TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

SECONDA SEZIONE CIVILE

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 42/2025

Promossa da

****** OMISSIS ******

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

Contro

****** OMISSIS ******

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

****** OMISSIS ******

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

GIUDICE ESECUTORE: DOTT.SSA MARISA ATTOLLINO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PERIZIA DI STIMA PRIVACY

(SENZA ALLEGATI)

Arch. Andrea FIUME – Via Bixio, 37 – 70043 Monopoli (BA) – tel.: 080/4136247 – e-mail: atelier85@libero.it

SOMMARIO

Incarico – Termini di consegna - Accessi 4
Premessa 4
Descrizione 4
Bene N° 1 - Garage ubicato a Bari (BA) - Strada Capo Scardicchio, 16-18, scala 18, piano S2 4
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Strada Capo Scardicchio, 16-18, scala 18, piano S2 4
Lotto Unico 5
Completezza documentazione ex art. 567 5
Bene N° 1 - Garage ubicato a Bari (BA) - Strada Capo Scardicchio, 16-18, scala 18, piano S2 5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Strada Capo Scardicchio, 16-18, scala 18, piano S2 5
Titolarità 5
Bene N° 1 - Garage ubicato a Bari (BA) - Strada Capo Scardicchio, 16-18, scala 18, piano S2 5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Strada Capo Scardicchio, 16-18, scala 18, piano S2 6
Confini 6
Bene N° 1 - Garage ubicato a Bari (BA) - Strada Capo Scardicchio, 16-18, scala 18, piano S2 6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Strada Capo Scardicchio, 16-18, scala 18, piano S2 6
Consistenza 7
Bene N° 1 - Garage ubicato a Bari (BA) - Strada Capo Scardicchio, 16-18, scala 18, piano S2 7
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Strada Capo Scardicchio, 16-18, scala 18, piano S2 7
Cronistoria Dati Catastali 8
Bene N° 1 - Garage ubicato a Bari (BA) - Strada Capo Scardicchio, 16-18, scala 18, piano S2 8
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Strada Capo Scardicchio, 16-18, scala 18, piano S2 8
Dati Catastali 9
Bene N° 1 - Garage ubicato a Bari (BA) - Strada Capo Scardicchio, 16-18, scala 18, piano S2 9
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Strada Capo Scardicchio, 16-18, scala 18, piano S2 10
Precisazioni 10
Bene N° 1 - Garage ubicato a Bari (BA) - Strada Capo Scardicchio, 16-18, scala 18, piano S2 10
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Strada Capo Scardicchio, 16-18, scala 18, piano S2 11
Patti 11
Bene N° 1 - Garage ubicato a Bari (BA) - Strada Capo Scardicchio, 16-18, scala 18, piano S2 11
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Strada Capo Scardicchio, 16-18, scala 18, piano S2 11
Stato conservativo 11
Bene N° 1 - Garage ubicato a Bari (BA) - Strada Capo Scardicchio, 16-18, scala 18, piano S2 11

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Strada Capo Scardicchio, 16-18, scala 18, piano S2 11
Parti Comuni 11
Bene N° 1 - Garage ubicato a Bari (BA) - Strada Capo Scardicchio, 16-18, scala 18, piano S2 11
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Strada Capo Scardicchio, 16-18, scala 18, piano S2 11
Servitù, censo, livello, usi civici 11
Bene N° 1 - Garage ubicato a Bari (BA) - Strada Capo Scardicchio, 16-18, scala 18, piano S2 12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Strada Capo Scardicchio, 16-18, scala 18, piano S2 12
Caratteristiche costruttive prevalenti 12
Bene N° 1 - Garage ubicato a Bari (BA) - Strada Capo Scardicchio, 16-18, scala 18, piano S2 12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Strada Capo Scardicchio, 16-18, scala 18, piano S2 12
Stato di occupazione 12
Bene N° 1 - Garage ubicato a Bari (BA) - Strada Capo Scardicchio, 16-18, scala 18, piano S2 12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Strada Capo Scardicchio, 16-18, scala 18, piano S2 12
Provenienze Ventennali 12
Bene N° 1 - Garage ubicato a Bari (BA) - Strada Capo Scardicchio, 16-18, scala 18, piano S2 12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Strada Capo Scardicchio, 16-18, scala 18, piano S2 13
Formalità pregiudizievoli 13
Bene N° 1 - Garage ubicato a Bari (BA) - Strada Capo Scardicchio, 16-18, scala 18, piano S2 13
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Strada Capo Scardicchio, 16-18, scala 18, piano S2 15
Regolarità edilizia 15
Bene N° 1 - Garage ubicato a Bari (BA) - Strada Capo Scardicchio, 16-18, scala 18, piano S2 15
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Strada Capo Scardicchio, 16-18, scala 18, piano S2 15
Vincoli od oneri condominiali 16
Bene N° 1 - Garage ubicato a Bari (BA) - Strada Capo Scardicchio, 16-18, scala 18, piano S2 16
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Strada Capo Scardicchio, 16-18, scala 18, piano S2 16
Stima / Formazione lotti 17
Riserve e particolarità da segnalare 18
ELENCO ALLEGATI: 19
Riepilogo bando d'asta 21
Lotto Unico 21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 42/2025 del R.G.E. 22
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 89.846,57 22
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 24

Bene N° 1 - Garage ubicato a Bari (BA) - Strada Capo Scardicchio, 16-18, scala 18, piano S2..... 24

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Strada Capo Scardicchio, 16-18, scala 18, piano S2..... 25

INCARICO – TERMINI DI CONSEGNA - ACCESSI

In data 21/03/2025, al sottoscritto Arch. Fiume Andrea, con studio in Via Bixio, 37 - 70043 - Monopoli (BA), email a.fiume2013@gmail.com, atelier85@libero.it, PEC andrea.fiume@archiworldpec.it, Tel./Fax 080 4136247, veniva notificato il provvedimento di nomina Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/03/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito (ved. Allegato 1).

