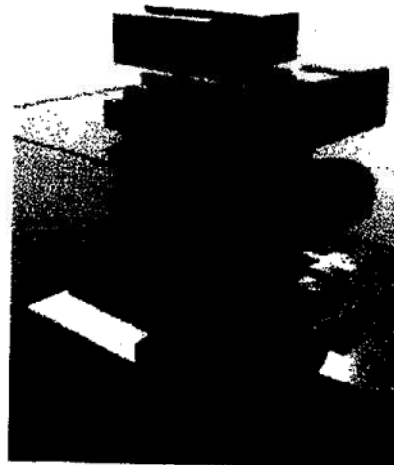
Lato su via Marchese di Montrone



Angolo interno dell'isolato



Angolo fra via Putignani e via M. di Montrone



Lato su via Putignani

Nota chiarificatrice sulla numerazione dei livelli

dell'immobile in Bari.

E' opportuno mettere in evidenza che esiste una incongruenza

fra i livelli come sono definiti nella relazione notarile ex

art. 567 c.p.c. e i livelli riportati nelle visure catastali.

Allo scopo di chiarire possibili equivoci, si riporta di

seguito una tabella chiarificatrice, sottolineando che la

numerazione più chiara e corretta dei livelli resta quella

riportata nella relazione notarile in atti (l'identificazione

catastale infatti presenta alcune incongruenze) e

sottolineando la presenza di un secondo livello ammezzato fra

piano primo sul piano ammezzato e piano secondo sul piano

ammezzato. Tale secondo livello, che ospita una appendice

dell'unità immobiliare I, non è identificato nella

documentazione in atti e catastale. Si noti che la colonna

"livelli fisici" indica semplicemente una successione

ordinaria dei piani.

	LIVELLI FISICI	Identificazione livelli nella documentazione in atti	Identificazione livelli nelle visure catastali
UNITA' A, B, C, D, E	TERRA	PIANO TERRA	PIANO TERRA
UNITA' F	1°	PIANO AMMEZZATO	PIANO 1°
UNITA' G, H	2°	PIANO 1° SUL PIANO AMMEZZATO	PIANO 2°
UNITA' I ammezz.	3°	NESSUNA	NESSUNA
UNITA' I, J	4°	PIANO 2° SUL PIANO AMMEZZATO	PIANO 2°
UNITA' K	5°	PIANO 3° SUL PIANO AMMEZZATO	PIANO 3°

*Considerazioni generali sulla provenienza delle unità
immobiliari costituenti l'intero immobile in Bari.*

Il sottoscritto CTU, sulla scorta dei dati contenuti nella documentazione notarile e attraverso verifiche presso gli uffici competenti e presso gli studi notarili, ha provveduto a ricostruire gli avvicendamenti della proprietà occorsi nel ventennio antecedente la data corrispondente al pignoramento. Va evidenziato che la documentazione ipo-catastale (art 567, 2° comma, c.p.c) datata 13 febbraio 2006, ritirata in sede di udienza, dopo un attento studio e con i necessari confronti con le visure effettuate, è risultata incompleta e imprecisa. Il CTU pertanto ha provveduto a contattare lo studio notarile che ha stilato tale documentazione. A seguito di tali contatti e richieste il CTU ha ottenuto un nuovo certificato notarile integrativo di quello rilasciato in data 13 febbraio 2006.

I beni immobili che costituiscono l'intero edificio in Bari come descritto nel verbale di pignoramento appartengono ai germani _____, in parti uguali. Essi sono venuti in possesso di tali beni attraverso successione legittima in morte di I

_____ e deceduto il _____
secondo quanto documentato dalla nota di trascrizione del 23 giugno 1984 n.45483, con riferimento alla dichiarazione di

successione n. 97 Vol 948. Tale nota di trascrizione è seguita dalla nota del 20 novembre 1989 n.45484 per rettifica della precedente a causa di omessa rinuncia da parte della signora _____ coniuge del defunto.

Al signor _____ nato a _____
i beni sono pervenuti per atto anteriore al 1° gennaio 1974.

Considerazioni generali sulla verifica della regolarità edilizia dell'immobile in Bari nel suo complesso.

Al fine di fornire notizie comuni a tutte le unità immobiliari dell'edificio in Bari relativamente agli aspetti concernenti la regolarità edilizia, si sintetizza nel presente paragrafo la storia dei permessi che hanno consentito l'edificazione del complesso edilizio.

L'edificio nel suo impianto originario è stato regolato dalle norme tecniche che a partire dagli Statuti Murattiani hanno controllato l'edificazione nel tardo '800. Negli ultimi decenni di tale secolo infatti attraverso i normali permessi vigenti all'epoca si è operata l'edificazione del primo nucleo all'angolo di via Marco Bressani e successivamente sull'area giardino contermina. Nel corso dei primi decenni del '900 l'edificio, che già era costituito da n.3 piani fuori terra, è stato sopraelevato con un ultimo livello. Il progetto, redatto dall'Ing. Gaetano Di Serio, è stato approvato nella Commissione Edilizia nella tornata del giorno 16 gennaio 1926. Secondo quanto è stato possibile ricercare nella documentazione storica, dopo tale intervento l'edificio

non ha subito variazioni sostanziali. Eventuali modifiche e/o ampliamenti effettuati successivamente a tale data, di cui non sono stati trovati documenti in archivio, sono stati tuttavia tutti registrati nell'accatastamento avvenuto nella data di presentazione 20/04/1940 per le unità A, B, C, D, E, F, G, H e nella data di presentazione 18/08/1947 per le unità I, J, K. Le planimetrie di tali accatastamenti mostrano lo stato dei luoghi così come oggi si presenta. Dagli elaborati catastali infatti risultano registrati spazi che a prima vista risultano non previsti dai progetti originari come verande e vani tecnici su balconi interni.

Negli anni più recenti non sono state effettuate modifiche sulle unità costituenti l'intero edificio, ad eccezione dei due appartamenti a piano primo.

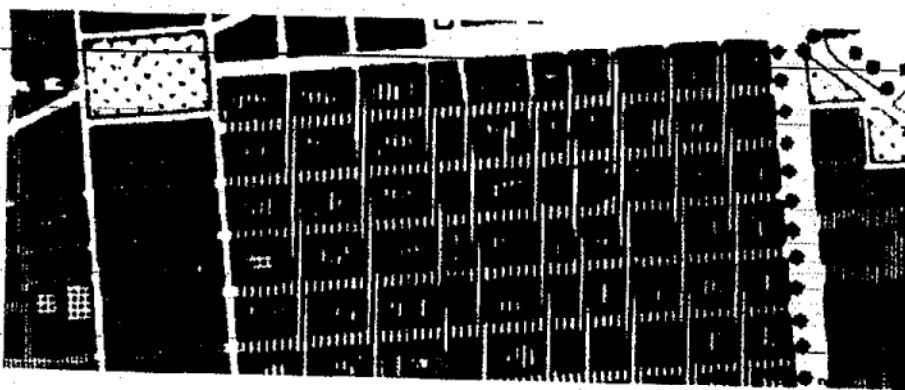
Potenzialità edificatoria residua e margine di completamento della volumetria consentita.

Al fine di fornire elementi utili alla disamina economica dei beni da stimare, è oltremodo opportuno analizzare l'attuale potenzialità edificatoria dell'intero fabbricato esistente. Per tale motivo è necessario un approfondimento degli aspetti urbanistici e delle norme tecniche che regolano l'attuale regime edilizio nella zona in cui è incluso l'immobile.

Secondo la variante generale al piano regolatore generale, adottata con deliberazione consiliare n.991 del 12-12-1973 ed approvata con decreto del presidente della Giunta Reg.le n.1475 dell'8-7-1976, esiste nell'ambito murattiano (zone B1

e B2) la necessità che vengano salvaguardati e conservati alcuni edifici che sono considerati meritevoli di considerazioni per la loro particolare architettura e tipologia. Tuttavia per quanto concerne l'immobile in oggetto si evidenzia che esso non rientra nell'elenco riportato nelle norme tecniche della variante menzionata, come del resto non rientra in vincoli di conservazione e salvaguardia ai sensi della legge 1 giugno 1939, n.1089.

Per valutare la potenzialità edificatoria residua, ossia di quello che è il margine di completamento della volumetria consentita, si è fatto riferimento alle stesse norme della variante generale al piano regolatore. L'articolo 47 si riferisce alle aree di completamento B1 e B2. A tal proposito si riporta immediatamente a seguire un ridottissimo stralcio cartografico con annesso stralcio legenda da cui risulta che l'immobile in oggetto rientra nell'area classificata B1.



B₁.....

B₂.....

Secondo quanto prescritto dalle norme, nelle aree di completamento di tipo B1 e B2 deve edificarsi a mezzo di piani particolareggiati o di lottizzazioni interessanti almeno un intero isolato, con esclusione di volumetrie ed aree di pertinenza degli edifici costruiti a partire dal 30 ottobre 1954 e di quelli altri, di cui l'Amministrazione Comunale riconosca l'inopportunità della sostituzione.

A tali operazioni si applicano le seguenti prescrizioni:

Sf.	superficie fondiaria dell'intero isolato, con le esclusioni previste nel primo comma;
Iff.	indice di fabbricabilità fondiaria: mc./mq.7 in zone di tipo B1; mc./mq.5 in zone di tipo B2, per la residenza e per attrezzature di interesse pubblico gestite da privati.

Dal rilievo volumetrico e dai computi effettuati sull'edificio esistente e, risultano i seguenti dati.

Piano	Volume in metri cubi
Piano terra	2346
Piano primo (1° ammezz. e piano primo)	2021

Piano secondo (2° ammezz. e piano secondo)	1717
Piano terzo	618
Totale edificio	6702

Pertanto il volume attualmente presente sul lotto è di circa
6700 mc.

Inoltre, la superficie di sedime è pari a 405 mq e il volume massimo consentito è pari a $405 \times 7 \text{ mc/mq} = 2835 \text{ mc}$.

Ne consegue che l'edificio ha ampiamente esaurito la volumetria consentita. La ragione dell'esuberanza del

costruito rispetto a quanto previsto dagli standards delle norme tecniche risiede nel fatto che nel corso del tempo, in funzione della progressiva saturazione delle aree disponibili e di frazionamenti che hanno costituito nuove unità di intervento, il rapporto fra superficie fondiaria e volumi consentiti ha subito variazioni.

Le norme tecniche di attuazione prevedono le seguenti ulteriori prescrizioni. Esse si riportano al solo fine di fornire ulteriori elementi, utilizzabili eventualmente nella stima economica comparativa fra un possibile edificio come previsto dalla pianificazione urbanistica recente, nell'ipotesi di ricostruzione-ristrutturazione nella stessa area, e l'edificio esistente così come pervenuto dalla pianificazione passata che ha fatto propri eventuali possibili abusi pregressi, non più opponibili e di fatto condonati.

"I volumi devono essere contenuti nell'inclinata stradale rispetto al fronte strada, con rapporto L/H pari a 1/1,25 (L = larghezza stradale media ed H = altezza fronte edificio) e con altezza massima assoluta, esclusi i volumi tecnici, di ml.20.

E' consentita una profondità massima del corpo di fabbrica di ml.15 purché l'area interna a cortile consenta una distanza tra i fabbricati pari alla somma delle altezze dei fabbricati prospicienti moltiplicata per 0,5 = $[(H + H_1) \times 0,5]$ con un minimo di ml.10.

In ogni caso, i piani di cui al primo comma devono assicurare un carattere unitario al complesso ed informare le costruzioni a criteri di dignità architettonica, sia sulle fronti stradali che verso i cortili.

Nelle aree B1 è vietato l'arretramento delle costruzioni rispetto al filo stradale: tale disposizione non si applica alle aree B2 in caso di interventi comprensivi della superficie di almeno un intero isolato.

Per quanto possibile, le aree ora libere da costruzioni devono essere mantenute per essere alberate o sistemate a giardino.

Le aree a cortile devono essere pavimentate o sistemate a verde come spazi condominiali destinati alla sosta ed al giuoco dei bambini, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

parcheggi: min. 1 mq. ogni 20 mc.;

autorimesse: min. un posto macchina per ogni alloggio e,
comunque, per ogni 500 mc. di costruzione.

Nel volume della costruzione non sono computati quelli
destinati a porticato o a spazio libero a piano terra.

In fase di applicazione delle disposizioni di legge, si
prescrive che vengano fissate - per la presente zona
omogenea B - con apposita deliberazione consiliare, le
quote necessarie attinenti sia la realizzazione totale
delle opere di urbanizzazione primaria o il
miglioramento delle stesse, sia la parziale
realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria
(previste anche in altre zone del piano ma di pertinenza
degli abitanti residenti nella zona omogenea di tipo B
in questione).

In fase di redazione dei richiesti piani
particolareggiati o piani di lottizzazione o piani
particolareggiati - quadro, si manterrà la destinazione
residenziale esistente, o comunque si assicureranno
sempre le superfici per parcheggi in misura
corrispondente alla necessità e destinazioni delle
costruzioni che si vanno a realizzare.

Per quanto attiene la presente zona, in fase di
redazione dei piani attuativi prescritti, ove esigenze
particolari di carattere architettonico e compositivo
richiedano per la densità edilizia il raggiungimento dei
valori fissati dal D.M. 2/4/68 (art.7), chiarito dalla

circolare della Regione Puglia - Assessorato all'Urbanistica n.344 in data 4/5/72, si prescrive che tutti i volumi superiori ai valori fissati dalla presente norma vengano utilizzati esclusivamente a servizi di quartiere di cui al D.M. 2/4/68 (art.3), con precedenza alle attrezzature scolastiche di cui la presente zona omogenea B è specificatamente carente. Un'apposita convenzione disciplinerà i rapporti fra proprietari e l'Amministrazione Comunale al fine di regolare la cessione di proprietà al Comune delle predette opere di urbanizzazione secondaria, giusto riportato al precedente art. 44."

Considerazioni generali sui criteri di stima del valore di mercato attuale dei beni immobili in Bari.

Al fine di determinare il valore attuale dell'immobile, è stato applicato il metodo sintetico, ossia è stata eseguita una comparazione con immobili aventi simili caratteristiche, compravenduti nella stessa località e nella stessa zona urbana, sulla base del reale andamento del mercato. Una indagine preliminare presso agenzie nel settore immobiliare ha fornito elementi per una prima valutazione sufficientemente attendibile; tuttavia al fine di stabilire il valore a metro quadro più probabile di mercato è stato considerato preponderante il riferimento all'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e al Listino

Ufficiale della Borsa Immobiliare di Bari, secondo i dati del semestre più recente, disponibili nel database e nelle pubblicazioni. Il valore ritenuto appropriato è stato^{si} moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile.

Successivamente, facendo riferimento a compravendite realmente intercorse sul mercato per alloggi con simili caratteristiche, il valore di mercato dell'immobile, ottenuto dai dati dell'Osservatorio Immobiliare, è stato ulteriormente contestualizzato e corretto, considerando anche altri fattori peculiari del manufatto in questione.

Il parametro preso a confronto dunque è quello del metro quadrato di superficie lorda.

Nella individuazione della localizzazione territoriale finalizzata a stabilire la valenza economica dell'immobile, è chiaro che esso risulta rientrare a pieno titolo, non solo fisicamente ma da tutti i punti di vista che ne conseguono, nella zona compresa fra le vie:

C.SO V.EMANUELE - C.SO CAVOUR - C.SO ITALIA - VIA MANZONI

(nel settore individuato dall'Agenzia del Territorio)

C.SO V.EMANUELE - C.SO CAVOUR - C.SO ITALIA - VIA Q. SELLA

(nel settore individuato dalla Borsa Immobiliare di Bari).