Con il decreto di nomina veniva stabilito quale termine di consegna della perizia 120 giorni a partire dal 28/03/2025 e cioè il **26/07/2025**.

L'Accesso al compendio pignorato è stato effettuato in data 28/04/2025 (ved. Allegato 10).

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Bari (BA) - Strada Capo Scardicchio, 16-18, scala 18, piano S2
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Strada Capo Scardicchio, 16-18, scala 18, piano S2

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A BARI (BA) - STRADA CAPO SCARDICCHIO, 16-18, SCALA 18, PIANO S2

Trattasi di Box Auto al Secondo Piano Interrato, in discrete condizioni, facente parte di un Complesso Edilizio denominato "RESIDENCE BELVEDERE 90", composto da un unico blocco, realizzato tra il 2007 e il 2010, sito in Bari, Quartiere San Paolo, a ridosso dell'Ospedale Regionale S. Paolo, con accesso carrabile dalla Strada Capo Scardicchio civico 16 e pedonale dai civici 18, 20 e 22 della stessa strada, attraverso un cortile comune sul quale si aprono i portoni dei tre corpi di fabbricato attigui denominati convenzionalmente "Scala 18" (quello edificato sul lotto N. "1"), "Scala 20" (quello edificato sul lotto N. "2") e "Scala 22" (quello edificato sul lotto N. "3"), ognuno servito da vano scale e due ascensori e composto da due piani interrati con accesso da rampa carrabile autonoma, adibiti ad autorimessa, da piano terra nonché da nove piani superiori oltre ai corrispondenti e sovrastanti lastrici solari condominiali. Il predetto Box Auto è ubicato nel fabbricato della "Scala 18", costituente il lotto N. "1" del Comparto "C" della stipulata Convenzione di Lottizzazione e successiva Convenzione Modificativa, con accesso dalla rampa condominiale che si apre nel cortile comune.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - STRADA CAPO SCARDICCHIO, 16-18, SCALA 18, PIANO S2

Trattasi di Appartamento all'Ottavo Piano, in ottime condizioni, facente parte di un Complesso Edilizio denominato "RESIDENCE BELVEDERE 90", composto da un unico blocco, realizzato tra il 2007 e il 2010, sito in

Bari, Quartiere San Paolo, a ridosso dell'Ospedale Regionale S. Paolo, con accesso carrabile dalla Strada Capo Scardicchio civico 16 e pedonale dai civici 18, 20 e 22 della stessa strada, attraverso un cortile comune sul quale si aprono i portoni dei tre corpi di fabbricato attigui denominati convenzionalmente "Scala 18" (quello edificato sul lotto N. “1”), "Scala 20" (quello edificato sul lotto N. “2”) e "Scala 22" (quello edificato sul lotto N. “3”), ognuno servito da vano scale e due ascensori e composto da due piani interrati con accesso da rampa carrabile autonoma, adibiti ad autorimessa, da piano terra nonché da nove piani superiori oltre ai corrispondenti e sovrastanti lastrici solari condominiali. Il predetto Appartamento è ubicato nel fabbricato della "Scala 18", costituente il lotto N. “1” del Comparto “C” della stipulata Convenzione di Lottizzazione e successiva Convenzione Modificativa, con accesso dalla Scala 18. Va segnalato che attualmente vi è sul balcone adiacente la Cucina un vano Caldaia abusivo che va sanato a cura e spese del futuro acquirente, con conseguente aggiornamento della planimetria catastale. Inoltre vi è un vano abusivo adibito a "Letto" che originariamente è stato Autorizzato come "Balcone". Pertanto va ripristinata la destinazione d'uso autorizzata a cura e spese del futuro acquirente.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Bari (BA) - Strada Capo Scardicchio, 16-18, scala 18, piano S2
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Strada Capo Scardicchio, 16-18, scala 18, piano S2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A BARI (BA) - STRADA CAPO SCARDICCHIO, 16-18, SCALA 18, PIANO S2

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

Il tutto meglio dettagliato nella CHECKLIST (ved. Allegato 28).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - STRADA CAPO SCARDICCHIO, 16-18, SCALA 18, PIANO S2

Vedasi quanto riportato per il Bene n° 1.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A BARI (BA) - STRADA CAPO SCARDICCHIO, 16-18, SCALA 18, PIANO S2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

L'immobile è stato acquistato dagli Esecutati, come riportato nell'Atto di Acquisto (ved. Allegato 11), in "regime di comunione dei beni". Dalle Certificazioni Anagrafiche e dalla documentazione, che lo scrivente ha acquisito (ved. Allegati 2, 6, 7, 21, 22 e 23), è risultato quanto segue:
1) Gli Esecutati hanno contratto matrimonio il 10/10/1996 ;
2) Con provvedimento del Tribunale di Bari in data 18/03/2014 n. 12249/2013 R.G. è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto;
3) Con convenzione di negoziazione assistita dagli avvocati **** Omissis **** e **** Omissis **** conclusa in data 27/02/2023, trascritta nei registri di matrimonio dell'Ufficio di Stato Civile di Bari è stato concluso l'accordo di scioglimento del matrimonio controscritto.
4) Dalla Visura Catastale Fabbricati risulta che gli Esecutati hanno la comproprietà (per 1/2 ciascuno), ancorché divorziati, in regime di "comunione dei beni".

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - STRADA CAPO SCARDICCHIO, 16-18, SCALA 18, PIANO S2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.
Vedasi quanto riportato per il Bene n° 1.

CONFINI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A BARI (BA) - STRADA CAPO SCARDICCHIO, 16-18, SCALA 18, PIANO S2

L'immobile è confinante con altri due box auto distinti dai subalterni catastali 10 e 12 e con corsia di manovra (ved. "Allegato 2 – pagina 11 di 12" e "Allegato 26 – pagina 1 di 2").