A) Per quanto concerne le sole unità immobiliari con destinazione d'uso commerciale si riporta la seguente tabella della estratta dal data-base dell'Agenzia del Territorio:

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato	Superficie (L/N)	Valori locazione	Superficie (L/N)
-----------	-----------------------	-------------------	---------------------	---------------------	---------------------

		(€/mq)			(€/mq x mese)		
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	1650	2060	L	6,7	8,5	L
Negozi	NORMALE	4270	6230	L	21,4	31,1	L

Per quanto invece attiene il data-base del Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Bari, si riporta la seguente tabella:

Tipologia	Valore Mercato (€/mq)	
	Min	Max
Locali commerciali	2700	9500

B) Per quanto concerne le sole unità immobiliari con destinazioni d'uso terziario, si riporta la seguente tabella estratta dal database dell'Agenzia del Territorio (i dati corrispettivi non sono presenti nel Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Bari):

Destinazione:

Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	2680	4020	L	13,4	20,1	L

C) Per quanto concerne le sole unità immobiliari con destinazioni d'uso residenziale, si riporta la seguente

tabella estratta dal database dell'Osservatorio del Mercato

Immobiliare dell'Agenzia del Territorio:

Tipologia	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
	Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	2680	4020	L	9	13,4	L
Abitazioni di tipo economico	2370	2990	L	7,9	10	L
Autorimesse	1960	2370	L	8,1	9,9	L
Box	2160	2680	L	9,1	11,1	L
Posti auto coperti	1650	2370	L	6,9	9,9	N
Posti auto scoperti	880	1290	L	3,8	5,4	N

Nella stessa tabella sono anche presenti i valori relativi ai posti auto, che sono serviti da indicazione suppletiva per la stima economica del piano terra relativamente all'androne.

Per quanto invece attiene il database del Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Bari, si riporta la seguente tabella:

Tipologia	Valore Mercato (€/mq)
Abitazioni di nuova costruzione o completamente ristrutturate in edifici ristrutturati	3900
Abitazioni recenti (fino a 30 anni)	3100
Abitazioni semirecenti (da 35 a 40 anni)	2600

Relativamente alle sole tabelle per la destinazione commerciale, per poter determinare con maggior precisione l'intervallo di valori corrispondente alla localizzazione di Via Putignani angolo via M. Di Montrone, è stato ritenuto ragionevole operare una sezione simbolica sull'asse di via Putignani, considerando che in corrispondenza di via Sparano sono localizzati i valori massimi e in corrispondenza delle vie Manzoni (per i valori rivenienti dall'OMI) e Quintino Sella (per i valori rivenienti dal listino della Camera di Commercio di Bari) i valori minimi. La scelta della sezione sull'asse di via Putignani risulta appropriata perché la direzione di massima variazione è proprio quella proiettata in direzione est-ovest.

Uno schema rappresentativo della sezione simbolica su via Putignani con la relativa interpolazione per i valori dell'OMI e del listino della Camera di Commercio è il seguente:

1270 (mq) 540 (mq) 6200 (mq)
[redacted]
VOCE NEGOZI DA OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE AGENZIA DEL TERR

16.76 (mq) 1915 (mq) 2000 (mq)
[redacted]
VOCE MAGAZZINI DA OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE AGENZIA DEL TERR

70.10 (mq) 2500 (mq)
2.60 (mq)
[redacted]
VOCE LOCALI COMMERCIALI DA OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE AGENZIA DEL TERR



Nella disamina di ognuna delle unità immobiliari si
evidenzieranno i vari valori e i calcoli che concorrono alla
determinazione del valore di mercato attuale di ogni lotto
destinato all'incanto. A tal proposito si consideri che i
dati riportati nel presente paragrafo di considerazioni
generali possono in alcuni casi essere modificati o corretti
da considerazioni di ordine specifico derivanti da un
raffronto reale con il mercato.

ANALISI DELLE UNITA' IMMOBILIARI

E DEI LOTTI

IMMOBILE A (LOTTO 1): LOCALE IN VIA M. DI MONTRONE 92

Identificazione e descrizione del bene immobile A

Il locale è situato in via Marchese di Montrone al civico 92. L'ambiente è posizionato a livello del marciapiede stradale, è rettangolare ed essendo adiacente al locale al punto D (unità immobiliare D), comunica direttamente con esso, formando un ambiente fruibile unitariamente e senza alcuna separazione. La superficie del solo locale "unità immobiliare A" è di mq 33 catastali. Per il calcolo delle superfici sono state utilizzate le basi informative delle planimetrie catastali, opportunamente verificate con alcune misurazioni a campione effettuate sui luoghi.

Il locale al punto A non è direttamente accessibile dal numero 92, a causa della presenza di un'ampia vetrata priva di porta o passaggio, ma è accessibile dal locale al punto D (unità imm. D). E' dunque evidente che le unità immobiliari ai punti A e D, pur essendo catastalmente separate, sono di fatto comunicanti formando un unico ambiente (foto 5). Nel locale è presente un piccolo servizio dove è possibile disporre dell'adduzione all'impianto idrico attraverso l'uso di un lavandino. Non è presente attualmente nessun servizio igienico con scarico fognario.

Coerenze

L'unità immobiliare A confina a nord, secondo quanto già evidenziato, con il locale al punto D, con il quale comunica direttamente attraverso un ampio passaggio architravato realizzato su muro maestro (Foto 5); a sud confina con il locale al punto B (unità imm. B); a est con locale al punto C (unità imm. C); a ovest con via Marchese di Montrone.

Tipologia strutturale degli immobili, impianti, finiture, e altre note descrittive.

Le membrature portanti dell'edificio in corrispondenza del piano oggetto del presente paragrafo sono costituite da murature in blocchi di pietra-tufo. La volta è a crociera e presenta una altezza all'intradosso di chiave pari a metri 5.54. La pavimentazione, se si considera l'analogia con i locali adiacenti è realizzata in mattonelle di graniglia e marmette tipiche dell'epoca, decorate con motivi geometrici, tuttavia attualmente uno strato di moquette rossa nasconde la pavimentazione originale.

Il locale è dotato di adduzione idrica, e di un impianto elettrico funzionante, da verificare rispetto a quelle che possono essere le esigenze specifiche di una destinazione d'uso compatibile e della relativa conformità della normativa. Non è presente impianto di riscaldamento.

Stato di conservazione e manutenzione.

Lo stato di manutenzione è apparso complessivamente accettabile. Il locale è sufficientemente rifinito con intonaco e tinteggiatura. Non sono stati riscontrati evidenti

segni di umidità o la presenza di efflorescenze e sgretolamenti dell'intonaco.

Dati metrici e calcolo della superficie commerciale.

Le dimensioni del locale corrispondente alle unità A e D sono di circa 62,5 mq di superficie utile e 80 mq di superficie lorda. Tali dimensioni sono state ottenute attraverso l'elaborazione Cad degli elaborati catastali, opportunamente verificati con rilevazioni a campione effettuate direttamente sui luoghi. I valori sono espressi in metri.

La superficie commerciale del locale A-D (unità imm. A e D) è pari a 80 mq.

Dati catastali del bene immobile A

Esaminati i documenti custoditi presso l'U.T.E. di Bari il sottoscritto CTU accerta che l'unità immobiliare "IMMOBILE A" (locale in Bari Via Marchese di Montrone n. 92, Piano T, mq.33) risulta iscritta al Catasto Urbano con i seguenti dati:

Foglio	Part. e sub.	Consist.	Categoria	Classe	Rendita in euro
94	p.637 sub.1	33 m ²	C/1	4	€ 1128,25

La categoria C/1 corrisponde a "Negozi e botteghe".

Presso l'Agenzia del Territorio - Uffici Catastali - è stato recuperato, e allegato alla presente relazione, estratto

planimetrico.

Iscrizioni, trascrizioni del bene immobile A

Con riferimento all'immobile in Bari Via Marchese di Montrone

n. 92, Piano T, mq.33, al foglio 94 particella 637 subalterno

I, nelle visure storiche presso la Conservatoria, in ordine

cronologico inverso, risultano le seguenti formalità:

- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1125 a favore del BANCO
DI SICILIA S.P.A. contro
- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1126 a favore del BANCO
DI ROMA S.P.A. contro
- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1127 a favore della BANCA
MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. contro
- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1128 a favore della BANCA
COMMERCIALE ITALIANA S.P.A. contro
- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1129 a favore del BANCO
DI NAPOLI S.P.A. contro
- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1130 a favore del CREDITO
ITALIANO S.P.A. contro

- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1131 a favore della CARIPLO S.P.A. contro
- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1124 a favore della BANCA NAZIONALE DELL'AGRICOLTURA S.P.A. contro
- Nel ventennio antecedente la data di pignoramento (11-11-2005) non risultano altre iscrizioni-trascrizioni a nome dei soggetti esegutati e con riferimento all'unità immobiliare in oggetto. Nella documentazione ipocatastale ritirata in sede di incarico, infatti, è certificato implicitamente che nel ventennio terminato in data 11-11-2005 non vi sono altre formalità se non le sole n. 8 nate da ipoteche volontarie elencate nel presente paragrafo. Il sottoscritto ha tuttavia provveduto ad estendere il lasso temporale di ricerca di eventuali altre formalità, attraverso nuove visure aggiornate al 24/10/2007 presso la Conservatoria dei RR.II di Bari. In seguito a tale indagini non sono emerse ulteriori formalità sull'immobile in oggetto.

Verifica della regolarità edilizia del bene immobile A

Sulla base delle considerazioni generali riferite a tutto l'immobile effettuate a monte del presente paragrafo, l'unità immobiliare A risulta regolare.

Provenienza del bene immobile A

Nel paragrafo "Considerazioni generali sulla provenienza delle unità immobiliari costituenti l'intero immobile in Bari" sono contenuti i passaggi di proprietà generali per tutte le unità immobiliari dell'immobile in Bari. Per l'unità immobiliare A pertanto valgono le stesse considerazioni generali.

In particolare si evidenzia che l'unità è pervenuta agli attuali proprietari per successione legittima in morte di

nato a

deceduto

il

dichiarazione di successione n. 97 Vol.

948, trascritta a Bari il 23 giugno 1989 al n. generale 45483.

La stessa è seguita da altra trascrizione del 20 novembre 1989 numero generale 45484 per rettifica poiché omessa la rinuncia all'eredità da parte della signora coniuge del defunto.

Stima del valore di mercato attuale del bene immobile A

Per quanto riguarda la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare al punto A, si faccia riferimento al rispettivo paragrafo dell'unità immobiliare D. Si ricorda infatti che le unità A e D formano, per lo loro particolare collocazione in adiacenza reciproca e per l'assenza di ogni tipo di separazione fisica fra i vani, un'unica unità vano. Nella presente relazione pertanto le due

unità formano un unico lotto (Lotto 1).

Descrizione sintetica per il bando del bene immobile A

Nella città di Bari, quartiere murattiano, locale in via
Marchese di Montrone n. 92, Piano T, mq.33, al foglio 94,
particella 637, subalterno 1

**Elenco delle formalità per cancellazione relativo al bene
immobile A**

- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1125 a favore del BANCO
DI SICILIA S.P.A. contro
- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1126 a favore del BANCO
DI ROMA S.P.A. contro
- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1127 a favore della BANCA
MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. contro
- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1128 a favore della BANCA
COMMERCIALE ITALIANA S.P.A. contro
- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1129 a favore del BANCO
DI NAPOLI S.P.A. contro
- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1130 a favore del CREDITO

ITALIANO S.P.A. contro

- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1131 a favore della

CARIPLO S.P.A. contro

- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1124 a favore della BANCA

NAZIONALE DELL'AGRICOLTURA S.P.A. contro

- Pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari in data 11.11.2005 ai nn. 59775/36237, contro

IMMOBILE B (LOTTO 2): LOCALE IN VIA M. DI MONTRONE 94

Identificazione e descrizione del bene immobile B

L'immobile è situato in via Marchese di Montrone al civico 94. Il locale, che ha una destinazione d'uso commerciale, è posizionato a livello del marciapiede stradale e la sua forma non è rettangolare ma ad "L", poiché si sviluppa su due campate strutturali giustapposte planimetricamente che non hanno la stessa larghezza. Non esistono partizioni interne, tuttavia nel locale è presente, collocato in una nicchia sulla parete di fondo, un piccolissimo servizio igienico ricavato nello spessore del muro di spina, dove sono ancora presenti un water e un lavabo e dove pertanto era possibile disporre dell'impianto idrico e di uno scarico fognario.

Coerenze

L'unità immobiliare B confina a nord con i locali ai punti A e C; a sud con ex proprietà dei germani

poi alienata ad altri proprietari; a est con proprietà ; a ovest con via Marchese di Montrone.

Tipologia strutturale degli immobili, impianti, finiture, e altre note descrittive.

Le membrature portanti dell'edificio in corrispondenza del piano oggetto del presente paragrafo sono costituite da murature in blocchi di pietra-tufo. La volta è a crociera e ha una altezza all'intradosso di chiave pari a metri 5.65. La pavimentazione è realizzata in mattonelle di graniglia e marmette decorate con motivi geometrici dell'epoca.

Il locale, anche se è dotato di tubazioni per l'adduzione idrica e per lo scarico fognario, mostra segni di un degrado che in alcuni elementi tecnici è irreversibile e conseguentemente necessita di una manutenzione straordinaria e radicale. Non è presente nessun impianto di riscaldamento e nessun elemento radiante.

Stato di conservazione e manutenzione.

Il locale, che presenta membrature portanti solide e affidabili, mostra tuttavia uno stato di manutenzione pessimo nelle finiture e negli impianti. Il locale, che attualmente è destinato a deposito di materiale, oltre ad essere trascurato nella pulizia, presenta problemi di umidità radicata. L'intonaco è deteriorato in diversi punti con efflorescenze e sgretolamenti degli strati più superficiali e con macchie di

varia entità. La muratura ha evidenti e seri problemi di umidità di risalita e di infiltrazioni. Non sono stati messi in atto tutti gli espedienti per verificare, palmo a palmo, lo stato di ogni elemento in ogni punto, tuttavia è evidente che gli impianti idrico e fognario sono compromessi o, in alcuni casi, fortemente danneggiati. Le tubazioni dell'acqua e il rubinetto sono completamente ossidati e incrostati. Le tubazioni della fogna, sulla base di alcune macchie sulla muratura, potrebbero avere problemi di tenuta. Anche se il benessere ambientale è compromesso da polveri, non è stato rilevato nessun tanfo e nessun olozzo riconducibile a seri problemi fognari.

Dati metrici e calcolo della superficie commerciale.

Le dimensioni nette delle due campate strutturali del locale sono di 6.15x4.85 per la prima, la più ampia in prossimità dell'accesso, e di 4.95x3.30 per la seconda, più interna. Il servizio igienico a causa della sua vetustà è di dimensioni inammissibili rispetto alle normative di abitabilità e di igiene vigenti.

Complessivamente il locale ha una superficie netta di

La superficie netta del locale è pari a quasi 51 mq, corrispondenti ad una superficie lorda di 64 mq circa. La superficie commerciale del locale è pertanto pari 64 mq.

Dati catastali del bene immobile B

Esaminati i documenti custoditi presso l'U.T.E. di Bari il

sottoscritto CTU accerta che l'unità immobiliare "IMMOBILE B"
(locale in Bari Via Marchese di Montrone n. 94, Piano T,
mq.49) risulta iscritta al Catasto Urbano con i seguenti
dati:

Foglio	Part. e sub.	Consist.	Categoria	Classe	Rendita in euro
94	p.637 sub.2	49 m ²	C/2	6	€ 1666,00

La categoria C/2 corrisponde a "Magazzini e locali di
deposito".

Presso l'Agenzia del Territorio - Uffici Catastali - è stato
recuperato, e allegato alla presente relazione, estratto
planimetrico.

Iscrizioni, trascrizioni del bene immobile B

Con riferimento all'immobile in Bari Via Marchese di Montrone
n. 94, Piano T, mq.49, al foglio 94 particella 637 subalterno
2, nelle visure storiche presso la Conservatoria, in ordine
cronologico inverso, risultano le seguenti formalità:

- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1125 a favore del BANCO
DI SICILIA S.P.A. contro
- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1126 a favore del BANCO
DI ROMA S.P.A. contro

- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1127 a favore della BANCA
MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. contro

- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1128 a favore della BANCA
~~COMMERCIALE ITALIANA S.P.A.~~ contro

- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1129 a favore del BANCO
DI NAPOLI S.P.A. contro

- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1130 a favore del CREDITO
ITALIANO S.P.A. contro

- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1131 a favore della
CARIPLO S.P.A. contro

- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1124 a favore della BANCA
~~NAZIONALE DELL'AGRICOLTURA S.P.A.~~ contro

Nel ventennio antecedente la data di pignoramento (11-11-2005) non risultano altre iscrizioni-trascrizioni a nome dei soggetti esecutati e con riferimento all'unità immobiliare in oggetto. Nella documentazione ipo-catastale ritirata in sede di incarico, infatti, è certificato implicitamente che nel ventennio terminato in data 11-11-2005 non vi sono altre

Verifica della regolarità edilizia del bene immobile B

Provenienza del bene immobile B

La stessa è seguita da altra trascrizione del 20 novembre

1989 numero generale 45484 per rettifica poiché omessa la
rinuncia all'eredità da parte della signora
coniuge del defunto.