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - STRADA CAPO SCARDICCHIO, 16-18, SCALA 18, PIANO S2

L’appartamento è confinante con altro appartamento del piano distinto dal subalterno 101, con pianerottolo e vano scale, con altro appartamento del piano distinto dal subalterno 98 e con traversa di strada Capo Scardicchio (ved. “Allegato 2 – pagina 12 di 12” e “Allegato 26 – pagina 2 di 2”).

CONSISTENZA

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A BARI (BA) - STRADA CAPO SCARDICCHIO, 16-18, SCALA 18, PIANO S2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	17,65 mq	19,14 mq	1	19,14 mq	2,75 m	Secondo Interrato
			Totale superficie convenzionale:	**19,14 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**19,14 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per maggiori dettagli si rimanda all' “Allegato 26 – pagina 1 di 2”.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - STRADA CAPO SCARDICCHIO, 16-18, SCALA 18, PIANO S2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	63,88 mq	72,89 mq	1	72,89 mq	2,70 m	8
Balcone scoperto	11,57 mq	12,51 mq	0,25	3,13 mq	0,00 m	8
Balcone scoperto	11,57 mq	12,51 mq	0,25	3,13 mq	0,00 m	8
Loggia	24,59 mq	27,17 mq	0,40	10,87 mq	0,00 m	8
			Totale superficie convenzionale:	**90,02 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**90,02 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Va segnalato che attualmente vi è sul balcone adiacente la Cucina un vano Caldaia abusivo che va sanato a cura e spese del futuro acquirente, con conseguente aggiornamento della planimetria catastale. Inoltre vi è un vano abusivo adibito a "Letto" che originariamente è stato Autorizzato come "Balcone". Pertanto va ripristinata la destinazione d'uso autorizzata a cura e spese del futuro acquirente.
Per maggiori dettagli si rimanda all' “Allegato 26 – pagina 2 di 2”, all' “Allegato 14 – pagina 12 di 12” e all' “Allegato 2 – pagina 8 di 12”.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A BARI (BA) - STRADA CAPO SCARDICCHIO, 16-18, SCALA 18, PIANO S2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **12/12/2008** al **12/12/2008**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 16, Part. 584 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 2.976 mq Reddito dominicale € 13,06 Reddito agrario € 9,22
Dal **12/12/2008** al **21/03/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 16, Part. 584 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 2.976 mq Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal **28/01/2009** al **16/04/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 16, Part. 584, Sub. 11 Categoria C6 Cl.3, Cons. 18 mq Superficie catastale 20 mq Rendita € 125,50 Piano S2
Dal **16/04/2009** al **07/05/2014**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 16, Part. 584, Sub. 11 Categoria C6 Cl.3, Cons. 18 mq Superficie catastale 20 mq Rendita € 125,50 Piano S2
Dal **07/05/2014** al **21/03/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 16, Part. 584, Sub. 11 Categoria C6 Cl.3, Cons. 18 mq Superficie catastale 20 mq Rendita € 125,50 Piano S2

Il tutto meglio dettagliato negli Allegati 2 e 3.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - STRADA CAPO SCARDICCHIO, 16-18, SCALA 18, PIANO S2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **12/12/2008** al **12/12/2008**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 16, Part. 584 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 2.976 mq Reddito dominicale € 13,06 Reddito agrario € 9,22
Dal **12/12/2008** al **21/03/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 16, Part. 584 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 2.976 mq Reddito dominicale € 0,00

		Reddito agrario € 0,00
Dal **28/01/2009** al **16/04/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 16, Part. 584, Sub. 102 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5 vani Superficie catastale 83 mq Rendita € 710,13 Piano 8
Dal **16/04/2009** al **07/05/2014**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 16, Part. 584, Sub. 102 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5 vani Superficie catastale 83 mq Rendita € 710,13 Piano 8
Dal **07/05/2014** al **21/03/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 16, Part. 584, Sub. 102 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5 vani Superficie catastale 83 mq Rendita € 710,13 Piano 8

Il tutto meglio dettagliato negli Allegati 2 e 3.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A BARI (BA) - STRADA CAPO SCARDICCHIO, 16-18, SCALA 18, PIANO S2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	584	11		C6	3	18 mq	20 mq	125,5 €	S2	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
16	584				ENTE URBANO		2.976 mq mq			

Corrispondenza catastale

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

L'unità ha diritto ai seguenti Beni Comuni Censibili:
- Foglio 16 Particella 584 Subalterno 268 (AREA ESTERNA COMUNE);

- Foglio 16 Particella 584 Subalterno 108 (LASTRICO SOLARE);
e ai seguenti Beni Comuni Non Censibili:
- Foglio 16 Particella 584 Subalterno 29 (SCALA DI SICUREZZA);
- Foglio 16 Particella 584 Subalterno 30 (AREA DI MANOVRA).
Per maggiori dettagli vedasi Allegati 2, 3, 4 e 5.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - STRADA CAPO SCARDICCHIO, 16-18, SCALA 18, PIANO S2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	584	102		A3	4	5 vani	83 mq	710,13 €	8	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
16	584				ENTE URBANO		2.976 mq mq			

Corrispondenza catastale

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

Va segnalato che attualmente vi è sul balcone adiacente la Cucina un vano Caldaia abusivo che va sanato a cura e spese del futuro acquirente, con conseguente aggiornamento della planimetria catastale. Inoltre vi è un vano abusivo adibito a "Letto" che originariamente è stato Autorizzato come "Balcone". Pertanto va ripristinata la destinazione d'uso autorizzata a cura e spese del futuro acquirente. Per maggiori dettagli si rimanda all' "Allegato 26 – pagina 2 di 2", all' "Allegato 14 – pagina 12 di 12" e "Allegato 2 – pagina 8 di 12".

L'unità ha diritto ai seguenti Beni Comuni Censibili:
- Foglio 16 Particella 584 Subalterno 268 (AREA ESTERNA COMUNE);
- Foglio 16 Particella 584 Subalterno 108 (LASTRICO SOLARE).
Per maggiori dettagli vedasi Allegati 2, 3, 4 e 5.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A BARI (BA) - STRADA CAPO SCARDICCHIO, 16-18, SCALA 18, PIANO S2

Non vi sono particolari precisazioni da evidenziare.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - STRADA CAPO SCARDICCHIO, 16-18, SCALA 18, PIANO S2

Non vi sono particolari precisazioni da evidenziare, se non quanto riportato ai paragrafi precedenti.

PATTI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A BARI (BA) - STRADA CAPO SCARDICCHIO, 16-18, SCALA 18, PIANO S2

Si rimanda alla Convenzione di Lottizzazione e successiva Convenzione Modificativa (ved. Allegati 17 e 18) e all'Atto di "Vincoli a Parcheggio - Vincolo ad Autorimessa" (ved. Allegato 16).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - STRADA CAPO SCARDICCHIO, 16-18, SCALA 18, PIANO S2

Vedasi quanto riportato per il Bene n° 1.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A BARI (BA) - STRADA CAPO SCARDICCHIO, 16-18, SCALA 18, PIANO S2

Il Bene si presenta in discrete condizioni.
Per una migliore comprensione si rimanda all'Allegato 25 (Documentazione Fotografica).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - STRADA CAPO SCARDICCHIO, 16-18, SCALA 18, PIANO S2

Il Bene si presenta in ottime condizioni.
Per una migliore comprensione si rimanda all'Allegato 25 (Documentazione Fotografica).

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A BARI (BA) - STRADA CAPO SCARDICCHIO, 16-18, SCALA 18, PIANO S2

Si rimanda a quanto riportato al paragrafo "Dati Catastali" e al Regolamento di Condominio (ved. Allegato 20).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - STRADA CAPO SCARDICCHIO, 16-18, SCALA 18, PIANO S2

Vedasi quanto riportato per il Bene n° 1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A BARI (BA) - STRADA CAPO SCARDICCHIO, 16-18, SCALA 18, PIANO S2

Non vi sono particolari Servitù, censo, livello, usi civici da segnalare.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - STRADA CAPO SCARDICCHIO, 16-18, SCALA 18, PIANO S2

Non vi sono particolari Servitù, censo, livello, usi civici da segnalare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A BARI (BA) - STRADA CAPO SCARDICCHIO, 16-18, SCALA 18, PIANO S2

L'intero complesso edilizio è stato realizzato con fondazioni e strutture portanti in c.a., solai in laterocemento e tamponamenti in tufo e/o laterizio forato con intonaco.
Il tutto meglio illustrato nell'Allegato 25.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - STRADA CAPO SCARDICCHIO, 16-18, SCALA 18, PIANO S2

Vedasi quanto riportato per il Bene n° 1.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A BARI (BA) - STRADA CAPO SCARDICCHIO, 16-18, SCALA 18, PIANO S2

L'immobile risulta occupato da:
**** Omissis **** (Madre/Esecutata);
**** Omissis **** (figlio);
**** Omissis **** (figlio);
come si evince dalle Certificazioni Anagrafiche (ved. Allegato 7).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - STRADA CAPO SCARDICCHIO, 16-18, SCALA 18, PIANO S2

Vedasi quanto riportato per il Bene n° 1.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A BARI (BA) - STRADA CAPO SCARDICCHIO, 16-18, SCALA 18, PIANO S2

Periodo	Proprietà	Atti
Dal **16/04/2009** al	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**

07/05/2014		**Rogante**	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		BUQUICCHIO Michele	16/04/2009	38398	15168
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		BARI	15/05/2009	20361	13899
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		BARI	14/05/2009	9676	S1T
Dal **07/05/2014**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		GIULIANI Annalinda	07/05/2014	8292	4188
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		BARI	09/05/2014	15954	12388
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		BARI	07/05/2014	11924	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Per maggiori dettagli si rimanda agli Allegati 11 (Atto di Compravendita) e 29 (Certificazione Notarile).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - STRADA CAPO SCARDICCHIO, 16-18, SCALA 18, PIANO S2

Vedasi quanto riportato per il Bene n° 1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A BARI (BA) - STRADA CAPO SCARDICCHIO, 16-18, SCALA 18, PIANO S2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BARI aggiornate al 17/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
  Iscritto a BARI il 09/05/2014
  Reg. gen. 15955 - Reg. part. 12388
  Quota: 1/1
  Importo: € 179.357,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****esca
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 119.570,00
  Rogante: GIULIANI Annalinda
  Data: 09/05/2014
  N° repertorio: 8293
  N° raccolta: 4189
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
  Iscritto a BARI il 16/04/2019
  Reg. gen. 16480 - Reg. part. 2571
  Quota: 1/2
  Importo: € 176.496,70
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 88.248,35
  Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE
  Data: 15/04/2019
  N° repertorio: 5760
  N° raccolta: 1419
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO
  Iscritto a BARI il 22/11/2021
  Reg. gen. 56588 - Reg. part. 8158
  Quota: 1/2
  Importo: € 442.052,90
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 221.026,45
  Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE
  Data: 19/11/2021
  N° repertorio: 7292
  N° raccolta: 1421

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a BARI il 11/03/2025
  Reg. gen. 12089 - Reg. part. 9163
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Per maggiori dettagli vedasi Allegati 27 e 29.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - STRADA CAPO SCARDICCHIO, 16-18, SCALA 18, PIANO S2

Vedasi quanto riportato per il Bene n° 1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A BARI (BA) - STRADA CAPO SCARDICCHIO, 16-18, SCALA 18, PIANO S2