Stima del valore di mercato attuale del bene immobile B

Secondo le ricerche effettuate, il costo medio a metro quadro
per la stessa zona urbana (Zona Centrale / zona: C.SO
V.EMANUELE - C.SO CAVOUR - C.SO ITALIA - VIA MANZONI) e per
la destinazione d'uso commerciale, si è attestato nell'ultimo
semestre fra un minimo di € 4270,00/mq ed un massimo di €
6230,00/mq, come è evidenziato nelle tabelle riportate nel
paragrafo "Considerazioni generali sui criteri di stima del
valore di mercato attuale dei beni immobili in Bari". Secondo
i calcoli effettuati nello stesso paragrafo, il valore
corrispondente agli immobili più prossimi a via M. di
Montrone risulta essere pari a: 5540,00-5640,00 €/mq

Sebbene in linea indicativa dai dati tabellari dei listini i
valori superino per l'immobile in questione i 5000 €/mq,
facendo riferimento a una indagine di mercato per locali
commerciali realmente presenti sul mercato, il valore più
probabile è risultato tendere al valore di 4800,00, da cui si
ottiene:

$$4800 \text{ €/mq} \times 64 \text{ mq} = \text{€ } 307.200,00$$

Considerato inoltre che il locale richiede opere di
manutenzione ordinaria e straordinaria relativamente agli
impianti e alle finiture e considerato ogni altro fattore

secondario, positivo e negativo, la stima del più probabile valore di mercato si conclude con il seguente valore base:

e 285.000,00

Descrizione sintetica per il bando del bene immobile B

Nella città di Bari, quartiere murattiano, locale in via Marchese di Montrone n. 94, Piano T, mq.49, al foglio 94, particella 637, subalterno 2.

Elenco delle formalità per cancellazione relativo al bene immobile B

- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1125 a favore del BANCO DI SICILIA S.P.A. contro
- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1126 a favore del BANCO DI ROMA S.P.A. contro
- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1127 a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. contro
- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1128 a favore della BANCA COMMERCIALE ITALIANA S.P.A. contro
- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1129 a favore del BANCO DI NAPOLI S.P.A. contro

• Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1130 a favore del CREDITO ITALIANO S.P.A. contro

• Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1131 a favore della CARIPLO S.P.A. contro

• Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1124 a favore della BANCA NAZIONALE DELL'AGRICOLTURA S.P.A. contro

• Pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari in data 11.11.2005 ai nn. 59775/36237, contro

IMMOBILE C (LOTTO 3): LOCALE IN VIA PUTIGNANI 122

Identificazione e descrizione del bene immobile C

Il locale è situato in via Putignani al civico 122. Il locale è posizionato a livello del marciapiede stradale, da cui ha un unico accesso, ed è di forma rettangolare, sviluppandosi in lunghezza verso l'interno dell'immobile. Tale vano, è adiacente al locale al punto D (unità immobiliare D), pur non esistendo fisicamente nessuna porta di collegamento fra le unità (un passaggio esistente in passato è stato bloccato e rivestito con un ampio specchio e integrato nell'arredamento del locale). Pertanto anche se sono rappresentate nello

stesso foglio di planimetria catastale e presentano nel disegno un collegamento orizzontale, le unità immobiliari C e D, attualmente sono catastalmente e funzionalmente separate.

Il locale, che è costituito da n.3 campate strutturali con volta a crociera, non ha al proprio interno partizioni murarie verticali, ad eccezione di quella di un piccolo servizio igienico in prossimità della parete di fondo nella zona più interna del corpo di fabbrica nel quale è possibile disporre dell'adduzione all'impianto idrico e di uno scarico fognario.

Il locale presenta, nelle due campate interne, un vistoso soppalco praticabile con ampia balconata di affaccio sulla campata di ingresso. La balaustina di tale balconata presenta la singolare caratteristica di avere montanti verticali a passo completamente irregolare. Il soppalco è accessibile attraverso una scala che si sviluppa sul muro di destra della terza campata.

L'arredo fisso, rimasto dopo l'ultima attività commerciale, presenta diversi elementi: una schermatura in pennellatura lignea non completamente opaca ma con una serie di quadrotti vetrati nella terza campata, una pannellatura di chiusura del sottoscala, una serie di rivestimenti, di finiture e di mensole espositive. La stessa scala di collegamento al soppalco e lo stesso soppalco sono completamente rivestiti da finiture in legno di tipo palissandro (la pessima luminosità del locale non consente una identificazione chiara). Le alzate e le pedate, il soppalco e il pavimento dell'intero

locale ad eccezione del bagno e di parte del sottoscala sono tutti rivestiti da uno strato di moquette.

Coerenze

L'unità immobiliare C confina a nord con via Putignani, a sud con il locale al punto B, a est con l'androne al civico 120 di proprietà e a ovest con l'unità immobiliare al punto D.

Tipologia strutturale dell'immobile, impianti, finiture, e altre note descrittive.

Le membrature portanti dell'edificio in corrispondenza del piano oggetto del presente paragrafo sono costituite da murature in blocchi di pietra-tufo. Le tre volte delle tre campate strutturali sono a crociera e presentano un'altezza all'intradosso di chiave in media pari a metri 5.58. La pavimentazione è ricoperta di uno strato di moquette e l'apparecchio pavimentale originario non è degno di note e di caratteristiche particolari.

Il locale è dotato di adduzione idrica e di scarico fognario che sono apparsi funzionanti, nonostante sia stato difficile rilevare ogni dettaglio a causa delle pessime condizioni di luminosità, dovute alla inefficienza dell'impianto elettrico. Non è presente alcun impianto di riscaldamento.

Stato di conservazione e manutenzione.

Lo stato di manutenzione è apparso buono; L'ultimo affittuario ha operato interventi di arredo e di manutenzione abbastanza validi. Il sottoscritto C.T.U. ha rilevato solo

trascuratezze attribuibili allo stato attuale di non funzionamento del locale piuttosto che a seri problemi di cattiva manutenzione.

Dati metrici e calcolo della superficie commerciale.

La superficie netta del locale è pari a 76 mq e quella lorda a quasi 94 mq. Pertanto la superficie commerciale risulta essere di 94 mq.

Dati catastali del bene immobile C

Esaminati i documenti custoditi presso l'U.T.E. di Bari il sottoscritto CTU accerta che l'unità immobiliare "IMMOBILE C" (locale in Bari Via Putignani n.122, Piano T, mq.71,) risulta iscritta al Catasto Urbano con i seguenti dati:

Foglio	Part. e sub.	Consist.	Categoria	Classe	Rendita in euro
94	p.637 sub 3	71 m ²	C/1	3	€ 2086,43

La categoria C/1 corrisponde a "Negozi e botteghe".

Presso l'Agenzia del Territorio - Uffici Catastali - è stato recuperato, e allegato alla presente relazione, estratto planimetrico.

Si faccia caso al fatto che sull'estratto planimetrico catastale unitamente al locale al presente punto (immobile C) è rappresentato il locale al punto D.

Iscrizioni, trascrizioni del bene immobile C

Con riferimento all'immobile in Bari Via Putignani n.122,
Piano T, mq.71, in catasto al foglio 94 particella 637

subalterno 3, nelle visure storiche presso la Conservatoria,

in ordine cronologico inverso, risultano le seguenti

formalità:

- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1125 a favore del BANCO
DI SICILIA S.P.A. contro

- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1126 a favore del BANCO
DI ROMA S.P.A. contro

- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1127 a favore della BANCA
MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. contro

- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1128 a favore della BANCA
COMMERCIALE ITALIANA S.P.A. contro

- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1129 a favore del BANCO
DI NAPOLI S.P.A. contro

- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1130 a favore del CREDITO
ITALIANO S.P.A. contro

- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1131 a favore della

CARIPLO S.P.A. contro

- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1124 a favore della BANCA NAZIONALE DELL'AGRICOLTURA S.P.A. contro

Nel ventennio antecedente la data di pignoramento (11-11-2005) non risultano altre iscrizioni-trascrizioni a nome dei soggetti esecutati e con riferimento all'unità immobiliare in oggetto. Nella documentazione ipo-catastale ritirata in sede di incarico, infatti, è certificato implicitamente che nel ventennio terminato in data 11-11-2005 non vi sono altre formalità se non le sole n. 8 nate da ipoteche volontarie elencate nel presente paragrafo. Il sottoscritto ha tuttavia provveduto ad estendere il lasso temporale di ricerca di eventuali altre formalità, attraverso nuove visure aggiornate al 24/10/2007 presso la Conservatoria dei RR.II di Bari. In seguito a tale indagine, non sono emerse ulteriori formalità sull'immobile in oggetto.

Verifica della regolarità edilizia del bene immobile C

Sulla base delle considerazioni generali riferite a tutto l'immobile effettuate a monte del presente paragrafo, l'unità immobiliare A risulta regolare.

Provenienza del bene immobile C

Nel paragrafo "Considerazioni generali sulla provenienza

In particolare si evidenzia che l'unità è pervenuta agli attuali proprietari per successione legittima in morte di

La stessa è seguita da altra trascrizione del 20 novembre 1989 numero generale 45484 per rettifica poiché omessa la rinuncia all'eredità da parte della signora
coniuge del defunto.

Secondo le ricerche effettuate, il costo medio a metro quadro per la stessa zona urbana (Zona Centrale / zona: C.SO V.EMANUELE - C.SO CAVOUR - C.SO ITALIA - VIA MANZONI) e per la destinazione d'uso commerciale, si è attestato nell'ultimo semestre fra un minimo di € 4270,00/mq ed un massimo di € 6230,00/mq, come è evidenziato nelle tabelle riportate nel paragrafo "Considerazioni generali sui criteri di stima del valore di mercato attuale dei beni immobili in Bari". Secondo i calcoli effettuati nello stesso paragrafo, il valore

corrispondente agli immobili più prossimi a via M. di Montrone risulta essere pari a: 5540,00-5640,00 €/mq

Sebbene in linea indicativa dai dati tabellari dei listini i valori superino per l'immobile in questione i 5000 €/mq, facendo riferimento a una indagine di mercato per locali commerciali realmente presenti sul mercato, il valore più probabile è risultato tendere al valore di 4800,00, da cui si ottiene:

$$4800 \text{ €/mq} \times 94 \text{ mq} = \text{€ } 451.200,00$$

Considerato inoltre che:

- Il locale non richiede opere di manutenzione, ma solo di una messa in esercizio;
- che il locale presenta un livello di finiture complessivamente buono e che tali finiture incidono sul valore se non per la loro qualità, almeno per la loro presenza rispetto a quello a una unità completamente spoglia;
- che la collocazione su via Putignani pone l'unità immobiliare su un piano economico superiore rispetto a via Marchese di Montrone;

e considerato ogni altro fattore secondario, positivo e negativo, la stima del più probabile valore di mercato lievita notevolmente attestandosi sulla base della stima sintetica a metro quadro, attestandosi a: € 490.000,00

Descrizione sintetica per il bando del bene immobile C

Nella città di Bari, quartiere murattiano, locale in via
Putignani n.122, Piano T, mq.71, in catasto al foglio 94,
particella 637, subalterno 3.

**Elenco delle formalità per cancellazione relativo al bene
immobile C**

- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1125 a favore del BANCO
DI SICILIA S.P.A. contro
- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1126 a favore del BANCO
DI ROMA S.P.A. contro
- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1127 a favore della BANCA
MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. contro
- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1128 a favore della BANCA
COMMERCIALE ITALIANA S.P.A. contro
- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1129 a favore del BANCO
DI NAPOLI S.P.A. contro
- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1130 a favore del CREDITO
ITALIANO S.P.A. contro
- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1131 a favore della

CARIPLO S.P.A. contro

- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1124 a favore della BANCA NAZIONALE DELL'AGRICOLTURA S.P.A. contro
- Pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari in data 11.11.2005 ai nn. 59775/36237, contro

IMMOBILE D (LOTTO 1): LOCALE IN VIA PUTIGNANI 124

Identificazione e descrizione del bene immobile D

Il locale è situato in via Putignani al civico 124 ed è posizionato a quota del marciapiede stradale. Esso è conformato secondo un regolare rettangolo ed ha superficie pari a 25 mq catastali, corrispondenti a 38 mq di superficie lorda. Secondo quanto già evidenziato nella descrizione dell'immobile A, i locali "immobile A" e "immobile D" sono, oltre che adiacenti, anche comunicanti e formano un unico ampio locale, pur essendo catastalmente separate (foto 5). Il locale al presente punto ha una doppia accessibilità, sia da via Putignani 124 che da via Marchese di Montrone 90. Si noti inoltre che sull'estratto planimetrico catastale il locale relativo all'unità immobiliare al presente punto (immobile D) è rappresentato sul foglio planimetrico catastale dell'unità immobiliare C.

Coerenze

L'unità immobiliare D confina a nord con via Putignani; a sud confina con il locale al punto A (unità imm. A); a est con locale al punto C (unità imm. C); a ovest con via Marchese di Montrone.

Tipologia strutturale degli immobili, impianti, finiture, e altre note descrittive.

Anche per l'unità immobiliare in oggetto valgono le stesse considerazioni dei locali ai tre punti precedenti: murature in blocchi di pietra-tufo. La volta è a crociera. La pavimentazione fa tutt'uno con il locale al punto A. Lo stesso dicasi per gli impianti.

Stato di conservazione e manutenzione.

Al pari del locale al punto A, lo stato di manutenzione è apparso complessivamente accettabile.

Dati metrici e calcolo della superficie commerciale.

Le dimensioni del locale corrispondente alle unità A e D sono di circa 62,5 mq di superficie utile e 80 mq di superficie lorda. Tali dimensioni sono state ottenute attraverso l'elaborazione Cad degli elaborati catastali, opportunamente verificati con rilevazioni a campione effettuate direttamente sui luoghi. I valori sono espressi in metri. La superficie commerciale del locale A-D (unità imm. A e D) è pari a 80 mq.

Dati catastali del bene immobile D

Esaminati i documenti custoditi presso l'U.T.E. di Bari il

sottoscritto CTU accerta che l'unità immobiliare "IMMOBILE C"
(locale in Bari Via Putignani n.124, Piano T, mq.25) risulta
iscritta al Catasto Urbano con i seguenti dati:

Foglio	Part. e sub.	Consist.	Categoria	Classe	Rendita in euro
94	p.637 sub 4	25 m ²	C/1	6	€ 1156,86

La categoria C/1 corrisponde a "Negozi e botteghe".

Presso l'Agenzia del Territorio - Uffici Catastali - è stato
recuperato, e allegato alla presente relazione, estratto
planimetrico.

Si noti che la rappresentazione grafica planimetrica
dell'unità al presente punto è riportata sullo stesso foglio
dell'unità immobiliare al punto C.

Iscrizioni, trascrizioni del bene immobile D

Con riferimento all'immobile in Bari Via Putignani n.124,
Piano T, mq.25, in catasto al foglio 94 particella 637
subalterno 4, nelle visure storiche presso la Conservatoria,
in ordine cronologico inverso, risultano le seguenti
formalità:

- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1125 a favore del BANCO
DI SICILIA S.P.A. contro]
- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1126 a favore del BANCO
DI ROMA S.P.A. contro

- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1127 a favore della BANCA

MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. contro

- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1128 a favore della BANCA

COMMERCIALE ITALIANA S.P.A. contro

- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1129 a favore del BANCO

DI NAPOLI S.P.A. contro

- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1130 a favore del CREDITO

ITALIANO S.P.A. contro

- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1131 a favore della

CARIPLO S.P.A. contro

- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1124 a favore della BANCA

NAZIONALE DELL'AGRICOLTURA S.P.A. contro

Nel ventennio antecedente la data di pignoramento (11-11-2005) non risultano altre iscrizioni-trascrizioni a nome dei soggetti esecutati e con riferimento all'unità immobiliare in oggetto. Nella documentazione ipo-catastale ritirata in sede di incarico, infatti, è certificato implicitamente che nel ventennio terminato in data 11-11-2005 non vi sono altre

1989 numero generale 45484 per rettifica poiché omessa la
rinuncia all'eredità da parte della signora
coniuge del defunto.