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

Lo scrivente ha chiesto con Istanza di Accesso agli Atti S.U.E. del Comune di Bari, inviata via PEC il 28/04/2025 Prot. n. 149896/2025 del 29/04/2025, di poter accedere ai fascicoli della pratica edilizia afferente i Beni di che trattasi e alla relativa documentazione scritto-grafica (ved. Allegato 8).
Con risposte del S.U.E. del Comune di Bari del 30/04, 06/05, 22/05 e del 23/05/2025 (ved. Allegato 9) è stata acquisita la predetta documentazione dalla quale è emerso che per la realizzazione e conseguente agibilità del fabbricato vi sono i seguenti Titoli:
1) Permesso di Costruire N° 294-2005 del 19/03/2007 (ved. Allegato 12);
2) Denuncia di Inizio Attivita' per Variante in Corso d'Opera n° 1412/ 2006 del 22/05/2006 Prot. n° 145199 del 24/05/2006 (ved. Allegato 13);
3) Denuncia di Inizio Attivita' per Variante in Corso d'Opera n° 2519/ 2008 del 27/10/2008 Prot. n° 278162 del 29/10/2008 (ved. Allegato 14);
4) Autocertificazione per il rilascio del Certificato di Abitabilita' n° 9185 Prot. n° 103409 del 26/04/2010 (ved. Allegato 15).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Per il Bene in oggetto esiste corrispondenza tra lo Stato dei Luoghi e l'ultima D.I.A. agli Atti del S.U.E., mentre per quanto riguarda gli Impianti, non risultano depositate le relative Dichiarazioni di Conformità, in quanto, per l'Abitabilità, è stata presentata l'Autocertificazione (ved. sopra).
Il fabbricato è soggetto alle norme di Prevenzione Incendi ed è stato rilasciato in fase iniziale il relativo Certificato di Prevenzione Incendi che è stato rinnovato nel 2017 e che è in fase di approntamento il suo Rinnovo (ved. Allegato 19 - pagina 1 di 12), mentre per quanto riguarda la Manutenzione degli estintori, impianto antincendio e porte REI 120 sono stati effettuati a Gennaio e Luglio u.s. i relativi interventi di Assistenza (ved. Allegato 19 - pagina 5 di 12).

Per quanto riguarda la mancanza di Attestato di Prestazione Energetica, esso non è necessario in quanto trattasi di Box Auto, sprovvisto di qualsiasi Impianto Termico.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - STRADA CAPO SCARDICCHIO, 16-18, SCALA 18, PIANO S2

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

Per quanto riguarda i Titoli Edilizi, vedasi quanto riportato per il Bene n° 1.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Per il Bene in oggetto non esiste corrispondenza tra lo Stato dei Luoghi e l'ultima D.I.A. agli Atti del S.U.E., e come già precedentemente evidenziato vi è sul balcone adiacente la Cucina un vano Caldaia abusivo (vano tecnico sanabile) che il futuro acquirente, a sua cura e spese, a norma del comma 5 dell'art. 46 DPR 380/2001, potrà sanare con conseguente aggiornamento della planimetria catastale. Inoltre vi è un vano abusivo adibito a "Letto" che originariamente è stato Autorizzato come "Balcone". Non potendo ottenere la Sanatoria poiché la volumetria autorizzata e realizzata ha raggiunto i limiti autorizzabili, va ripristinata la destinazione d'uso autorizzata a cura e spese del futuro acquirente. Per maggiori dettagli si rimanda all' "Allegato 26 – pagina 2 di 2", all' "Allegato 14 – pagina 12 di 12" e all' "Allegato 2 – pagina 8 di 12".
Poiché l'appartamento non era dotato di APE aggiornato, esso è stato predisposto, su incarico dello scrivente CTU, dall'Arch. Paolo SIMONE, risultando in Classe Energetica "C" (ved. Allegato 24), mentre per quanto riguarda gli Impianti, non risultano depositate le relative Dichiarazioni di Conformità, in quanto, per l'Abitabilità, è stata presentata l'Autocertificazione (ved. Bene n° 1).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A BARI (BA) - STRADA CAPO SCARDICCHIO, 16-18, SCALA 18, PIANO S2

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.400,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 767,21

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Dalla corrispondenza con l'Amministratore del Condominio **** Omissis **** è emerso un debito di Euro 767,21, e che è stato programmato il Rinnovo del CPI per settembre 2025 (ved. Allegato 19).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - STRADA CAPO SCARDICCHIO, 16-18, SCALA 18, PIANO S2

Vedasi quanto riportato per il Bene n° 1.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico cosi costituito:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Bari (BA) - Strada Capo Scardicchio, 16-18, scala 18, piano S2
  Trattasi di Box Auto al Secondo Piano Interrato, in discrete condizioni, facente parte di un Complesso Edilizio denominato "RESIDENCE BELVEDERE 90", composto da un unico blocco, realizzato tra il 2007 e il 2010, sito in Bari, Quartiere San Paolo, a ridosso dell'Ospedale Regionale S. Paolo, con accesso carrabile dalla Strada Capo Scardicchio civico 16 e pedonale dai civici 18, 20 e 22 della stessa strada, attraverso un cortile comune sul quale si aprono i portoni dei tre corpi di fabbricato attigui denominati convenzionalmente "Scala 18" (quello edificato sul lotto N. “1”), "Scala 20" (quello edificato sul lotto N. “2”) e "Scala 22" (quello edificato sul lotto N. “3”), ognuno servito da vano scale e due ascensori e composto da due piani interrati con accesso da rampa carrabile autonoma, adibiti ad autorimessa, da piano terra nonché da nove piani superiori oltre ai corrispondenti e sovrastanti lastrici solari condominiali. Il predetto Box Auto è ubicato nel fabbricato della "Scala 18", costituente il lotto N. “1” del Comparto “C” della stipulata Convenzione di Lottizzazione e successiva Convenzione Modificativa, con accesso dalla rampa condominiale che si apre nel cortile comune.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 584, Sub. 11, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 584, Qualità ENTE URBANO
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 13.398,00