Stima del valore di mercato attuale del bene immobile A-D

Secondo le ricerche effettuate, il costo medio a metro quadro
per la stessa zona urbana (Zona Centrale / zona: C.SO
V.EMANUELE - C.SO CAVOUR - C.SO ITALIA - VIA MANZONI) e per
la destinazione d'uso commerciale, si è attestato nell'ultimo
semestre fra un minimo di € 4270,00/mq ed un massimo di €
6230,00/mq, come è evidenziato nelle tabelle riportate nel
paragrafo "Considerazioni generali sui criteri di stima del
valore di mercato attuale dei beni immobili in Bari". Secondo
i calcoli effettuati nello stesso paragrafo, il valore
corrispondente agli immobili più prossimi a via M. di
Montrone risulta essere pari a: 5540,00-5640,00 €/mq
Sebbene in linea indicativa dai dati tabellari dei listini i
valori superino per l'immobile in questione i 5000 €/mq,
facendo riferimento a una indagine di mercato per locali
commerciali realmente presenti sul mercato, il valore più
probabile è risultato tendere al valore di 4800,00, da cui si
ottiene:

$$4800 \text{ €/mq} \times 80 \text{ mq} = \text{€ } 384.000,00$$

Considerato inoltre che:

- Il locale non richiede importanti opere di

IMMOBILE E (LOTTO 4): APPARTAMENTO IN VIA PUTIGNANI 120,

PIANO TERRA

Identificazione e descrizione del bene immobile E

L'unità immobiliare è situata in via Putignani al civico 120 ed è costituita da un ampio androne comprensivo di vano scala a servizio di tutte le unità immobiliari che hanno accesso dal civico 120 e da un appartamento con ingresso dalla porta sulla parete di fondo del vano scala.

L'ingresso all'androne è posizionato a livello del marciapiede stradale e l'androne ha una conformazione planimetrica ad "L", poiché è costituito da un atrio coperto attualmente utilizzato a parcheggio (capienza 1 vettura) e da un vano scala, che funziona da disimpegno per l'unità appartamento situata sullo stesso livello nella parte più interna dell'edificio. Catastalmente l'androne, il vano scala e l'appartamento di piano terra costituiscono un'unica unità.

L'unità immobiliare in oggetto essendo adiacente al locale al punto C, comunica potenzialmente con esso attraverso una porta. Di fatto attualmente questa porta è chiusa con cancello metallico, a causa della locazione che ha occupato negli anni scorsi nel locale C e per il fatto che il locale ha una sua vocazione commerciale che lo rende separato dalle pertinenze residenziali.

L'appartamento situato al piano terra è costituito da un ingresso e n.4 stanze di dimensioni contenute, una più ampia, con funzione connettiva, che consente l'accesso alle due più interne, e un'ultima stanza sulla sinistra dell'ingresso. E'

presente un modesto servizio igienico.

Coerenze

L'unità immobiliare confina ad ovest con proprietà
nord con via Putignani, a est con proprietà
e a sud con proprietà

3. Tale assetto

è quello pregresso e quindi suscettibile di aggiornamenti.

Tipologia strutturale dell'immobile, impianti, finiture, e
altre note descrittive.

Le murature sono in blocchi di pietra-tufo. La volta è a
crociera strutturata su archi a sesto ellittico. La
pavimentazione è realizzata a conci irregolari di marmo
levigati e lucidati. Sulla volta dell'androne sono presenti
decorazioni realizzate sull'intonaco, aventi carattere sobrio
ma che arricchiscono notevolmente l'aspetto di tutto
l'ambiente rendendolo curato e distinto.

Stato di conservazione e manutenzione.

Lo stato di manutenzione è apparso compromesso da alcune
fessurazioni, molto visibili sulla superficie delle finiture
(intonaco, pavimentazione e scala).

Dati metrici e calcolo della superficie commerciale.

La superficie utile dell'androne è pari a 63 mq, mentre
quella della pertinenza tecnica accessibile dal vano scala è
pari a quasi 18 mq. (N.B.: Tale pertinenza tecnica è
catastalmente legata all'unità immobiliare G-H, e non a
quella oggetto del presente paragrafo, come si potrebbe
pensare. Cfr. allegate planim. Catastali.)

La superficie utile dell'appartamento-deposito è di 53 mq, corrispondenti a un valore lordo di 62.6 mq. Tale valore è quello che rappresenta la superficie commerciale oggettivamente computabile ai fini della stima. Infatti, anche se l'unità immobiliare nella sua configurazione catastale comprende anche l'androne, di fatto l'androne-vano scala è uno spazio di servitù funzionale all'intero edificio accessibile dal civico 120 di via Putignani. Potrà essere stabilito, in funzione di accordi finalizzati all'aggiudicazione delle varie unità, l'utilizzo dell'androne come parcheggio per n.1 posto macchina.

Ai fini commerciali e di stima, l'estensione dell'unità E è pertanto di 62.6 mq

Dati catastali del bene immobile E

Esaminati i documenti custoditi presso l'U.T.E. di Bari il sottoscritto CTU accerta che l'unità immobiliare "IMMOBILE E" (appartamento in Bari, Via Putignani n.120, Piano T, vani 4) risulta iscritta al Catasto Urbano con i seguenti dati:

Foglio	Part. e sub.	Consist.	Categoria	Classe	Rendita in euro
94	p.637 sub 5 graff. 638	4,5 vani	A/10	2	€ 1847,62

La categoria A/10 corrisponde a "Uffici e studi privati".

Presso l'Agenzia del Territorio - Uffici Catastali - è stato recuperato, e allegato alla presente relazione, estratto

planimetrico.

Iscrizioni, trascrizioni del bene immobile E

Con riferimento all'immobile in Bari, Via Putignani n.120,
Piano terra di vani 4, in catasto al foglio 94 particella 637
sub 5 graffata alla particella 638, nelle visure storiche
presso la Conservatoria, in ordine cronologico inverso,
risultano le seguenti formalità:

- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1125 a favore del BANCO
DI SICILIA S.P.A. contro

- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1126 a favore del BANCO
DI ROMA S.P.A. contro

- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1127 a favore della BANCA
MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. contro

- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1128 a favore della BANCA
COMMERCIALE ITALIANA S.P.A. contro I

- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1129 a favore del BANCO
DI NAPOLI S.P.A. contro

- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1130 a favore del CREDITO
ITALIANO S.P.A. contro

- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1131 a favore della CARIPLO S.P.A. contro
- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1124 a favore della BANCA NAZIONALE DELL'AGRICOLTURA S.P.A. contro

Nel ventennio antecedente la data di pignoramento (11-11-2005) non risultano altre iscrizioni-trascrizioni a nome dei soggetti esecutati e con riferimento all'unità immobiliare in oggetto. Nella documentazione ipo-catastale ritirata in sede di incarico, infatti, è certificato implicitamente che nel ventennio terminato in data 11-11-2005 non vi sono altre formalità se non le sole n. 8 nate da ipoteche volontarie elencate nel presente paragrafo. Il sottoscritto ha tuttavia provveduto ad estendere il lasso temporale di ricerca di eventuali altre formalità, attraverso nuove visure aggiornate al 24/10/2007 presso la Conservatoria dei RR.II di Bari. In seguito a tale indagine, non sono emerse ulteriori formalità sull'immobile in oggetto.

Verifica della regolarità edilizia del bene immobile E

Sulla base delle considerazioni generali riferite a tutto l'immobile effettuate a monte del presente paragrafo, l'unità immobiliare A risulta regolare.

Provenienza del bene immobile E

Nel paragrafo "Considerazioni generali sulla provenienza delle unità immobiliari costituenti l'intero immobile in Bari" sono contenuti i passaggi di proprietà generali per tutte le unità immobiliari dell'immobile in Bari. Anche per l'unità immobiliare E pertanto valgono le stesse considerazioni generali.

In particolare si evidenzia che l'unità è pervenuta agli attuali proprietari per successione legittima in morte di

nato a

deceduto

il

dichiarazione di successione n. 97 Vol.

948, trascritta a Bari il 23 giugno 1989 al n. generale 45483.

La stessa è seguita da altra trascrizione del 20 novembre 1989 numero generale 45484 per rettifica poiché omessa la rinuncia all'eredità da parte della signora coniuge del defunto.

Stima del valore di mercato attuale del bene immobile E

Secondo le ricerche effettuate, il costo medio a metro quadro per la stessa zona urbana (Zona Centrale / zona: C.SO V.EMANUELE - C.SO CAVOUR - C.SO ITALIA - VIA MANZONI) e per la destinazione d'uso corrispondente a quella riportata nei dati catastali (uffici e studi privati), si è attestato nell'ultimo semestre fra un minimo di € 2680,00/mq ed un

massimo di € 4020,00/mq, come è evidenziato nelle tabelle riportate nel paragrafo "Considerazioni generali sui criteri di stima del valore di mercato attuale dei beni immobili in Bari". Con riferimento a tale intervallo e a seguito di un raffronto con una indagine di mercato per locali ad uso ufficio e studi privati realmente presenti sul mercato di zona, il valore più probabile per immobili similmente collocati come quello in oggetto è risultato tendere al valore di 3900,00 €/mq, da cui si ottiene:

$$2800 \text{ €/mq} \times 63 \text{ mq} = \text{€ } 175.280,00$$

Va tuttavia evidenziato che:

- Il l'unità immobiliare richiede opere di manutenzione ordinaria e straordinaria relativamente agli impianti e una risistemazione completa delle finiture.
- che l'unità immobiliare non gode di seppur piccoli spazi all'aperto come balconi o terrazzi accessibili di proprietà, ma solo di spazi condominiali e comuni e che l'appartamentino e che pertanto sono richieste alcune opere per adattare l'unità ad un uso effettivo di tipo ufficio;

e considerato ogni altro fattore secondario, positivo e negativo, la stima del più probabile valore di mercato si contrae fino a raggiungere il seguente valore: € 140.000,00

Descrizione sintetica per il bando del bene immobile E

Nella città di Bari, quartiere murattiano, appartamento in
via Putignani n.120, Piano T, vani 4, in catasto al foglio 94¹¹
particella 637, sub 5, graffata alla particella 638.

Elenco delle formalità per cancellazione relativo al bene
immobile E

- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1125 a favore del BANCO
DI SICILIA S.P.A. contro
- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1126 a favore del BANCO
DI ROMA S.P.A. contro
- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1127 a favore della BANCA
MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. contro
- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1128 a favore della BANCA
COMMERCIALE ITALIANA S.P.A. contro
- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1129 a favore del BANCO
DI NAPOLI S.P.A. contro
- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1130 a favore del CREDITO
ITALIANO S.P.A. contro
- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1131 a favore della

CARIPO S.P.A. contro

- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1124 a favore della BANCA NAZIONALE DELL'AGRICOLTURA S.P.A. contro
- Pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari in data 11.11.2005 ai nn. 59775/36237, contro

IMMOBILE F (LOTTO 5): APPARTAMENTO IN VIA PUTIGNANI 120, P. AMMEZZATO

Identificazione e descrizione del bene immobile F

L'unità immobiliare è situata in via Putignani al civico 120 ed è costituita da un appartamento ammezzato costituito da piccoli vani a destinazione d'uso catastale A/4, ossia "Abitazioni di tipo popolare". Di fatto l'appartamento si presta ad essere adibito ad ufficio o studio privato.

La distribuzione degli ambienti è così costituita: ingressino di dimensioni ridotte che consente l'accesso a n. 2 vani e, a margine del percorso distributivo, ad un vano lungo e stretto, che nel caso di studi privati può essere adibito ad archivio. Tutti i vani sono sullo stesso livello. E' stato ricavato con allacciamento alla rete fognaria un piccolo servizio igienico.

Coerenze

Come riportato nella pianta catastale allegata, le coerenze

pregresse dell'unità immobiliare in oggetto sono le seguenti:

proprietà ad est, proprietà a sud,
proprietà ad ovest, androne e vano scala a nord.

Tipologia strutturale dell'immobile, impianti, finiture, e
altre note descrittive.

Il tipo di membrature portanti dell'unità immobiliare sono le
stesse dell'intero edificio: muratura portante realizzata in
conci di pietra-tufo.

I locali sono dotati degli impianti standard funzionali
all'uso ufficio.

Stato di conservazione e manutenzione.

Lo stato di manutenzione è apparso buono. L'utilizzo attuale
come studio privato rende gli ambienti funzionali e curati.

Dati metrici e calcolo della superficie commerciale.

Le dimensioni sono pari a 39 mq circa di superficie utile,
corrispondenti a 54.6 mq di superficie lorda commerciale.

Dati catastali del bene immobile F

Esaminati i documenti custoditi presso l'U.T.E. di Bari il
sottoscritto CTU accerta che l'unità immobiliare "IMMOBILE F"
(appartamento in Bari, Via Putignani n.120, Piano ammezzato,
vani 3) risulta iscritta al Catasto Urbano con i seguenti
dati:

Foglio	Part. e sub.	Consist.	Categoria	Classe	Rendita in euro
94	p.637 sub 6	4 vani	A/4	4	€ 240,15

La categoria A/4 corrisponde a "Abitazioni di tipo popolare". Presso l'Agenzia del Territorio - Uffici Catastali - è stato recuperato, e allegato alla presente relazione, estratto planimetrico.

N.B.: Il piano ammezzato, nelle visure catastali è riportato come "piano 1°". Si faccia riferimento al paragrafo "Nota chiarificatrice sui livelli nella documentazione catastale".

Iscrizioni, trascrizioni del bene immobile F

Con riferimento all'immobile in Bari, Via Putignani n.120 al piano ammezzato (cfr. "Nota chiarificatrice sui livelli nella documentazione catastale"), vani 3, in catasto al foglio 94 particella 637 sub 6, nelle visure storiche presso la Conservatoria, in ordine cronologico inverso, risultano le seguenti formalità:

- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1125 a favore del BANCO DI SICILIA S.P.A. contro
- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1126 a favore del BANCO DI ROMA S.P.A. contro
- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1127 a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. contro
- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1128 a favore della BANCA COMMERCIALE ITALIANA S.P.A. contro

- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1129 a favore del BANCO
DI NAPOLI S.P.A. contro

- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1130 a favore del CREDITO
ITALIANO S.P.A. contro

- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1131 a favore della
CARIPLO S.P.A. contro

- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1124 a favore della BANCA
NAZIONALE DELL'AGRICOLTURA S.P.A. contro

Nel ventennio antecedente la data di pignoramento (11-11-2005) non risultano altre iscrizioni-trascrizioni a nome dei soggetti esecutati e con riferimento all'unità immobiliare in oggetto. Nella documentazione ipo-catastale ritirata in sede di incarico, infatti, è certificato implicitamente che nel ventennio terminato in data 11-11-2005 non vi sono altre formalità se non le sole n. 8 nate da ipoteche volontarie elencate nel presente paragrafo. Il sottoscritto ha tuttavia provveduto ad estendere il lasso temporale di ricerca di eventuali altre formalità, attraverso nuove visure aggiornate al 24/10/2007 presso la Conservatoria dei RR.II di Bari. In seguito a tale indagine, non sono emerse ulteriori formalità sull'immobile in oggetto.

Verifica della regolarità edilizia del bene immobile F

Sulla base delle considerazioni generali riferite a tutto l'immobile effettuate a monte del presente paragrafo, l'unità immobiliare A risulta regolare.

Provenienza del bene immobile F

Nel paragrafo "Considerazioni generali sulla provenienza delle unità immobiliari costituenti l'intero immobile in Bari" sono contenuti i passaggi di proprietà generali per tutte le unità immobiliari dell'immobile in bari. Anche per l'unità immobiliare F pertanto valgono le stesse considerazioni generali.

In particolare si evidenzia che l'unità è pervenuta agli attuali proprietari per successione legittima in morte di _____, nato a _____, deceduto

il dichiarazione di successione n. 97 Vol.
948, trascritta a Bari il 23 giugno 1989 al n. generale
45483.

La stessa è seguita da altra trascrizione del 20 novembre 1989 numero generale 45484 per rettifica poiché omessa la rinuncia all'eredità da parte della signora coniuge del defunto.

Stima del valore di mercato attuale del bene immobile F

Secondo le ricerche effettuate, il costo medio a metro quadro

per la stessa zona urbana (Zona Centrale / zona: C.SO V.EMANUELE - C.SO CAVOUR - C.SO ITALIA - VIA MANZONI) e per la destinazione d'uso corrispondente a quella attualmente insediata nell'unità immobiliare, si è attestato nell'ultimo semestre fra un minimo di € 2680,00/mq ed un massimo di € 4020,00/mq, come è evidenziato nelle tabelle riportate nel paragrafo "Considerazioni generali sui criteri di stima del valore di mercato attuale dei beni immobili in Bari". Con riferimento a tale intervallo il valore orientativo appropriato per un appartamento simile a quello in questione è risultato essere pari a 3800,00 €/mq.

A seguito di un raffronto con una indagine di mercato per appartamenti ad uso ufficio realmente presenti sul mercato, il valore più probabile è risultato tendere al valore di 3900,00, da cui si ottiene:

$$3000 \text{ €/mq} \times 55 \text{ mq} = \text{€ } 163.800,00$$

Considerato inoltre che:

- Il locale non richiede opere migliorative e di manutenzione.
- che il locale non gode di seppur piccoli spazi all'aperto come balconi o terrazzi accessibili di proprietà, ma solo di spazi condominiali e comuni;
- che, da un lato, di fatto l'indagine di mercato svolta non si accorda con i dati rivenienti dalla rendita e dalla classificazione catastale che pongono l'unità immobiliare su un segmento nettamente inferiore e i cui

dati devono tuttavia essere considerati nella ponderazione generale, ma che dall'altro lato risulta esistere un mercato vivace di studi privati indipendenti e di piccole dimensioni;
e considerato ogni altro fattore secondario, positivo e negativo, la stima del più probabile valore di mercato si assesta sul seguente valore: € 170.000,00

Descrizione sintetica per il bando del bene immobile F

Nella città di Bari, quartiere murattiano, appartamento in via Putignani n.120, Piano ammezzato, vani 3, in catasto al foglio 94, particella 637, sub 6.

Elenco delle formalità per cancellazione relativo al bene immobile F

- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1125 a favore del BANCO DI SICILIA S.P.A. contro
- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1126 a favore del BANCO DI ROMA S.P.A. contro
- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1127 a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. contro
- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1128 a favore della BANCA COMMERCIALE ITALIANA S.P.A. contro

• Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1129 a favore del BANCO
DI NAPOLI S.P.A. contro

• Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1130 a favore del CREDITO
ITALIANO S.P.A. contro

• Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1131 a favore della
CARIPLO S.P.A. contro

• Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1124 a favore della BANCA
NAZIONALE DELL'AGRICOLTURA S.P.A. contro

• Pignoramento immobiliare trascritto presso la
Conservatoria dei RR.II. di Bari in data 11.11.2005 ai
nn. 59775/36237, contro

IMMOBILE G-H (LOTTO 6): APP. IN VIA PUTIGNANI 120, P. 1°

SULL'AMMEZZATO

Identificazione e descrizione del bene immobile G-H

L'immobile è costituito da n.2 unità immobiliari, la G e la
H. Esse, insieme, costituiscono un appartamento di
proporzioni confortevolissime corrispondenti a quasi 9

campate strutturali e a quasi 13 vani catastali. La disposizione interna degli ambienti ovviamente si basa su una concezione forse superata (ambienti che comunicano tutti in adiacenza), ma di grande fascino storico e, nonostante tutto anche di buona funzionalità grazie a una posizione centrale dei vani, ingresso, servizi e disimpegni.

Il grande appartamento si sviluppa tutto su un livello (non esistono comunicazioni con il vano ammezzato fra piano terra e primo piano), tuttavia è stata riscontrata la presenza di un soppalco al disopra del bagno nella campata strutturale interna.

Coerenze

Le coerenze sono le seguenti: proprietà a sud, proprietà a est, affaccio su via Marchese di Montrone ad ovest e affaccio su via Putignani a nord.

Tipologia strutturale dell'immobile, impianti, finiture, e altre note descrittive.

Per le membrature portanti valgono le stesse descrizioni già evidenziate per le altre unità immobiliari trattate.

Stato di conservazione e manutenzione.

L'intera unità immobiliare G-H ha beneficiato di recenti opere di manutenzione straordinaria che sono consistite nella demolizione di tramezzature interne, nello svellimento e nella posa in opera di pavimentazioni nella cucina, nel bagno e per alcuni rivestimenti, nella chiusura e apertura di vani-porta, nel rifacimento degli intonaci e delle pitturazioni, nella revisione e messa a norma dell'impianto elettrico e

nella revisione dell'impianto idrico e fognario.

Dati metrici e calcolo della superficie commerciale.

Le dimensioni nette dell'appartamento corrispondono a 261 mq

a cui si aggiungono mq 25 circa, sviluppati da n. 6 balconi.

La superficie lorda misura 334 mq di vani chiusi. Pertanto la

superficie commerciale risulta essere pari a $334 + 25 \cdot 0.3 =$

$334 + 7.5 = 341$ mq

Dati catastali del bene immobile G-H

Esaminati i documenti custoditi presso l'U.T.E. di Bari il

sottoscritto CTU accerta che l'unità immobiliare "IMMOBILE G"

(appartamento in Bari, Via Putignani n.120, Piano 1° sul

piano ammezzato, vani 7 e accessori) risulta iscritta al

Catasto Urbano con i seguenti dati:

Foglio	Part. e sub.	Consist.	Categoria	Classe	Rendita in euro
94	p.637 sub 7	7,5 vani	A/2	5	€ 1.413,80

La categoria A/2 corrisponde a "Abitazioni di tipo civile".

Presso l'Agenzia del Territorio - Uffici Catastali - è stato recuperato, e allegato alla presente relazione, estratto planimetrico.

N.B.: Sulla visura catastale il "Piano 1° sul piano ammezzato" viene riportato come "Piano 2°". Si faccia riferimento al paragrafo "Nota chiarificatrice sui livelli nella documentazione catastale".

Per quanto concerne l'unità H, (appartamento in Bari, Via Putignani n.120, Piano 1° sul piano ammezzato, vani 5 e accessori) risulta iscritta al Catasto Urbano con i seguenti dati:

Foglio	Part. e sub.	Consist.	Categoria	Classe	Rendita in euro
94	p.637 sub 8	5 vani	A/3	4	€ 968,36

La categoria A/3 corrisponde a "Abitazioni di tipo economico".

Presso l'Agenzia del Territorio - Uffici Catastali - è stato recuperato, e allegato alla presente relazione, estratto planimetrico.

N.B.: Sulla visura catastale il "Piano 1° sul piano ammezzato" viene riportato come "Piano 2°". Si faccia riferimento al paragrafo "Nota chiarificatrice sui livelli nella documentazione catastale".

Iscrizioni, trascrizioni del bene immobile G

Con riferimento all'immobile in Bari, Via Putignani n.120 al piano 1° sul piano ammezzato (cfr. "Nota chiarificatrice sui livelli nella documentazione catastale"), di vani 7 e accessori, in catasto al foglio 94 particella 637 sub 7, nelle visure storiche presso la Conservatoria, in ordine cronologico inverso, risultano le seguenti formalità:

• Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1125 a favore del BANCO
DI SICILIA S.P.A. contro

• Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1126 a favore del BANCO
DI ROMA S.P.A. contro

• Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1127 a favore della BANCA
MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. contro

• Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1128 a favore della BANCA
COMMERCIALE ITALIANA S.P.A. contro

• Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1129 a favore del BANCO
DI NAPOLI S.P.A. contro

• Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1130 a favore del CREDITO
ITALIANO S.P.A. contro

• Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1131 a favore della
CARIPLO S.P.A. contro

• Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1124 a favore della BANCA
NAZIONALE DELL'AGRICOLTURA S.P.A. contro

Nel ventennio antecedente la data di pignoramento (11-11-
2005) non risultano altre iscrizioni-trascrizioni a nome dei

soggetti eseguiti e con riferimento all'unità immobiliare in oggetto. Nella documentazione ipo-catastale ritirata in sede di incarico, infatti, è certificato implicitamente che nel ventennio terminato in data 11-11-2005 non vi sono altre formalità se non le sole n. 8 nate da ipoteche volontarie elencate nel presente paragrafo. Il sottoscritto ha tuttavia provveduto ad estendere il lasso temporale di ricerca di eventuali altre formalità, attraverso nuove visure aggiornate al 24/10/2007 presso la Conservatoria dei RR.II di Bari.

Iscrizioni, trascrizioni del bene immobile H

Con riferimento all'immobile appartamento in Bari, Via Putignani n.120, Piano 1° sul piano ammezzato (cfr. "Nota chiarificatrice sui livelli nella documentazione catastale"), vani 5 e accessori, in catasto al foglio 94 particella 637 sub 8, nelle visure storiche presso la Conservatoria, in ordine cronologico inverso, risultano le seguenti formalità:

- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1125 a favore del BANCO DI SICILIA S.P.A. contro ;
- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1126 a favore del BANCO DI ROMA S.P.A. contro ;
- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1127 a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. contro ;

- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1128 a favore della BANCA COMMERCIALE ITALIANA S.P.A. contro

- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1129 a favore del BANCO DI NAPOLI S.P.A. contro

- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1130 a favore del CREDITO ITALIANO S.P.A. contro

- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1131 a favore della CARIPLO S.P.A. contro

- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1124 a favore della BANCA NAZIONALE DELL'AGRICOLTURA S.P.A. contro

Nel ventennio antecedente la data di pignoramento (11-11-2005) non risultano altre iscrizioni-trascrizioni a nome dei ~~soggetti eseguiti e con riferimento all'unità immobiliare in~~ oggetto. Nella documentazione ipo-catastale ritirata in sede di incarico, infatti, è certificato implicitamente che nel ventennio terminato in data 11-11-2005 non vi sono altre formalità se non le sole n. 8 nate da ipoteche volontarie elencate nel presente paragrafo. Il sottoscritto ha tuttavia provveduto ad estendere il lasso temporale di ricerca di eventuali altre formalità, attraverso nuove visure aggiornate al 24/10/2007 presso la Conservatoria dei RR.II di Bari.

Verifica della regolarità edilizia del bene immobile G-H

Sulla base delle considerazioni generali riferite a tutto l'immobile effettuate a monte del presente paragrafo, l'unità immobiliare A risulta regolare. Si evidenzia inoltre che la doppia unità immobiliare oggetto del presente paragrafo è stata sottoposta a Dichiarazione di Inizio Attività relativamente a lavori di opere interne eseguiti nel 2003 come rappresentato nelle fotografie di repertorio raccolte insieme agli altri allegati fotografici. La DIA in oggetto è la numero 1735/2003, inoltrata dal dichiarante in qualità di conduttore in data 27/05/2003. Come risulta dal modulo di comunicazione, le unità al presente paragrafo hanno subito le seguenti trasformazioni: demolizioni tramezzature interne, svellimento e posa di pavimentazioni cucina, svellimento e posa di rivestimenti, svellimento di pavimentazioni bagno, spostamento tramezzature interne, chiusura vano porta, apertura piano porta, posa intonaci e pitturazioni, revisione impianto elettrico, revisione impianto idrico. La pratica di DIA ha avuto il suo regolare decorso.

Provenienza del bene immobile G-H

Nel paragrafo "Considerazioni generali sulla provenienza delle unità immobiliari costituenti l'intero immobile in Bari" sono contenuti i passaggi di proprietà generali per tutte le unità immobiliari dell'immobile in bari. Anche per

le unità immobiliari G ed H pertanto valgono le stesse considerazioni generali. In particolare si evidenzia che l'unità è pervenuta agli attuali proprietari per successione legittima in morte di _____ nato a _____

_____ deceduto il _____, dichiarazione di successione n. 97 Vol. 948, trascritta a Bari il 23 giugno 1989 al n. generale 45483.

La stessa è seguita da altra trascrizione del 20 novembre 1989 numero generale 45484 per rettifica poiché omessa la rinuncia all'eredità da parte della signora _____ coniuge del defunto.

Stima del valore di mercato attuale del bene immobile G-H

Secondo le ricerche effettuate, il costo medio a metro quadro per la stessa zona urbana (Zona Centrale / zona: C.SO V.EMANUELE - C.SO CAVOUR - C.SO ITALIA - VIA MANZONI) e per la destinazione d'uso residenziale, si è attestato nell'ultimo semestre fra un minimo di € 2680,00/mq ed un massimo di € 4020,00/mq, come è evidenziato nelle tabelle riportate nel paragrafo "Considerazioni generali sui criteri di stima del valore di mercato attuale dei beni immobili in Bari". Con riferimento a tale intervallo il valore di partenza ritenuto appropriato per un appartamento collocato come quello in questione è risultato essere pari a 4000,00

€/mq.

$$4000 \text{ €/mq} \times 341 \text{ mq} = \text{€ } 1.364.000,00$$

Considerato inoltre che:

- Il locale non richiede opere interne migliorative e di manutenzione, ma solo di opere generali sull'immobile come la manutenzione della facciata esterna e la manutenzione degli spazi comuni.
 - che l'unità immobiliare si colloca sul mercato come una residenza di elevato comfort e di un certo lusso;
- e considerato ogni altro fattore secondario, positivo e negativo, la stima del più probabile valore di mercato si assesta sul seguente valore: € 1.380.000,00

Descrizione sintetica per il bando del bene immobile G-H

Nella città di Bari, quartiere murattiano, appartamento in via Putignani n.120, Piano 1° sul piano ammezzato, vani 7 e accessori, in catasto al foglio 94, particella 637, sub 7.

Elenco delle formalità per cancellazione relativo al bene immobile G-H

- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1125 a favore del BANCO DI SICILIA S.P.A. contro
- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1126 a favore del BANCO DI ROMA S.P.A. contro

- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1127 a favore della BANCA
MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. contro

- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1128 a favore della BANCA
COMMERCIALE ITALIANA S.P.A. contro

- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1129 a favore del BANCO
DI NAPOLI S.P.A. contro

- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1130 a favore del CREDITO
ITALIANO S.P.A. contro

- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1131 a favore della
CARIPLO S.P.A. contro

- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1124 a favore della BANCA
NAZIONALE DELL'AGRICOLTURA S.P.A. contro

- Pignoramento immobiliare trascritto presso la
Conservatoria dei RR.II. di Bari in data 11.11.2005 ai
nn. 59775/36237, contro

IMMOBILE I (LOTTO 7): APP. IN VIA PUTIGNANI 120, P. 2°

SULL'AMMEZZATO

Identificazione e descrizione del bene immobile I

L'appartamento corrispondente all'unità imm. I è situato al piano 2° sopra l'ammezzato, ossia a quello che è il 4° livello (si confronti il paragrafo chiarificatore sui livelli nelle considerazioni generali dell'immobile a Bari). L'immobile è costituito da n.1 unità immobiliari, ed è costituito da un appartamento di proporzioni medio-grandi. La distribuzione interna degli ambienti si basa anche in questo caso su una concezione superata (ambienti che comunicano tutti in adiacenza), tuttavia esiste una buona funzionalità grazie a una posizione centrale dei vani di disimpegno. L'appartamento è costituito da una parte che è il l'appartamento principale e da un appartamento appendice al piano ammezzato, una volta comunicanti fra loro attraverso una scala collocata in prossimità del terrazzino che si rivolge sulla corte interna. Pertanto l'unità catastale si sviluppa su due livelli distinti.

Coerenze

Le coerenze sono le seguenti: proprietà a sud, proprietà a est, affaccio su via Marchese di Montrone ad ovest e affaccio su via Putignani a nord.

Tipologia strutturale dell'immobile, impianti, finiture, e altre note descrittive.

Per le membrature portanti valgono le stesse descrizioni già evidenziate per le altre unità immobiliari trattate.

Stato di conservazione e manutenzione.

L'intera unità immobiliare non ha beneficiato di recenti opere di manutenzione, tuttavia essa richiede tutto sommato di interventi ordinari ad eccezione della messa a norma dell'impianto elettrico e nella revisione dell'impianto idrico e fognario.

Dati metrici e calcolo della superficie commerciale.

Le dimensioni nette dell'appartamento sono di quasi 170 mq, corrispondenti a quasi 204 mq di superficie lorda. A tale superficie si aggiungono mq 27.5 circa di balconi e terrazzo interno e mq 39 circa di superficie netta di piano ammezzato a quota inferiore, che sviluppano 54.5 circa di superficie lorda.

Sintetizzando si ottengono i seguenti risultati:

Superficie lorda appartamento mq 204

Superficie balconi e terrazzi mq 27

Superficie commerciale appartamento mq 204 + mq 8 = mq 212

Superficie commerciale appartamento ammezzato mq 54.5

Dati catastali del bene immobile I

Esaminati i documenti custoditi presso l'U.T.E. di Bari il sottoscritto CTU accerta che l'unità immobiliare "IMMOBILE I" (appartamento in Bari, Via Putignani n.120, Piano 2° sul piano ammezzato, vani 8) risulta iscritta al Catasto Urbano con i seguenti dati:

Foglio	Part. e sub.	Consist.	Categoria	Classe	Rendita in euro
--------	--------------	----------	-----------	--------	-----------------

94	p.637 sub 9	8 vani	A/2	5	€ 1.508,05
----	-------------	--------	-----	---	------------

La categoria A/2 corrisponde a "Abitazioni di tipo civile".
Presso l'Agenzia del Territorio - Uffici Catastali - è stato recuperato, e allegato alla presente relazione, estratto planimetrico.