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Strada Capo Scardicchio, 16-18, scala 18, piano S2
  Trattasi di Appartamento all'Ottavo Piano, in ottime condizioni, facente parte di un Complesso Edilizio denominato "RESIDENCE BELVEDERE 90", composto da un unico blocco, realizzato tra il 2007 e il 2010, sito in Bari, Quartiere San Paolo, a ridosso dell'Ospedale Regionale S. Paolo, con accesso carrabile dalla Strada Capo Scardicchio civico 16 e pedonale dai civici 18, 20 e 22 della stessa strada, attraverso un cortile comune sul quale si aprono i portoni dei tre corpi di fabbricato attigui denominati convenzionalmente "Scala 18" (quello edificato sul lotto N. “1”), "Scala 20" (quello edificato sul lotto N. “2”) e "Scala 22" (quello edificato sul lotto N. “3”), ognuno servito da vano scale e due ascensori e composto da due piani interrati con accesso da rampa carrabile autonoma, adibiti ad autorimessa, da piano terra nonché da nove piani superiori oltre ai corrispondenti e sovrastanti lastrici solari condominiali. Il predetto Appartamento è ubicato nel fabbricato della "Scala 18", costituente il lotto N. “1” del Comparto “C” della stipulata Convenzione di Lottizzazione e successiva Convenzione Modificativa, con accesso dalla Scala 18. Va segnalato che attualmente vi è sul balcone adiacente la Cucina un vano Caldaia abusivo che va sanato a cura e spese del futuro acquirente, con conseguente aggiornamento della planimetria catastale. Inoltre vi è un vano abusivo adibito a "Letto" che originariamente è stato Autorizzato come "Balcone". Pertanto va ripristinata la destinazione d'uso autorizzata a cura e spese del futuro acquirente.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 584, Sub. 102, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 584, Qualità ENTE URBANO

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 103.523,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Garage Bari (BA) - Strada Capo Scardicchio, 16-18, scala 18, piano S2	19,14 mq	700,00 €/mq	€ 13.398,00	100,00%	€ 13.398,00
Bene N° 2 - Appartamento Bari (BA) - Strada Capo Scardicchio, 16-18, scala 18, piano S2	90,02 mq	1.150,00 €/mq	€ 103.523,00	100,00%	€ 103.523,00
				Valore di stima:	€ 116.921,00

Valore di stima: € 116.921,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	2,50	%
Oneri per il ripristino vano abusivo (da Letto a Balcone)	5,00	%
Spese condominiali insolute	767,21	€

Valore finale di stima: **€ 89.846,57**

La valutazione è stata eseguita prendendo come riferimento medio i valori di mercato ricavati da una indagine diretta presso gli operatori confrontati con i dati rilevati dall'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio, tenendo conto sia di quelli attuali sia facendo riferimento ai dati del 2° semestre del 2024. Tale valutazione ha tenuto presente, quindi, le condizioni generali in cui si trovano i Beni pignorati, e precisamente il Rischio assunto per mancata garanzia, gli Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale del vano Caldaia, gli Oneri per il ripristino del vano abusivo (da Letto a Balcone) e le Spese condominiali insolute.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non vi sono Riserve e particolarità significative da segnalare se non quanto già riportato nei precedenti paragrafi.

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

Monopoli, li 22/07/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Fiume Andrea

ELENCO ALLEGATI:

RACCOLTA N° 1

- ✓ 1) - ACCETTAZIONE DELL'INCARICO
- ✓ 2) - BENI N° 1 E 2 – VISURE, PLANIMETRIE, STRALCIO ELENCO SUBALTERNI ED ELABORATI PLANIMETRICI / CATASTO FABBRICATI (Aggiornamento al 21/03/2025)
- ✓ 3) - VISURA / CATASTO TERRENI (Aggiornamento al 21/03/2025)
- ✓ 4) - STRALCIO MAPPALE (Aggiornamento al 21/03/2025)
- ✓ 5) - STRALCIO ORTOFOTO
- ✓ 6) - ISTANZE PER CERTIFICAZIONI ANAGRAFICHE UFFICI DEMOGRAFICI COMUNE DI BARI | PEC DEL 23 E 25/03/2025
- ✓ 7) - CERTIFICAZIONI ANAGRAFICHE UFFICI DEMOGRAFICI COMUNE DI BARI | PEC DEL 25 E 31/03/2025
- ✓ 8) - ISTANZA DI ACCESSO AGLI ATTI S.U.E. COMUNE DI BARI |PEC DEL 28/04/2025 PROT. N. 149896/2025 del 29/04/2025
- ✓ 9) - RISPOSTE DEL S.U.E. COMUNE DI BARI DEL 30/04, 06/05, 22/05 E DEL 23/05/2025
- ✓ 10) - DOCUMENTAZIONE INERENTE L'ACCESSO ALL'IMMOBILE DEL 09/04, 14/04 E 28/04/2025 CON RELATIVO VERBALE DEL 28/04/2025
- ✓ 11) - ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 07/05/2014 | NOTAIO ANNALINDA GIULIANI | REP. N. 8292 – RACC. N. 4188 | REGISTRATO A BARI IL 07/05/2014 AL N. 11924/1T | TRASCRITTO A BARI IL 09/05/2014 - REG. GEN. N° 15954 / REG. PART. N° 12388
- ✓ 12) - PERMESSO DI COSTRUIRE N° 294-2005 DEL 19/03/2007 E STRALCIO CORRELATA DOCUMENTAZIONE SCRITTOGRAFICA
- ✓ 13) - DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' PER VARIANTE IN CORSO D'OPERA N° 1412/ 2006 DEL 22/05/2006 | PROT. N° 145199 DEL 24/05/2006