N.B.: Sulla visura catastale il "Piano 2° sul piano ammezzato" viene riportato come "Piano 2°" tout-court, che non è lo stesso livello "Piano 2°" delle visure catastali degli immobili G e H, ma è superiore. Per una maggiore chiarezza al riguardo si faccia riferimento al paragrafo "Nota chiarificatrice sui livelli nella documentazione catastale".

Iscrizioni, trascrizioni del bene immobile I

Con riferimento all'immobile appartamento in Bari, Via Putignani n.120, Piano 2° sul piano ammezzato (cfr. "Nota chiarificatrice sui livelli nella documentazione catastale"), vani 8, in catasto al foglio 94 particella 637 sub 9, nelle visure storiche presso la Conservatoria, in ordine cronologico inverso, risultano le seguenti formalità:

- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1125 a favore del BANCO DI SICILIA S.P.A. contro

;

- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1126 a favore del BANCO

DI ROMA S.P.A. contro

- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1127 a favore della BANCA

MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. contro

- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1128 a favore della BANCA

COMMERCIALE ITALIANA S.P.A. contro

- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1129 a favore del BANCO

DI NAPOLI S.P.A. contro

- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1130 a favore del CREDITO

ITALIANO S.P.A. contro

- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1131 a favore della

CARIPO S.P.A. contro

- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1124 a favore della BANCA

NAZIONALE DELL'AGRICOLTURA S.P.A. contro

Nel ventennio antecedente la data di pignoramento (11-11-2005) non risultano altre iscrizioni-trascrizioni a nome dei soggetti esecutati e con riferimento all'unità immobiliare in oggetto. Nella documentazione ipo-catastale ritirata in sede di incarico, infatti, è certificato implicitamente che nel ventennio terminato in data 11-11-2005 non vi sono altre

formalità se non le sole n. 8 nate da ipoteche volontarie elencate nel presente paragrafo. Il sottoscritto ha tuttavia provveduto ad estendere il lasso temporale di ricerca di eventuali altre formalità, attraverso nuove visure aggiornate al 24/10/2007 presso la Conservatoria dei RR.II di Bari. In seguito a tale indagine, sugli immobili in oggetto é emersa la seguente ulteriore formalità:

Nota del 06.09.2006 - n. 32554/47821 a favore di
contro

Verifica della regolarità edilizia del bene immobile I

Sulla base delle considerazioni generali riferite a tutto l'immobile effettuate a monte del presente paragrafo, l'unità immobiliare A risulta regolare.

Provenienza del bene immobile I

Nel paragrafo "Considerazioni generali sulla provenienza delle unità immobiliari costituenti l'intero immobile in Bari" sono contenuti i passaggi di proprietà generali per tutte le unità immobiliari dell'immobile in bari. Anche per l'unità immobiliare I pertanto valgono le stesse considerazioni generali. In particolare si evidenzia che l'unità è pervenuta agli attuali proprietari per successione legittima in morte di
nata a

e deceduta il

Stima del valore di mercato attuale del bene immobile I

Anche per l'immobile I valgono le stesse considerazioni fatte per l'unità immobiliare G-H, pertanto il costo medio a metro quadro per la stessa zona urbana e per la destinazione d'uso

residenziale, si è attestato nell'ultimo semestre fra un minimo di € 2680,00/mq ed un massimo di € 4020,00/mq, come è evidenziato nelle tabelle riportate nel paragrafo

"Considerazioni generali sui criteri di stima del valore di mercato attuale dei beni immobili in Bari".

Va evidenziato che poiché l'unità immobiliare I è costituita da due parti: appartamento residenziale e ammezzato, occorre considerare l'appendice dell'appartamentino ammezzato come unità a se stante anche se catastalmente integrata e anche se ai fini della stima e del procedimento esecutivo rientrante in un unico lotto.

Con riferimento a tale intervallo i valori di partenza ritenuti appropriati sono i seguenti: per un appartamento residenziale collocato come quello in questione è risultato essere pari a 3500,00 €/mq e per un appartamentino uso ufficio collocato come quello al piano ammezzato è risultato essere pari a 3000,00 €/mq.

$$3500 \text{ €/mq} \times 212 \text{ mq} = \text{€ } 742.000,00$$

$$3000 \text{ €/mq} \times 55 \text{ mq} = \text{€ } 163.500,00$$

Considerato inoltre che:

- l'appartamento residenziale del secondo piano su ammezzato richiede modeste opere interne migliorative e

di manutenzione, ma solo di opere generali sull'immobile come la manutenzione della facciata esterna e la manutenzione degli spazi comuni, oltre che a una revisione degli impianti;

- che l'edificio, mancando di ascensore, rende l'immobile collocato al secondo piano su ammezzato difficilmente accessibile a persone anziane;
- che l'appartamentino collocato al piano ammezzato, attualmente utilizzato come deposito, richiede opere per portare in esercizio la destinazione d'uso ufficio;
- che per portare in esercizio la destinazione d'uso ufficio e scorporare la relativa destinazione d'uso occorrono pratiche amministrative e di frazionamento catastale e di una pratica DIA comunale, con conseguenti costi aggiuntivi;

e considerato ogni altro fattore secondario, positivo e negativo, la stima del più probabile valore di mercato delle due parti dello stesso lotto si assesta sui seguenti valori:

€ 750.000,00 per l'appartamento al piano secondo

€ 155.000,00 per l'appendice indipendente al piano ammezzato

Per un totale dell'unità immobiliare di € 905.000,00

Descrizione sintetica per il bando del bene immobile I

Nella città di Bari, quartiere murattiano, appartamento in via Putignani n.120, Piano 2° sul piano ammezzato, vani 8, in catasto al foglio 94, particella 637, sub 9.

**Elenco delle formalità per cancellazione relativo al bene
immobile I**

- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1125 a favore del BANCO
DI SICILIA S.P.A. contro

- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1126 a favore del BANCO
DI ROMA S.P.A. contro

- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1127 a favore della BANCA
MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. contro

- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1128 a favore della BANCA
COMMERCIALE ITALIANA S.P.A. contro

- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1129 a favore del BANCO
DI NAPOLI S.P.A. contro

- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1130 a favore del CREDITO
ITALIANO S.P.A. contro

- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1131 a favore della
CARIPLO S.P.A. contro

- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1124 a favore della BANCA
NAZIONALE DELL'AGRICOLTURA S.P.A. contro

- Pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari in data 11.11.2005 ai nn. 59775/36237, contro

IMMOBILE J (LOTTO 8): APP. IN VIA PUTIGNANI 120, P. 2°

SULL'AMMEZZATO

L'appartamento corrispondente all'unità imm. J è situato al piano 2° sopra l'ammezzato, ossia a quello che è il 4° livello (si confronti il paragrafo chiarificatore sui livelli nelle considerazioni generali dell'immobile a Bari). L'immobile è costituito da n.1 unità immobiliari, ed è costituito da un appartamento di proporzioni medie. La distribuzione interna degli ambienti si basa anche in questo caso su una concezione superata (ambienti che comunicano tutti in adiacenza), la posizione di ingresso tuttavia è alquanto baricentrica.

Coerenze

Le coerenze sono le seguenti: proprietà Lagioia a sud, proprietà a est, proprietà

ad ovest e affaccio su via Putignani a nord.

Tipologia strutturale dell'immobile, impianti, finiture, e

altre note descrittive.

Per le membrature portanti valgono le stesse descrizioni già evidenziate per le altre unità immobiliari trattate. Sono presenti alcune lavorazioni di stucco sul soffitto che rendono molto piacevoli gli spazi soggiorno.

Stato di conservazione e manutenzione.

L'intera unità immobiliare non ha beneficiato di recenti opere di manutenzione, tuttavia essa richiede tutto sommato di interventi ordinari ad eccezione della messa a norma dell'impianto elettrico e nella revisione dell'impianto idrico e fognario.

Dati metrici e calcolo della superficie commerciale.

Le dimensioni in superficie sono pari a mq netti 93.3, corrispondenti a 96.5 mq lordi. La superficie dei n. 2 balconi è pari a 6.9 mq. Pertanto la superficie commerciale è pari a $96.5 + 2 = 98.6$ mq

Dati catastali del bene immobile J

Esaminati i documenti custoditi presso l'U.T.E. di Bari il sottoscritto CTU accerta che l'unità immobiliare "IMMOBILE J" (appartamento in Bari, Via Putignani n.120, Piano 2° sul piano ammezzato, vani 8) risulta iscritta al Catasto Urbano con i seguenti dati:

Foglio	Part. e sub.	Consist.	Categoria	Classe	Rendita in euro
94	p.637 sub 10	4,5 vani	A/3	5	€ 743,70

La categoria A/3 corrisponde a "Abitazioni di tipo economico".

Presso l'Agenzia del Territorio - Uffici Catastali - è stato recuperato, e allegato alla presente relazione, estratto planimetrico.

N.B.: Sulla visura catastale il "Piano 2° sul piano ammezzato" viene riportato come "Piano 2°" tout-court, che non è lo stesso livello "Piano 2" delle visure catastali degli immobili G e H, ma è superiore. Per una maggiore chiarezza al riguardo si faccia riferimento al paragrafo "Nota chiarificatrice sui livelli nella documentazione catastale".

Iscrizioni, trascrizioni del bene immobile J

Con riferimento all'immobile appartamento in Bari, Via Putignani n.120, Piano 2° sul piano ammezzato (cfr. "Nota chiarificatrice sui livelli nella documentazione catastale"), vani 8, in catasto al foglio 94 particella 637 sub 10, nelle visure storiche presso la Conservatoria, in ordine cronologico inverso, risultano le seguenti formalità:

- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1125 a favore del BANCO DI SICILIA S.P.A. contro
- ;
- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1126 a favore del BANCO DI ROMA S.P.A. contro

- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1127 a favore della BANCA
MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. contro

- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1128 a favore della BANCA
COMMERCIALE ITALIANA S.P.A. contro

- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1129 a favore del BANCO
DI NAPOLI S.P.A. contro

- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1130 a favore del CREDITO
ITALIANO S.P.A. contro

- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1131 a favore della
CARIPLO S.P.A. contro

- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1124 a favore della BANCA
NAZIONALE DELL'AGRICOLTURA S.P.A. contro

Nel ventennio antecedente la data di pignoramento (11-11-2005) non risultano altre iscrizioni-trascrizioni a nome dei soggetti eseguiti e con riferimento all'unità immobiliare in oggetto. Nella documentazione ipo-catastale ritirata in sede di incarico, infatti, è certificato implicitamente che nel ventennio terminato in data 11-11-2005 non vi sono altre formalità se non le sole n. 8 nate da ipoteche volontarie

elencate nel presente paragrafo. Il sottoscritto ha tuttavia provveduto ad estendere il lasso temporale di ricerca di eventuali altre formalità, attraverso nuove visure aggiornate al 24/10/2007 presso la Conservatoria dei RR.II di Bari. In seguito a tale indagine, sugli immobili in oggetto é emersa la seguente ulteriore formalità:

Nota del 06.09.2006 - n. 32554/47821 a favore di
contro

Verifica della regolarità edilizia del bene immobile J

Sulla base delle considerazioni generali riferite a tutto l'immobile effettuate a monte del presente paragrafo, l'unità immobiliare A risulta regolare.

Provenienza del bene immobile J

Nel paragrafo "Considerazioni generali sulla provenienza delle unità immobiliari costituenti l'intero immobile in Bari" sono contenuti i passaggi di proprietà generali per tutte le unità immobiliari dell'immobile in bari. Anche per l'unità immobiliare J pertanto valgono le stesse considerazioni generali. In particolare si evidenzia che l'unità è pervenuta agli attuali proprietari per successione legittima in morte di , nata a

: deceduta il

Stima del valore di mercato attuale del bene immobile J

Anche per l'immobile J valgono le stesse considerazioni fatte per le unità immobiliari G-H e I, pertanto il costo medio a metro quadro per la stessa zona urbana e per la destinazione d'uso residenziale, si è attestato nell'ultimo semestre sullo stesso intervallo, come è evidenziato nelle tabelle riportate nel paragrafo "Considerazioni generali sui criteri di stima del valore di mercato attuale dei beni immobili in Bari".

Con riferimento a tale intervallo i valori di partenza ritenuti appropriati sono i seguenti: per un appartamento residenziale collocato come quello in questione è risultato essere pari a 3800,00 €/mq

$$3800 \text{ €/mq} \times 99 \text{ mq} = \text{€ } 374.680,00$$

Considerato inoltre che:

- l'appartamento richiede modeste opere interne migliorative e di manutenzione, ma solo di opere generali sull'immobile, oltre che una revisione degli impianti;

- che l'edificio, mancando di ascensore, rende l'unità immobiliare difficilmente accessibile a persone anziane;

e considerato ogni altro fattore secondario, positivo e negativo, la stima del più probabile valore di mercato si assesta sul seguente valore:

€ 365.000,00

Descrizione sintetica per il bando del bene immobile J

Nella città di Bari, quartiere murattiano, appartamento in via Putignani n.120, Piano 2° sul piano ammezzato, vani 8, in catasto al foglio 94, particella 637, sub 10.

Elenco delle formalità per cancellazione relativo al bene immobile J

- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1125 a favore del BANCO DI SICILIA S.P.A. contro
- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1126 a favore del BANCO DI ROMA S.P.A. contro
- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1127 a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. contro
- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1128 a favore della BANCA COMMERCIALE ITALIANA S.P.A. contro
- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1129 a favore del BANCO DI NAPOLI S.P.A. contro
- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1130 a favore del CREDITO ITALIANO S.P.A. contro

- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1131 a favore della
CARIPLO S.P.A. contro

- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1124 a favore della BANCA
NAZIONALE DELL'AGRICOLTURA S.P.A. contro

- Pignoramento immobiliare trascritto presso la
Conservatoria dei RR.II. di Bari in data 11.11.2005 ai
nn. 59775/36237, contro

IMMOBILE K (LOTTO 9): APP. IN VIA PUTIGNANI 120, P. 3°

SULL'AMMEZZATO

Identificazione e descrizione del bene immobile K

L'appartamento corrispondente all'unità imm. K è situato al
piano 3° sopra l'ammezzato, ossia a quello che è il 5°
livello (si confronti il paragrafo chiarificatore sui livelli
nelle considerazioni generali dell'immobile a Bari).

L'immobile è costituito da n.1 unità immobiliari, ed è
costituito da un appartamento di proporzioni generose poiché
formato da due unità catastalmente unificate ma fisicamente
distinte: un appartamento principale situato sulla sinistra
del senso di salita delle scale e un modesto appartamento
situato sulla destra. Un ampio terrazzo, collocato a quota
superiore del calpestio dei due appartamenti li abbraccia
completamente, tuttavia resta difficilmente accessibile e non

può essere considerato un terrazzo di attico a diretto utilizzo dell'unità immobiliare, a causa della presenza del menzionato dislivello, che viene superato attraverso una scala interna all'appartamentino più piccolo.

Coerenze

Le coerenze sono le seguenti: proprietà a sud, proprietà a est, affaccio su via M. di Montrone ad ovest e affaccio su via Putignani a nord.

Stato di conservazione e manutenzione.

L'intera unità immobiliare non ha beneficiato di recenti opere di manutenzione e versa in condizioni precarie e in uno stato di abbandono, pertanto essa richiede interventi di manutenzione straordinaria e della revisione di tutti gli impianti.

Dati metrici e calcolo della superficie commerciale.

La superficie dell'appartamento è la seguente:

netta mq 84 circa, lorda mq 142.

I balconi sviluppano mq 13.6; il lastrico solare sopraelevato mq 187; pertanto la superficie commerciale dell'intera unità immobiliare al terzo piano risulta essere di:

$$142 + (187 + 13.6) / 4 = 142 + 50 = 192 \text{ mq}$$

Dati catastali del bene immobile K

Esaminati i documenti custoditi presso l'U.T.E. di Bari il sottoscritto CTU accerta che l'unità immobiliare "IMMOBILE K" (appartamento in Bari, Via Putignani n.120, Piano 3° sul piano ammezzato, vani 5 e accessori) risulta iscritta al

Catasto Urbano con i seguenti dati:

Foglio	Part. e sub.	Consist.	Categoria	Classe	Rendita in euro
94	p.637 sub 11	5,5 vani	A/3	4	€ 781,14

La categoria A/3 corrisponde a "Abitazioni di tipo economico".

Presso l'Agenzia del Territorio - Uffici Catastali - è stato recuperato, e allegato alla presente relazione, estratto planimetrico.

N.B.: Il "piano 3° sull'ammmezzato", sulle visure catastali, risulta come "piano 3°" tout-court. Si faccia riferimento al paragrafo "Nota chiarificatrice sui livelli nella documentazione catastale".

Iscrizioni, trascrizioni del bene immobile K

Con riferimento all'immobile appartamento in Bari, Via Putignano n.120, Piano 3° sul piano ammezzato, in catasto al foglio 94 particella 637 sub 11, nelle visure storiche presso la Conservatoria, in ordine cronologico inverso, risultano le seguenti formalità:

- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1125 a favore del BANCO DI SICILIA S.P.A. contro

- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1126 a favore del BANCO DI ROMA S.P.A. contro

- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1127 a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. contro
- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1128 a favore della BANCA COMMERCIALE ITALIANA S.P.A. contro
- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1129 a favore del BANCO DI NAPOLI S.P.A. contro
- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1130 a favore del CREDITO ITALIANO S.P.A. contro
- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1131 a favore della CARIPLO S.P.A. contro
- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1124 a favore della BANCA NAZIONALE DELL'AGRICOLTURA S.P.A. contro

Nel ventennio antecedente la data di pignoramento (11-11-2005) non risultano altre iscrizioni-trascrizioni a nome dei soggetti eseguiti e con riferimento all'unità immobiliare in oggetto. Nella documentazione ipo-catastale ritirata in sede di incarico, infatti, è certificato implicitamente che nel ventennio terminato in data 11-11-2005 non vi sono altre formalità se non le sole n. 8 nate da ipoteche volontarie

elencate nel presente paragrafo. Il sottoscritto ha tuttavia provveduto ad estendere il lasso temporale di ricerca di eventuali altre formalità, attraverso nuove visure aggiornate al 24/10/2007 presso la Conservatoria dei RR.II di Bari. In seguito a tale indagine, sugli immobili in oggetto é emersa la seguente ulteriore formalità:

Nota del 06.09.2006 - n. 32554/47821 a favore di
contro

Verifica della regolarità edilizia del bene immobile K

Sulla base delle considerazioni generali riferite a tutto l'immobile effettuate a monte del presente paragrafo, l'unità immobiliare A risulta regolare.

Provenienza del bene immobile K

Nel paragrafo "Considerazioni generali sulla provenienza delle unità immobiliari costituenti l'intero immobile in Bari" sono contenuti i passaggi di proprietà generali per tutte le unità immobiliari dell'immobile in bari. Anche per l'unità immobiliare K pertanto valgono le stesse considerazioni generali. In particolare si evidenzia che l'unità é pervenuta agli attuali proprietari per successione legittima in morte di nata a

e deceduta il

Stima del valore di mercato attuale del bene immobile K

Anche per l'immobile K valgono le stesse considerazioni fatte per le unità immobiliari G-H e I e J, pertanto il costo medio a metro quadro per la stessa zona urbana e per la destinazione d'uso residenziale, si è attestato nell'ultimo semestre sullo stesso intervallo, come è evidenziato nelle tabelle riportate nel paragrafo "Considerazioni generali sui criteri di stima del valore di mercato attuale dei beni immobili in Bari". Per l'unità immobiliare in questione, per un appartamento residenziale similmente collocato è risultato essere pari a 3000,00 €/mq:

$$3000 \text{ €/mq} \quad \times \quad 192 \text{ mq} \quad = \quad \text{€ 576.000,00}$$

Considerato inoltre che:

- l'appartamento richiede una totale rimessa in sesto di impianti e finiture;
- che l'edificio, mancando di ascensore, rende l'unità immobiliare difficilmente accessibile a persone anziane;
- che relativamente al rapporto fra appartamento e terrazzo, quest'ultimo non offre all'alloggio spazi all'aperto di immediata accessibilità e la sua giacitura su un livello differente compromette notevolmente la fruibilità degli spazi e conseguentemente il valore dell'intera unità.

- che per tali motivi il lastrico solare, non riuscendo a costituirsi funzionalmente come terrazzo di attico a servizio dell'unità immobiliare se non con opere suppletive di manutenzione straordinaria o, più verosimilmente, di importanti opere di ristrutturazione edilizia, sono da prevedere opere aggiuntive di una certa rilevanza che portano l'attuale configurazione su livelli economici più contenuti;

e considerato ogni altro fattore secondario, positivo e negativo, la stima del più probabile valore di mercato si assesta sul seguente valore:

€ 450.000,00

Descrizione sintetica per il bando del bene immobile K

Nella città di Bari, quartiere murattiano, appartamento in via Putignani n.120, Piano 3° sul piano ammezzato, vani 5, in catasto al foglio 94, particella 637, sub 11.

Elenco delle formalità per cancellazione relativo al bene immobile K

- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1125 a favore del BANCO DI SICILIA S.P.A. contro
- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1126 a favore del BANCO DI ROMA S.P.A. contro

- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1127 a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. contro
- ;
- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1128 a favore della BANCA COMMERCIALE ITALIANA S.P.A. contro
- ;
- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1129 a favore del BANCO DI NAPOLI S.P.A. contro
- ;
- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1130 a favore del CREDITO ITALIANO S.P.A. contro
- ;
- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1131 a favore della CARIPLO S.P.A. contro
- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1124 a favore della BANCA NAZIONALE DELL'AGRICOLTURA S.P.A. contro
- Pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari in data 11.11.2005 al nn. 59775/36237, contro

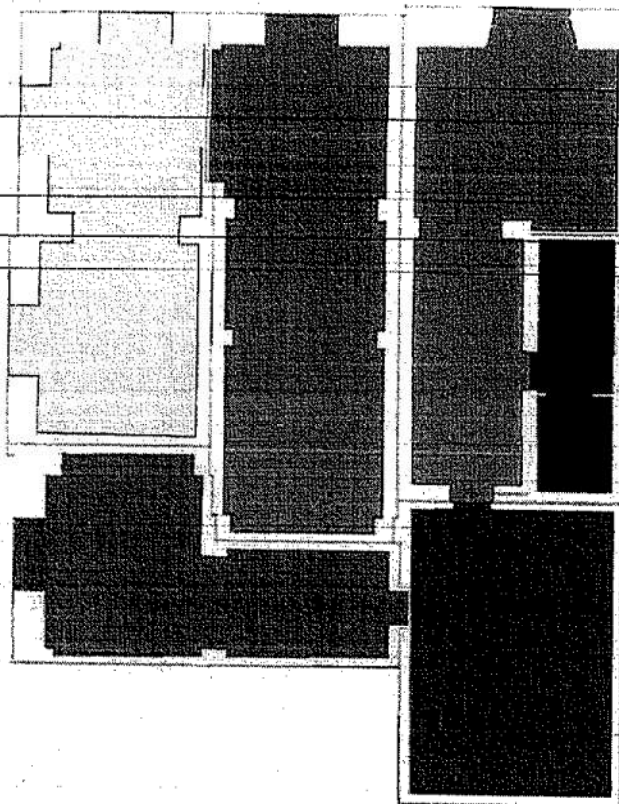


TABELLA DELLE SUPERFICI DELLE UNITÀ IMMOBILIARI		
Generale	Superfici	
Nome	Area utile	Area lorda
Unità A e G	62,68 mq	80,31 mq
Unità B	50,81 mq	64,20 mq
Unità C	76,12 mq	93,75 mq
Unità E - Androne	63,04 mq	79,82 mq
Unità E - Appartamento dep.	63,36 mq	82,66 mq
Unità G-H - pertinenza P.T.	11,76 mq	23,71 mq
Totale piano terra	323,77 mq	424,46 mq

- Unità imm. A-D
- Unità imm. B
- Unità imm. C
- Unità imm. E - Androne
- Unità imm. E - appartamento dep.
- Pertinenze P.T. dell'unità imm. G-H

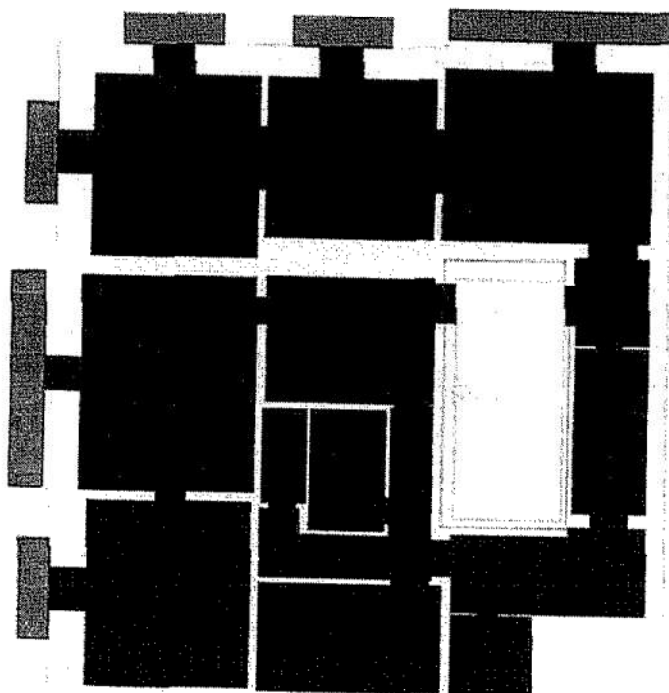
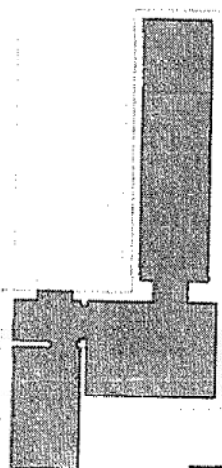


TABELLA SUPERF. UNITA' IMMOBILIARI G e H		
Generale	Superfici	
Nome	Area utile	Area lorda
Balcone 1	6.40 mq	6.40 mq
Balcone 2	2.82 mq	2.89 mq
Balcone 3	2.90 mq	2.90 mq
Balcone 4	2.91 mq	2.91 mq
Balcone 5	6.84 mq	6.84 mq
Balcone 6	2.90 mq	2.90 mq
Unità G e H	251.15 mq	334.07 mq
Totale Unità GH	226.01 mq	355.90 mq

TABELLA SUPERF. UNITA' IMMOBILIARE F		
Generale	Superfici	
Nome	Area utile	Area lorda
Unità imm. F	39.34 mq	54.63 mq
	39.34 mq	54.63 mq



-  Unità imm. GH
-  balconi unità imm. GH
-  Unità imm. F

TRIBUNALE CIVILE DI BARI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice
delegato:
Dott.ssa
M.L.TRAVERSA

Procedimento di Esecuzione
Immobiliare
promosso da
ISLAND FINANCE 2 (ICR 7) srl

In danno di:

L

R.G.

606/2005

Descrizione sintetica per il bando del bene immobile I

Nella località di Triggiano, locale negozio in via Colucci n.2
riportato in Catasto al Foglio 15, Particella 1250, Subalterno
3.

Prezzo base: € 95.000,00 (novantacinquemila/00 €).

TRIBUNALE CIVILE DI BARI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice
delegato:
Dott.ssa
M.L. TRAVERSA

Procedimento di Esecuzione
Immobiliare
promosso da
ISLAND FINANCE 2 (ICR 7) srl

R.G.

606/2005

Descrizione sintetica per il bando del bene immobile M

Nella località di Triggiano, ampio deposito in via Colucci
riportato in Catasto al Foglio 15 Particella 1250 Subalterno
28.

Prezzo base: € 280.000,00 (duecentottantamila/00 €).

IMMOBILI A TRIGGIANO: EDIFICIO IN VIA GIUSEPPE COLUCCI, 2:

Contesto urbanistico e tipologia edilizia.

L'immobile è situato nella cittadina di Triggiano nell'interland di Bari, precisamente in via Giuseppe Colucci, 2, una strada che si sviluppa ad andamento alquanto sinuoso alle spalle della Stazione Ferroviaria del Sud-Est. Il numero civico 2 non è molto distante dalla strada principale di Triggiano, via Giovanni Casalino. L'edificio è costituito da una palazzina multipiano, ma i n. 2 locali oggetto di pignoramento interessano il piano terra e interrato.

Considerazioni generali sui criteri di stima del valore di mercato attuale dei beni immobili in Triggiano.

Al fine di determinare il valore attuale dell'immobile, è stato applicato anche in questo caso il metodo sintetico, con la relativa comparazione con immobili aventi simili caratteristiche, compravenduti nella stessa località e nella stessa zona urbana, sulla base del reale andamento del mercato. Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Bari, hanno fornito l'indicazione principale per la determinazione del valore appropriato che è stato poi moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile.

E' stato fatto riferimento anche in questo caso a compravendite realmente intercorse sul mercato per alloggi

con simili caratteristiche.

Si riporta la seguente tabella della estratta dal data-base dell'Agenzia del Territorio:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Magazzini	NORMALE	890	1220
Negozi	NORMALE	1750	2460

Per quanto invece attiene il data-base del Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Bari, si rileva che manca nel listino la categoria commerciale per gli immobili in vendita in provincia. Pertanto nella stima si farà riferimento esclusivamente all'OMI dell'Agenzia del Territorio.

**IMMOBILE L (LOTTO 10): NEGOZIO IN TRIGGIANO IN VIA COLUCCI 2,
PIANO T**

L'unità oggetto di procedimento esecutivo è collocata a piano terra. Essa è costituita da un locale di un unico ambiente collocato all'estremità del corpo di fabbrica, come una penisola rastremata e presenta un ampio accesso dal piazzale interno di via Colucci e un'altra ampia apertura sul retro, ossia su una superficie condominiale. Dal punto di vista condominiale il locale fa riferimento alla "scala D". Va rilevato che la superficie esterna sul retro non fa parte dell'unità immobiliare in oggetto, anche se di fatto non esiste nessuna divisione fisica e anche se di fatto un

potenziale fruitore del locale non è impedito a fuori uscire sul detto terrazzo di piano terra. Il locale a piano terra non presenta partizioni interne e si configura come unico vano eccettuata la sola presenza di un servizio igienico. L'areazione e l'illuminazione è garantita oltre che dalle aperture anche da una finestra nella parte sud che offre luce e aria anche al servizio igienico.

Coerenze

Le coerenze sono le seguenti: vano scala condominiale e proprietà a sud, piazzale di accesso di via Colucci a est, terrazzo di servitù condominiale ad ovest e rampa di accesso a quota interrata a nord.

Tipologia strutturale dell'immobile, impianti, finiture, e altre note descrittive.

L'edificio è costituito da una struttura a telai in cemento armato e chiusure verticali esterne in laterizio.

Gli infissi sono realizzati in metallo verniciato mentre le saracinesche di accesso e quella retrostante sono in zinco.

Il servizio igienico è apparso funzionante.

Stato di conservazione e manutenzione.

L'intera unità immobiliare di costruzione non certo vetusta, richiede interventi ordinari di manutenzione e della messa a norma dell'impianto elettrico e nella revisione dell'impianto idrico e fognario. Gli infissi sono deteriorati, in particolare le saracinesche esterne in zinco sono deformate.

Dati metrici e calcolo della superficie commerciale.

Le dimensioni nette del locale sono di circa 57 mq,

corrispondenti a quasi 68 mq di superficie lorda. Va ancora rilevato che la superficie condominiale di circa 168 mq non è di proprietà della unità immobiliare in oggetto, ma è uno spazio condominiale.

Dati catastali del bene immobile L

Esaminati i documenti custoditi presso l'U.T.E. di Bari il sottoscritto CTU accerta che l'unità immobiliare "IMMOBILE L" (negozio in Triggiano Via Colucci n.2, piano T) risulta iscritta al Catasto Urbano con i seguenti dati:

Foglio	Part. e sub.	Consist.	Categoria	Classe	Rendita in euro
15	p.1250 sub 3	58 mq	C/1	3	€ 1.374,91

La categoria C/1 corrisponde a "Negozzi e botteghe".

Presso l'Agenzia del Territorio - Uffici Catastali - è stato recuperato, e allegato alla presente relazione, estratto planimetrico.