RACCOLTA N° 2

- ✓ 14) - DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' VARIANTE IN CORSO D'OPERA N° 2519/ 2008 DEL 27/10/2008 E STRALCIO CORRELATA DOCUMENTAZIONE SCRITTOGRAFICA | PROT. N° 278162 DEL 29/10/2008
- ✓ 15) - AUTOCERTIFICAZIONE PER IL RILASCIO DEL CERTIFICATO DI ABITABILITA' n° 9185 | PROT. N° 103409 DEL 26/04/2010
- ✓ 16) - ATTO DI "VINCOLI A PARCHEGGIO – VINCOLI AD AUTORIMESSA" DEL 02/02/2007 | NOTAIO MICHELE BUQUICCHIO | REP. N. 35247 – RACC. N. 13772 | REGISTRATO A BARI IL 12/02/2007 AL N. 1209/1A | NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 12/02/2007 - REG. GEN. N. 9692 / REG. PART. N. 6732

- ✓ 17) - CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE DEL 07/12/2006 | NOTAIO MICHELE BUQUICCHIO | REP. N. 35089 – RACC. N. 13677 | REGISTRATA A BARI IL 19/12/2006 AL N. 17340/1T | TRASCRITTA A BARI IL 20/12/2006 - REG. GEN. N. 46512 / REG. PART. N. 29644

RACCOLTA N° 3

- ✓ 18) - CONVENZIONE MODIFICATIVA DEL 24/07/2007 | NOTAIO MICHELE BUQUICCHIO | REP. N. 35938 – RACC. N. 14038 | REGISTRATA A BARI IL 08/08/2007 AL N. 15912/S1T | TRASCRITTA A BARI IL 09/08/2007 - REG. GEN. N. 70760-70761-70762 / REG. PART. N. 47721-47722-47723
- ✓ 19) - CORRISPONDENZA CON AMMINISTRATORE DEL CONDOMINIO DI "RESIDENCE BELVEDERE 90 – 18"
- ✓ 20) - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
- ✓ 21) - RICORSO PER SEPARAZIONE CONSENSUALE DI CONIUGI DEL 24/10/2013
- ✓ 22) - PROCEDIMENTO DI SEPARAZIONE CONSENSUALE | VERBALE COMPARIZIONE PARTI DEL 10/03/2014
- ✓ 23) - ACCORDO DI NEGOZIAZIONE ASSISTITA DEL 27/02/2023
- ✓ 24) - ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEL 11/07/2025 (*Arch. Paolo SIMONE*)
- ✓ 25) - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ 26) - PLANIMETRIE DI RILIEVO
- ✓ 27) - ISPEZIONI IPOTECARIE DEL 17/07/2025
- ✓ 28) - CHECK LIST
- ✓ 29) - CERTIFICAZIONE NOTARILE

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Bari (BA) - Strada Capo Scardicchio, 16-18, scala 18, piano S2
  Trattasi di Box Auto al Secondo Piano Interrato, in discrete condizioni, facente parte di un Complesso Edilizio denominato "RESIDENCE BELVEDERE 90", composto da un unico blocco, realizzato tra il 2007 e il 2010, sito in Bari, Quartiere San Paolo, a ridosso dell'Ospedale Regionale S. Paolo, con accesso carrabile dalla Strada Capo Scardicchio civico 16 e pedonale dai civici 18, 20 e 22 della stessa strada, attraverso un cortile comune sul quale si aprono i portoni dei tre corpi di fabbricato attigui denominati convenzionalmente "Scala 18" (quello edificato sul lotto N. “1”), "Scala 20" (quello edificato sul lotto N. “2”) e "Scala 22" (quello edificato sul lotto N. “3”), ognuno servito da vano scale e due ascensori e composto da due piani interrati con accesso da rampa carrabile autonoma, adibiti ad autorimessa, da piano terra nonché da nove piani superiori oltre ai corrispondenti e sovrastanti lastrici solari condominiali. Il predetto Box Auto è ubicato nel fabbricato della "Scala 18", costituente il lotto N. “1” del Comparto “C” della stipulata Convenzione di Lottizzazione e successiva Convenzione Modificativa, con accesso dalla rampa condominiale che si apre nel cortile comune.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 584, Sub. 11, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 584, Qualità ENTE URBANO
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Strada Capo Scardicchio, 16-18, scala 18, piano S2
  Trattasi di Appartamento all'Ottavo Piano, in ottime condizioni, facente parte di un Complesso Edilizio denominato "RESIDENCE BELVEDERE 90", composto da un unico blocco, realizzato tra il 2007 e il 2010, sito in Bari, Quartiere San Paolo, a ridosso dell'Ospedale Regionale S. Paolo, con accesso carrabile dalla Strada Capo Scardicchio civico 16 e pedonale dai civici 18, 20 e 22 della stessa strada, attraverso un cortile comune sul quale si aprono i portoni dei tre corpi di fabbricato attigui denominati convenzionalmente "Scala 18" (quello edificato sul lotto N. “1”), "Scala 20" (quello edificato sul lotto N. “2”) e "Scala 22" (quello edificato sul lotto N. “3”), ognuno servito da vano scale e due ascensori e composto da due piani interrati con accesso da rampa carrabile autonoma, adibiti ad autorimessa, da piano terra nonché da nove piani superiori oltre ai corrispondenti e sovrastanti lastrici solari condominiali. Il predetto Appartamento è ubicato nel fabbricato della "Scala 18", costituente il lotto N. “1” del Comparto “C” della stipulata Convenzione di Lottizzazione e successiva Convenzione Modificativa, con accesso dalla Scala 18. Va segnalato che attualmente vi è sul balcone adiacente la Cucina un vano Caldaia abusivo che va sanato a cura e spese del futuro acquirente, con conseguente aggiornamento della planimetria catastale. Inoltre vi è un vano abusivo adibito a "Letto" che originariamente è stato Autorizzato come "Balcone". Pertanto va ripristinata la destinazione d'uso autorizzata a cura e spese del futuro acquirente.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 584, Sub. 102, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 584, Qualità ENTE URBANO
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: **€ 89.846,57**

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 42/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 89.846,57