Iscrizioni, trascrizioni del bene immobile L

Con riferimento all'immobile negozio in Triggiano Via Colucci n.2, piano T, in catasto al foglio 15, particella 1250, sub. 3, nelle visure storiche presso la Conservatoria, in ordine cronologico inverso, risultano le seguenti formalità:

- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1125 a favore del BANCO DI SICILIA S.P.A. contro

;

- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1126 a favore del BANCO DI ROMA S.P.A. contro
- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1127 a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. contro
- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1128 a favore della BANCA COMMERCIALE ITALIANA S.P.A. contro
- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1129 a favore del BANCO DI NAPOLI S.P.A. contro
- ;
- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1130 a favore del CREDITO ITALIANO S.P.A. contro
- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1131 a favore della CARIPO S.P.A. contro
- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1124 a favore della BANCA NAZIONALE DELL'AGRICOLTURA S.P.A. contro

Nel ventennio antecedente la data di pignoramento (11-11-2005) non risultano altre iscrizioni-trascrizioni a nome dei soggetti esecutati e con riferimento all'unità immobiliare in oggetto. Nella documentazione ipo-catastale ritirata in sede

di incarico, infatti, è certificato implicitamente che nel ventennio terminato in data 11-11-2005 non vi sono altre formalità se non le sole n. 8 nate da ipoteche volontarie elencate nel presente paragrafo. Il sottoscritto ha tuttavia provveduto ad estendere il lasso temporale di ricerca di eventuali altre formalità, attraverso nuove visure aggiornate al 24/10/2007 presso la Conservatoria dei RR.II di Bari. In seguito a tale indagine, sugli immobili in oggetto non sono emerse ulteriori formalità.

Verifica della regolarità edilizia del bene immobile L

In seguito a ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Triggiano è emerso che l'intero edificio, e conseguentemente anche l'unità immobiliare in oggetto, è dotata di concessione edilizia rilasciata in data 13/04/1987, corrispondente alla pratica n.134/86 a cui è subentrata la variante n. 115/88 rilasciata in data 14/09/1989 e a conclusione dell'iter concessorio la pratica di variante n. 18/1990 rilasciata in data 13/04/1990.

Non è stata rilasciata dagli uffici la pratica di agibilità, poiché, come è possibile evincere dai documenti allegati, a mezzo di comunicazione del Servizio Urbanistica Edilizia Privata Prot. N. 10895/13347, l'ufficio ha comunicato che il certificato di abitabilità-agibilità non può essere rilasciato in quanto la domanda presentata il 28/05/1990 con protocollo n. 9595 risulta carente di una serie di documenti. Tale comunicazione del comune, emessa in data

28/05/2007, è stata allegata alla presente relazione.

Provenienza del bene immobile L

Nel paragrafo "Considerazioni generali sulla provenienza delle unità immobiliari costituenti l'intero immobile in Bari" sono contenuti i passaggi di proprietà generali per tutte le unità immobiliari dell'immobile in bari. Anche per l'unità immobiliare K pertanto valgono le stesse considerazioni generali. In particola si evidenzia che l'immobile è pervenuto per successione legittima in morte di , deceduto il 24 giugno 1986, dichiarazione di successione n. 97 Vol. 948, trascritta a Bari il 23 giugno 1989 al n. generale 45483. La stessa è seguita da altra trascrizione del 20 novembre 1989 numero generale 45484 per rettifica poiché omessa la rinuncia all'eredità da parte della signora coniuge del defunto.

Al signor ,
per atto anteriore al 1° gennaio 1974.

Stima del valore di mercato attuale del bene immobile L

Il costo medio a metro quadro per la stessa zona urbana e per la destinazione d'uso commerciale, si è attestato nell'ultimo semestre sull' intervallo 1750,00-2460,00 €/mq, come è evidenziato nelle tabelle riportate nel paragrafo "Considerazioni generali sui criteri di stima del valore di mercato attuale dei beni immobili in Triggiano".

Pur considerando attendibili i valori di tale intervallo il valore base ritenuto appropriato per un locale commerciale collocato come quello in questione, considerato che la posizione interna al complesso condominiale non renderebbe particolarmente visibile l'attività commerciale nel contesto urbano, viene a ridursi a 1600,00 €/mq

$$1600 \text{ €/mq} \quad \times \quad 68 \text{ mq} \quad = \quad \text{€ } 108.800,00$$

Considerato inoltre che:

- l'appartamento richiede di una quasi completa rimessa in sesto delle finiture e di una revisione generale degli impianti;

e considerato ogni altro fattore secondario, positivo e negativo, la stima del più probabile valore di mercato si assesta sul seguente valore: € 95.000,00

Descrizione sintetica per il bando del bene immobile L

Nella località di Triggiano, locale negozio in via Colucci n.2 riportato in Catasto al Foglio 15 Particella 1250 Subalterno 3.

Elenco delle formalità per cancellazione relativo al bene immobile L

- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1125 a favore del BANCO DI SICILIA S.P.A. contro

;

- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1126 a favore del BANCO DI ROMA S.P.A. contro
;
- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1127 a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. contro
;
- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1128 a favore della BANCA COMMERCIALE ITALIANA S.P.A. contro
- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1129 a favore del BANCO DI NAPOLI S.P.A. contro
;
- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1130 a favore del CREDITO ITALIANO S.P.A. contro
;
- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1131 a favore della CARIPLO S.P.A. contro
;
- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1124 a favore della BANCA NAZIONALE DELL'AGRICOLTURA S.P.A. contro
;
- Pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari in data 11.11.2005 ai nn. 59775/36237, contro

**IMMOBILE M (LOTTO 11): NEGOZIO IN TRIGGIANO IN VIA COLUCCI 2,
PIANO S1**

Identificazione e descrizione del bene immobile M

L'unità oggetto di procedimento esecutivo è collocata a piano interrato. Essa è costituita da un ampio locale di un unico ambiente in cui non sono presenti partizioni interne, ma solo i pilastri di supporto della struttura e un elemento tecnico rappresentato dal vano ascensore condominiale. L'accesso avviene dal piazzale interno di via Colucci attraverso una comoda rampa carrabile. In prossimità di tale accesso è sistemato un locale tecnico che ospita l'autoclave a servizio della "scala D" del complesso condominiale. Tale locale tecnico pertanto pur rientrando nell'unità immobiliare in oggetto è da considerarsi come servitù del condominio e non come spazio fruibile dalla utenza dell'unità "M". La copertura della struttura rappresenta il calpestio della superficie condominiale adiacente alla unità immobiliare "L". Dal punto di vista condominiale il locale fa riferimento alla "scala D". L'areazione e l'illuminazione è da dei lucernari sigillati che consentono l'entrata della luce e di una serie di condotte che consentono il riciclo di aria.

Coerenze

Le coerenze sono le seguenti: vano scala condominiale e proprietà a sud, terrapieno a est, proprietà Italiano a ovest e rampa di accesso a quota interrata a nord.

Tipologia strutturale dell'immobile, impianti, finiture, e altre note descrittive.

L'edificio è costituito da una struttura a telai in cemento armato e chiusure verticali esterne in laterizio.

La saracinesca di ingresso è realizzata in in zinco.

Non sono presenti servizi igienici.

Stato di conservazione e manutenzione.

L'intera unità immobiliare di costruzione non certo vetusta, richiede interventi ordinari di manutenzione e della messa a norma dell'impianto elettrico e di una revisione generale che renda gli spazi ufficialmente agibili.

Dati metrici e calcolo della superficie commerciale.

Le dimensioni nette del locale sono di 330 mq, corrispondenti a 355 mq di superficie lorda.

Dati catastali del bene immobile M

Esaminati i documenti custoditi presso l'U.T.E. di Bari il sottoscritto CTU accerta che l'unità immobiliare "IMMOBILE M" (locale deposito in Triggiano Via Colucci n.2, piano S1) risulta iscritta al Catasto Urbano con i seguenti dati:

Foglio	Part. e sub.	Consist.	Categoria	Classe	Rendita in euro
15	p.1250 sub 28	341 mq	C/2	4	€ 1.179,95

La categoria C/2 corrisponde a "Magazzini e locali di deposito".

Presso l'Agenzia del Territorio - Uffici Catastali - è stato

recuperato, e allegato alla presente relazione, estratto planimetrico.

Iscrizioni, trascrizioni del bene immobile M

Con riferimento all'immobile locale deposito in Triggiano Via Colucci n.2, in catasto al foglio 15, particella 1250, sub. 28, nelle visure storiche presso la Conservatoria, in ordine cronologico inverso, risultano le seguenti formalità:

- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1125 a favore del BANCO DI SICILIA S.P.A. contro
;
- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1126 a favore del BANCO DI ROMA S.P.A. contro
;
- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1127 a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. contro
;
- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1128 a favore della BANCA COMMERCIALE ITALIANA S.P.A. contro
;
- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1129 a favore del BANCO DI NAPOLI S.P.A. contro
;
- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1130 a favore del CREDITO ITALIANO S.P.A. contro

- Nota del **17.03.1995** - n. **8743/1131** a favore della
CARIPLO S.P.A. contro

;

- Nota del **17.03.1995** - n. **8743/1124** a favore della BANCA
NAZIONALE DELL'AGRICOLTURA S.P.A. contro

;

Nel ventennio antecedente la data di pignoramento (11-11-2005) non risultano altre iscrizioni-trascrizioni a nome dei soggetti eseguiti e con riferimento all'unità immobiliare in oggetto. Nella documentazione ipo-catastale ritirata in sede di incarico, infatti, è certificato implicitamente che nel ventennio terminato in data 11-11-2005 non vi sono altre formalità se non le sole n. 8 nate da ipoteche volontarie elencate nel presente paragrafo. Il sottoscritto ha tuttavia provveduto ad estendere il lasso temporale di ricerca di eventuali altre formalità, attraverso nuove visure aggiornate al 24/10/2007 presso la Conservatoria dei RR.II di Bari. In seguito a tale indagine, sugli immobili in oggetto non sono emerse ulteriori formalità.

Verifica della regolarità edilizia del bene immobile M

In seguito a ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Triggiano è emerso che l'intero edificio, e conseguentemente anche l'unità immobiliare in oggetto, è dotata di concessione edilizia rilasciata in data 13/04/1987, corrispondente alla pratica n.134/86 a cui è subentrata la

variante n. 115/88 rilasciata in data 14/09/1989 e a conclusione dell'iter concessorio la pratica di variante n. 18/1990 rilasciata in data 13/04/1990.

Non è stata rilasciata dagli uffici la pratica di agibilità, poiché, come è possibile evincere dai documenti allegati, a mezzo di comunicazione del Servizio Urbanistica Edilizia Privata Prot. N. 10895/13347, l'ufficio ha comunicato che il certificato di abitabilità-agibilità non può essere rilasciato in quanto la domanda presentata il 28/05/1990 con protocollo n. 9595 risulta carente di una serie di documenti. Tale comunicazione del comune, emessa in data 28/05/2007, è stata allegata alla presente relazione.

Provenienza del bene immobile M

Nel paragrafo "Considerazioni generali sulla provenienza delle unità immobiliari costituenti l'intero immobile in Bari" sono contenuti i passaggi di proprietà generali per tutte le unità immobiliari dell'immobile in bari. Anche per l'unità immobiliare K pertanto valgono le stesse considerazioni generali. In particola si evidenzia che l'immobile è pervenuto per successione legittima in morte di . deceduto il 24 giugno 1986, dichiarazione di successione n. 97 Vol. 948, trascritta a Bari il 23 giugno 1989 al n. generale 45483. La stessa è seguita da altra trascrizione del 20 novembre 1989 numero generale 45484 per rettifica poiché omessa la rinuncia all'eredità da parte della signora

coniuge del defunto.

Al signor

per atto anteriore al 1° gennaio 1974.

Stima del valore di mercato attuale del bene immobile M

Il costo medio a metro quadro per la stessa zona urbana e per la destinazione d'uso commerciale e per i locali configurati come "magazzini", si è attestato nell'ultimo semestre sull'intervallo 890,00-1220,00 €/mq, come è evidenziato nelle tabelle riportate nel paragrafo "Considerazioni generali sui criteri di stima del valore di mercato attuale dei beni immobili in Triggiano".

Sulla base di tale intervallo il valore base ritenuto appropriato per un locale commerciale collocato come quello in questione avente classificazione catastale C/2, considerato tuttavia che le dimensioni del locale sono molto grandi e che dal punto di vista della classificazione tipologica funzionale effettiva il locale si presenta come autorimessa, è risultato essere pari a 950,00 €/mq (a titolo di raffronto si consideri che il valore di mercato delle autorimesse nella zona centrale di Triggiano si aggira nell'ambito dell'intervallo 400,00-540,00€/mq). Per tali ragioni il valore adottato per la stima si assesta su 800 €/mq

$$800 \text{ €/mq} \quad \times \quad 355 \text{ mq} \quad = \quad \text{€ } 284.000,00$$

Considerato inoltre che l'unità richiede di una quasi completa rimessa in sesto delle finiture, di una revisione

generale degli impianti e di quant'altro sia necessario per rendere gli spazi effettivamente agibili e conformi alla normativa, e considerato ogni altro fattore secondario, positivo e negativo, la stima del più probabile valore di mercato si assesta sul seguente valore: € 280.000,00

Descrizione sintetica per il bando del bene immobile M

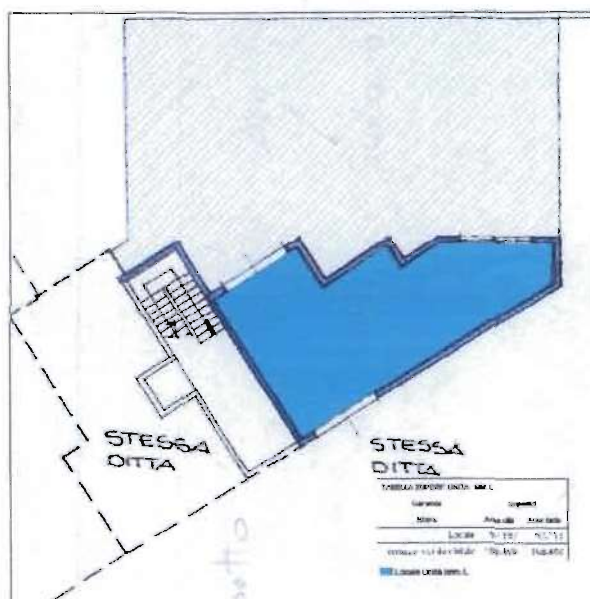
Nella località di Triggiano, ampio deposito in via Colucci riportato in Catasto al Foglio 15 Particella 1250 Subalterno 28.

Elenco delle formalità per cancellazione relativo al bene immobile M

- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1125 a favore del BANCO DI SICILIA S.P.A. contro
- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1126 a favore del BANCO DI ROMA S.P.A. contro
- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1127 a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. contro
- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1128 a favore della BANCA COMMERCIALE ITALIANA S.P.A. contro
- ;
- Nota del 17.03.1995 - n. 8743/1129 a favore del BANCO

DI NAPOLI S.P.A. contro

- Nota del **17.03.1995** - n. **8743/1130** a favore del CREDITO ITALIANO S.P.A. contro
S
- Nota del **17.03.1995** - n. **8743/1131** a favore della CARIPLO S.P.A. contro
;
- Nota del **17.03.1995** - n. **8743/1124** a favore della BANCA NAZIONALE DELL'AGRICOLTURA S.P.A. contro
;
- Pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari in **data 11.11.2005** ai nn. **59775/36237**, contro



TRIBUNALE CIVILE DI BARI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice
delegato:
Dott.ssa
M.L.TRAVERSA

Procedimento di Esecuzione
Immobiliare
promosso da
ISLAND FINANCE 2 (ICR 7) srl

In danno di:

R.G.

606/2005

Descrizione sintetica per il bando del bene immobile I

Nella località di Triggiano, locale negozio in via Colucci n.2
riportato in Catasto al Foglio 15, Particella 1250, Subalterno
3.

Prezzo base: € 95.000,00 (novantacinquemila/00 €).

TRIBUNALE CIVILE DI BARI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice delegato: Dott.ssa M.L. TRAVERSA	Procedimento di Esecuzione Immobiliare promosso da ISLAND FINANCE 2 (ICR 7) srl In danno di:	R.G. 606/2005
---	--	----------------------

Descrizione sintetica per il bando del bene immobile M

Nella località di Triggiano, ampio deposito in via Colucci
riportato in Catasto al Foglio 15 Particella 1250 Subalterno
28.

Prezzo base: € 280.000,00 (duecentottantamila/00 €).