Bene N° 1 - Garage			
Ubicazione:	Bari (BA) - Strada Capo Scardicchio, 16-18, scala 18, piano S2		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 584, Sub. 11, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 584, Qualità ENTE URBANO	**Superficie**	19,14 mq
Stato conservativo:	Il Bene si presenta in discrete condizioni.		
Descrizione:	Trattasi di Box Auto al Secondo Piano Interrato, in discrete condizioni, facente parte di un Complesso Edilizio denominato "RESIDENCE BELVEDERE 90", composto da un unico blocco, realizzato tra il 2007 e il 2010, sito in Bari, Quartiere San Paolo, a ridosso dell'Ospedale Regionale S. Paolo, con accesso carrabile dalla Strada Capo Scardicchio civico 16 e pedonale dai civici 18, 20 e 22 della stessa strada, attraverso un cortile comune sul quale si aprono i portoni dei tre corpi di fabbricato attigui denominati convenzionalmente "Scala 18" (quello edificato sul lotto N. “1”), "Scala 20" (quello edificato sul lotto N. “2”) e "Scala 22" (quello edificato sul lotto N. “3”), ognuno servito da vano scale e due ascensori e composto da due piani interrati con accesso da rampa carrabile autonoma, adibiti ad autorimessa, da piano terra nonché da nove piani superiori oltre ai corrispondenti e sovrastanti lastrici solari condominiali. Il predetto Box Auto è ubicato nel fabbricato della "Scala 18", costituente il lotto N. “1” del Comparto “C” della stipulata Convenzione di Lottizzazione e successiva Convenzione Modificativa, con accesso dalla rampa condominiale che si apre nel cortile comune.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da: - **** Omissis **** (Madre/Esecutata); - **** Omissis **** (figlio); - **** Omissis ****.		

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Bari (BA) - Strada Capo Scardicchio, 16-18, scala 18, piano S2		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 584, Sub. 102, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 584, Qualità ENTE URBANO	**Superficie**	90,02 mq
Stato conservativo:	Il Bene si presenta in ottime condizioni.		
Descrizione:	Trattasi di Appartamento all'Ottavo Piano, in ottime condizioni, facente parte di un Complesso Edilizio denominato "RESIDENCE BELVEDERE 90", composto da un unico blocco, realizzato tra il 2007 e il 2010, sito in Bari, Quartiere San Paolo, a ridosso dell'Ospedale Regionale S. Paolo, con accesso carrabile dalla Strada Capo Scardicchio civico 16 e pedonale dai civici 18, 20 e 22 della stessa strada, attraverso un cortile comune sul quale si aprono i portoni dei tre corpi di fabbricato attigui denominati convenzionalmente "Scala 18" (quello edificato sul lotto N. “1”), "Scala 20" (quello edificato sul lotto N. “2”) e "Scala 22" (quello edificato sul lotto N. “3”), ognuno servito da vano scale e due ascensori e composto da due piani interrati		

	con accesso da rampa carrabile autonoma, adibiti ad autorimessa, da piano terra nonché da nove piani superiori oltre ai corrispondenti e sovrastanti lastrici solari condominiali. Il predetto Appartamento è ubicato nel fabbricato della "Scala 18", costituente il lotto N. "1" del Comparto "C" della stipulata Convenzione di Lottizzazione e successiva Convenzione Modificativa, con accesso dalla Scala 18. Va segnalato che attualmente vi è sul balcone adiacente la Cucina un vano Caldaia abusivo che va sanato a cura e spese del futuro acquirente, con conseguente aggiornamento della planimetria catastale. Inoltre vi è un vano abusivo adibito a "Letto" che originariamente è stato Autorizzato come "Balcone". Pertanto va ripristinata la destinazione d'uso autorizzata a cura e spese del futuro acquirente.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da: - **** Omissis **** (Madre/Esecutata); - **** Omissis **** (figlio); - **** Omissis ****.

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A BARI (BA) - STRADA CAPO SCARDICCHIO, 16-18, SCALA 18, PIANO S2

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
  Iscritto a BARI il 09/05/2014
  Reg. gen. 15955 - Reg. part. 12388
  Quota: 1/1
  Importo: € 179.357,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 119.570,00
  Rogante: GIULIANI Annalinda
  Data: 09/05/2014
  N° repertorio: 8293
  N° raccolta: 4189
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
  Iscritto a BARI il 16/04/2019
  Reg. gen. 16480 - Reg. part. 2571
  Quota: 1/2
  Importo: € 176.496,70
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 88.248,35
  Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE
  Data: 15/04/2019
  N° repertorio: 5760
  N° raccolta: 1419
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO
  Iscritto a BARI il 22/11/2021
  Reg. gen. 56588 - Reg. part. 8158
  Quota: 1/2
  Importo: € 442.052,90
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 221.026,45
  Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE
  Data: 19/11/2021
  N° repertorio: 7292
  N° raccolta: 1421

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a BARI il 11/03/2025
  Reg. gen. 12089 - Reg. part. 9163

Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BARI (BA) - STRADA CAPO SCARDICCHIO, 16-18, SCALA 18, PIANO S2

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
  Iscritto a BARI il 09/05/2014
  Reg. gen. 15955 - Reg. part. 12388
  Quota: 1/1
  Importo: € 179.357,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 119.570,00
  Rogante: GIULIANI Annalinda
  Data: 09/05/2014
  N° repertorio: 8293
  N° raccolta: 4189
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
  Iscritto a BARI il 16/04/2019
  Reg. gen. 16480 - Reg. part. 2571
  Quota: 1/2
  Importo: € 176.496,70
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 88.248,35
  Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE
  Data: 15/04/2019
  N° repertorio: 5760
  N° raccolta: 1419
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO
  Iscritto a BARI il 22/11/2021
  Reg. gen. 56588 - Reg. part. 8158
  Quota: 1/2
  Importo: € 442.052,90
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 221.026,45
  Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE
  Data: 19/11/2021
  N° repertorio: 7292
  N° raccolta: 1421

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a BARI il 11/03/2025
  Reg. gen. 12089 - Reg. part. 9163
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura