
TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Clemente Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 192/2022 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Lotto 1	5
Descrizione	6
Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Bari (BA) - Via Nicola Costa, 369/GH, 70132, piano S1-T	6
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Bari (BA) - Via Nicola Costa 369/GH, 70132, piano S1-T	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Bari (BA) - Via Nicola Costa, 369/GH, 70132, piano S1-T	6
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Bari (BA) - Via Nicola Costa 369/GH, 70132, piano S1-T	7
Titolarità	7
Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Bari (BA) - Via Nicola Costa, 369/GH, 70132, piano S1-T	7
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Bari (BA) - Via Nicola Costa 369/GH, 70132, piano S1-T	7
Confini	7
Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Bari (BA) - Via Nicola Costa, 369/GH, 70132, piano S1-T	7
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Bari (BA) - Via Nicola Costa 369/GH, 70132, piano S1-T	7
Consistenza	8
Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Bari (BA) - Via Nicola Costa, 369/GH, 70132, piano S1-T	8
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Bari (BA) - Via Nicola Costa 369/GH, 70132, piano S1-T	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Bari (BA) - Via Nicola Costa, 369/GH, 70132, piano S1-T	8
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Bari (BA) - Via Nicola Costa 369/GH, 70132, piano S1-T	9
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Bari (BA) - Via Nicola Costa, 369/GH, 70132, piano S1-T	9
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Bari (BA) - Via Nicola Costa 369/GH, 70132, piano S1-T	9
Precisazioni	10
Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Bari (BA) - Via Nicola Costa, 369/GH, 70132, piano S1-T	10
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Bari (BA) - Via Nicola Costa 369/GH, 70132, piano S1-T	10
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Bari (BA) - Via Nicola Costa, 369/GH, 70132, piano S1-T	11
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Bari (BA) - Via Nicola Costa 369/GH, 70132, piano S1-T	11
Parti Comuni	11



Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Bari (BA) - Via Nicola Costa, 369/GH, 70132, piano S1-T	11
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Bari (BA) - Via Nicola Costa 369/GH, 70132, piano S1-T	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Bari (BA) - Via Nicola Costa, 369/GH, 70132, piano S1-T	11
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Bari (BA) - Via Nicola Costa 369/GH, 70132, piano S1-T	12
Stato di occupazione.....	12
Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Bari (BA) - Via Nicola Costa, 369/GH, 70132, piano S1-T	12
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Bari (BA) - Via Nicola Costa 369/GH, 70132, piano S1-T	12
Provenienze Ventennali	12
Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Bari (BA) - Via Nicola Costa, 369/GH, 70132, piano S1-T	12
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Bari (BA) - Via Nicola Costa 369/GH, 70132, piano S1-T	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Bari (BA) - Via Nicola Costa, 369/GH, 70132, piano S1-T	14
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Bari (BA) - Via Nicola Costa 369/GH, 70132, piano S1-T	16
Normativa urbanistica.....	18
Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Bari (BA) - Via Nicola Costa, 369/GH, 70132, piano S1-T	19
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Bari (BA) - Via Nicola Costa 369/GH, 70132, piano S1-T	19
Regolarità edilizia.....	19
Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a Bari (BA) - Via Nicola Costa, 369/GH, 70132, piano S1-T	19
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Bari (BA) - Via Nicola Costa 369/GH, 70132, piano S1-T	19
Stima / Formazione lotti.....	20
Riepilogo bando d'asta	25
Lotto 1	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 192/2022 del R.G.E.....	26
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 495.500,00	26



INCARICO

In data 22/07/2022, il sottoscritto Arch. Clemente Antonio, con studio in Via Verona, 16 - 70022 - Bari (BA), email antonioarc@live.it, PEC antonioarc@pec.it, Tel. 328 0003718, Fax 080 9681157, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/07/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a Bari (BA) - Via Nicola Costa, 369/GH, 70132, piano S1-T (Coord. Geografiche: 41.135955, 16.814996)
- **Bene N° 2** - Lastrico solare ubicato a Bari (BA) - Via Nicola Costa 369/GH, 70132, piano S1-T (Coord. Geografiche: 41.135948, 16.815017)



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a Bari (BA) - Via Nicola Costa, 369/GH, 70132, piano S1-T
- **Bene N° 2** - Lastrico solare ubicato a Bari (BA) - Via Nicola Costa 369/GH, 70132, piano S1-T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A BARI (BA) - VIA NICOLA COSTA, 369/GH, 70132, PIANO S1-T

L'immobile, sito a Bari in via Napoli, 369/GH, fa parte di un fabbricato di n. 5 piani fuori terra ed uno interrato ed ha una pressoché rettangolare. E' costituito da un laboratorio e magazzino di circa 706,00 mq commerciali, al piano interrato a cui vi si accede tramite rampa comune che parte dalla predetta via. Il piano interrato è composto da un'area ricettiva all'ingresso con uffici e servizi igienici di circa 45,00 mq commerciali (catastalmente individuato come magazzino), ed un ampio ambiente per la lavorazione (catastalmente individuato come laboratorio). La proprietà si trova in una zona a Nord-Ovest di Bari, tra un'area a vocazione residenziale ed un'altra prevalentemente industriale, a ridosso di un'importante arteria quale via Napoli. C'è una buona presenza di attività per i beni di prima necessità, di luoghi di culto e per lo svago, più che buona la possibilità di parcheggio. A circa 500 mt vi è la costa barese e a circa 4.000,00 mt il centro storico del capoluogo Pugliese.

La vendita del bene potrebbe essere soggetta ad I.V.A. in relazione all'acquirente.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A BARI (BA) - VIA NICOLA COSTA 369/GH, 70132, PIANO S1-T

L'immobile, sito a Bari in via Via Napoli, 369/GH, fa parte di un fabbricato di n. 5 piani fuori terra ed uno interrato ed ha una rettangolare. E' costituito da un lastrico solare di circa 1.488,00 mq, adibito a ricovero automezzi, posto al piano terra e a cui vi si accede tramite rampa comune, anch'essa al piano terra sulla predetta via, e successivamente tramite un'altra rampa esclusiva della proprietà, oggetto di perizia, alla quale si accede tramite il sottostante laboratorio; si trova nella zona Nord-Ovest di Bari, tra un'area a vocazione residenziale ed un'altra prevalentemente industriale, a ridosso di un'importante arteria quale via Napoli. C'è una buona presenza di attività per i beni di prima necessità, di luoghi di culto e per lo svago, e di parcheggi. A circa 500 mt vi è la costa e a circa 4.000,00 mt il centro storico del capoluogo Pugliese.

La vendita del bene potrebbe essere soggetta ad I.V.A. in relazione all'acquirente.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A BARI (BA) - VIA NICOLA COSTA, 369/GH, 70132, PIANO S1-T

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



BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBIcato A BARI (BA) - VIA NICOLA COSTA 369/GH, 70132, PIANO S1-T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - LABORATORIO UBIcato A BARI (BA) - VIA NICOLA COSTA, 369/GH, 70132, PIANO S1-T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBIcato A BARI (BA) - VIA NICOLA COSTA 369/GH, 70132, PIANO S1-T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - LABORATORIO UBIcato A BARI (BA) - VIA NICOLA COSTA, 369/GH, 70132, PIANO S1-T

L'immobile confina a Sud/Est, Nord/Est e Nord/Ovest con altra proprietà, a Sud/Ovest con altra proprietà (condominio contiguo).

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBIcato A BARI (BA) - VIA NICOLA COSTA 369/GH, 70132, PIANO S1-T

L'immobile confina a Nord-Nord/Est con la rampa che collega i due livelli, a Sud/Est e con l'area esterna antistante, a Nord/Ovest, a con l'area esterna retrostante, a Sud/Ovest con il condominio contiguo.



CONSISTENZA

BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A BARI (BA) - VIA NICOLA COSTA, 369/GH, 70132, PIANO S1-T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio	672,00 mq	706,00 mq	1,00	706,00 mq	4,40 m	S1
Ufficio	42,00 mq	45,00 mq	1,50	67,50 mq	4,40 m	S1
Area esterna antistante e retrostante + rampa esclusiva	485,00 mq	485,00 mq	0,10	48,50 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				822,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				822,00 mq		

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A BARI (BA) - VIA NICOLA COSTA 369/GH, 70132, PIANO S1-T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Lastrico solare	1488,00 mq	1488,00 mq	0,10	149,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				149,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				149,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A BARI (BA) - VIA NICOLA COSTA, 369/GH, 70132, PIANO S1-T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/09/2001 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. 2, Fg. 7, Part. 809, Sub. 7, Zc. 2 Categoria C3 Cl.3, Cons. 590 Rendita € 3.229,92 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 12/08/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 809, Sub. 79, Zc. 2 Categoria C3 Cl.3, Cons. 590 Superficie catastale 1241 mq Rendita € 3.229,92 Piano S1



I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A BARI (BA) - VIA NICOLA COSTA 369/GH, 70132, PIANO S1-T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/04/1999 al 10/02/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 809, Sub. 77, Zc. 2 Categoria C3 Cl.3, Cons. 1030 Piano S1 Graffato T
Dal 29/08/2000 al 12/09/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 809, Sub. 80 Categoria F5 Piano T
Dal 10/02/2017 al 29/08/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 809, Sub. 80 Categoria F5

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

In data 29/08/2000 è stato effettuato un FRAZIONAMENTO del 29/08/2000 in atti dal 29/08/2000 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. C03618.1/2000).

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A BARI (BA) - VIA NICOLA COSTA, 369/GH, 70132, PIANO S1-T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	809	79	2	C3	3	590	1241 mq	3229,92 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale per via di una diversa disposizione interna.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A BARI (BA) - VIA NICOLA COSTA 369/GH, 70132, PIANO S1-T

Catasto fabbricati (CF)



Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	809	80		F5					T	

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza catastale.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A BARI (BA) - VIA NICOLA COSTA, 369/GH, 70132, PIANO S1-T

La superficie commerciale è stata calcolata aggiungendo a quella calpestabile le murature interne e quelle esterne al 50% se in comune ed al 100% fino ad un massimo di 50 cm per quelle non in comune. I valori O.M.I. dei magazzini e dei laboratori sono molto vicini, viste anche le caratteristiche del bene, si è optato per considerarli un'unica superficie commerciale. Secondo l'atto di provenienza allegato l'accesso all'immobile avverrà da via Nicola Costa 369/H, esistono due accessi all'intero fabbricato residenziale e quindi alla proprietà oggetto di causa, uno direttamente dalla via Nicola Costa e l'altro poco distante a sinistra per chi guarda l'ingresso, entrambi però sono risultati privi di indicazioni circa il civico. Al momento del sopralluogo l'ingresso utilizzato è stato quello prospiciente via Nicola Costa.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A BARI (BA) - VIA NICOLA COSTA 369/GH, 70132, PIANO S1-T

La superficie commerciale è stata calcolata aggiungendo a quella calpestabile le murature interne e quelle esterne al 50% se in comune ed al 100% fino ad un massimo di 50 cm per quelle non in comune.

La porzione di superficie del lastrico solare, parallela al lato più esteso del condominio contiguo, a Sud/Ovest, per una larghezza di 4,00 mt, come si evince dal rilievo e dall'allegato fotografico, e come risulta da atto di provenienza allegato, è gravato da servitù di veduta, affaccio e stillicidio a favore di tutti gli appartamenti facenti parte del corpo di fabbrica prospicienti su detta superficie.

Secondo l'atto di provenienza allegato l'accesso all'immobile avverrà da via Nicola Costa 369/H, esistono due accessi all'intero fabbricato residenziale e quindi alla proprietà oggetto di causa, uno direttamente dalla via Nicola Costa e l'altro poco distante a sinistra per chi guarda l'ingresso, entrambi però sono risultati privi di indicazioni circa il civico. Al momento del sopralluogo l'ingresso utilizzato è stato quello prospiciente via Nicola Costa.

STATO CONSERVATIVO



BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A BARI (BA) - VIA NICOLA COSTA, 369/GH, 70132, PIANO S1-T

L'immobile complessivamente è in un discreto stato di conservazione, considerando sia le finiture interne che esterne, gli impianti e considerata anche la funzione a cui attualmente assolve.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A BARI (BA) - VIA NICOLA COSTA 369/GH, 70132, PIANO S1-T

L'immobile complessivamente è in un discreto stato di conservazione, considerando sia le finiture interne che esterne, gli impianti e considerata anche la funzione a cui attualmente assolve.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A BARI (BA) - VIA NICOLA COSTA, 369/GH, 70132, PIANO S1-T

L'immobile condivide con altra proprietà la rampa che dalla via Nicola Costa n. 369/GH conduce al livello inferiore dove vi sono due ingressi relativi a due diverse proprietà delle quali una oggetto di causa, come specificato nei capitoli precedenti.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A BARI (BA) - VIA NICOLA COSTA 369/GH, 70132, PIANO S1-T

L'immobile condivide con altra proprietà la rampa che dalla via Nicola Costa n. 369/GH conduce al livello inferiore dove vi sono due ingressi relativi a due diverse proprietà delle quali una oggetto di causa, come specificato nei capitoli precedenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A BARI (BA) - VIA NICOLA COSTA, 369/GH, 70132, PIANO S1-T

La proprietà è contigua ad un fabbricato di 6 piani fuori terra e vi si accede attraverso una rampa che parte da via Nicola Costa n. 369/GH a Bari, e raggiunge l'ingresso al piano interrato, più precisamente il secondo ingresso a sinistra che si incontra su un'area esterna antistante, terminato il percorso della rampa. Oltre l'ingresso principale a Sud/Est vi è un altro varco a Nord/Ovest con un'altra area esterna, retrostante, e ulteriore rampa, con uso esclusivo della proprietà oggetto di causa per raggiungere la copertura anch'essa esclusiva, come indicato nella tavola di rilievo e atto di proprietà allegati. La struttura è intelaiata a travi e pilastri in c.a. con muri di tompagno e solai latero-cementizi. L'immobile al piano interrato ha forma rettangolare, si estende su circa 751,00 mq commerciali ed è costituito da due ambienti, riconosciuti al Catasto fabbricati come "magazzino" e "laboratorio", all'interno del primo ambiente, a Sud/Est, vi sono n. 4 ambienti registrati in catasto come n.1 ufficio, n.1 disimpegno, n.1 ripostiglio e n. 1 wc con una estensione totale di circa 45,00 mq, nel secondo vi sono le attrezzature da lavoro. La pavimentazione delle rampe come quella dell'area antistante e di quella retrostante è in mattoni di cemento, quella interna al locale (magazzino e laboratorio) è rivestita di linoleum con evidenti e abbastanza diffuse zone nelle quali l'assenza dello stesso ha fatto emergere il pavimento in cemento sottostante, quella del blocco di ambienti appena descritto (ufficio, disimpegno, ripostiglio e wc) e dei rispettivi rivestimenti è in mattonelle di ceramica. Gli infissi del blocco uffici sono in pvc, quello verso l'esterno è dotato di grate metalliche anti-intrusione, lungo il lato a Nord, in alto, corrono infissi metallici per tutta l'estensione dello stesso e prospicienti un'intercapedine larga circa 0,95 mt, con a sua volta aperture vetrate poste in alto. I portoni dei due ingressi sono metallici e quello principale, a Sud/Est, largo circa



5,20 mt, ha anche una saracinesca con azionamento elettrico quello ad Ovest è largo circa 4,15 mt. Le superfici verticali ed orizzontali interne ed esterne sono intonacate e tinteggiate con colori chiari tra il grigio ed il bianco, con effetti dai degrado vista l'attività svolta. La struttura è dotata di impianto idro-fogna, elettrico, di ventilazione ed estrazione forzata d'aria.

Sul retro attraverso l'area retrostante, dotata di grata di raccolta acque piovane, ed una rampa esclusiva si giunge al piano di copertura anch'esso esclusivo alla proprietà oggetto della perizia.

Al momento del sopralluogo nella struttura si svolgeva l'attività di autofficina, la prima parte dell'area, all'ingresso, era adibita all'accettazione dei veicoli, e dei clienti con uffici e bagno, proseguendo vi era l'area allestita per le lavorazioni con ponti di sollevamento e banchi di lavoro.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBIcato A BARI (BA) - VIA NICOLA COSTA 369/GH, 70132, PIANO S1-T

La proprietà è contigua ad un fabbricato di 6 piani fuori terra e vi si accede attraverso una rampa che parte da via Nicola Costa n. 369/GH a Bari, e raggiunge l'ingresso del laboratorio al piano interrato, più precisamente il secondo ingresso a sinistra che si incontra su un'area esterna terminato il percorso della rampa. Sul retro del suddetto laboratorio- magazzino, attraverso un'altra area esterna, dotata di grata di raccolta acque piovane, ed una rampa si giunge al piano di copertura ovvero lastrico solare, utilizzato come parcheggio di automezzi, che si estende su una superficie commerciale di circa 1488,00 mq, l'area è priva di strutture di confinamento a Nord/Ovest e a Nord/Est, mentre è confinata a Sud/Est con un parapetto e a Nord/Ovest da una rete metallica a ridosso di una serie continua di vasi di plastica lungo un asse parallelo alla facciata interna del fabbricato contiguo e che individuano un'area gravata da servitù di veduta, affaccio e stillicidio a favore degli appartamenti del fabbricato contiguo. Il pavimento è in lastre quadrate di cemento.

Al momento del sopralluogo l'area era adibita a ricovero automezzi.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - LABORATORIO UBIcato A BARI (BA) - VIA NICOLA COSTA, 369/GH, 70132, PIANO S1-T

L'immobile al momento del sopralluogo è risultato occupato dai debitori.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBIcato A BARI (BA) - VIA NICOLA COSTA 369/GH, 70132, PIANO S1-T

L'immobile al momento del sopralluogo è risultato occupato dai debitori.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - LABORATORIO UBIcato A BARI (BA) - VIA NICOLA COSTA, 369/GH, 70132, PIANO S1-T



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/08/2000 al 20/09/2000	**** Omissis ****	FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			29/08/2000		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/09/2000 al 12/09/2022	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LABRIOLA MICHELE	20/09/2000	12686	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Bari	21/09/2000	31317	21496
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A BARI (BA) - VIA NICOLA COSTA 369/GH, 70132, PIANO S1-T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/08/2000 al 20/09/2000	**** Omissis ****	FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			29/08/2000		
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/09/2000 al 12/09/2022	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LABRIOLA MICHELE	20/09/2000	12686	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Bari	21/09/2000	31317	21496
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A BARI (BA) - VIA NICOLA COSTA, 369/GH, 70132, PIANO S1-T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BARI aggiornate al 23/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a BARI il 12/04/2007
Reg. gen. 22846 - Reg. part. 4601
Quota: 1/1
Importo: € 770.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Formalità a carico della procedura

Data: 23/07/2007

N° repertorio: 37260

N° raccolta: 11098

- **ISCRIZIONE** derivante da IPOTECA LEGALE

Iscritto a BARI il 29/10/2009

Reg. gen. 48047 - Reg. part. 10058

Quota: 1/1

Importo: € 135.384,18

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

N° repertorio: 5017

N° raccolta: 14

- **ISCRIZIONE IPOTECARIA** derivante da IPOTECA LEGALE

Iscritto a BARI il 11/05/2011

Reg. gen. 20917 - Reg. part. 4726

Quota: 1/1

Importo: € 168.735,64

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

N° repertorio: 364

N° raccolta: 1411

- **ISCRIZIONE** derivante da IPOTECA LEGALE

Iscritto a BARI il 05/06/2015

Reg. gen. 21981 - Reg. part. 2785

Quota: 1/1

Importo: € 416.656,28

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

N° repertorio: 3263

N° raccolta: 1415

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a BARI il 12/01/2022

Reg. gen. 1503 - Reg. part. 95

Quota: 1/1

Importo: € 509.062,44

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

N° repertorio: 7439

N° raccolta: 1422

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a BARI il 12/05/2022

Reg. gen. 24732 - Reg. part. 18312



Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

ISCRIZIONE del 21/09/2000 - Registro Particolare 6364 Registro Generale 31316

Pubblico ufficiale LABRIOLA MICHELE Repertorio 12685 del 20/09/2000

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 1745 del 17/10/2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 30/07/2007.

Cancellazione totale eseguita in data 18/10/2007 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

2. TRASCRIZIONE del 21/09/2000 - Registro Particolare 21496 Registro Generale 31317

Pubblico ufficiale LABRIOLA MICHELE Repertorio 12686 del 20/09/2000

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE del 11/03/2005 - Registro Particolare 2514 Registro Generale 12326

Pubblico ufficiale LABRIOLA MICHELE Repertorio 30716 del 10/03/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 1746 del 17/10/2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 30/07/2007.

Cancellazione totale eseguita in data 18/10/2007 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

4. ISCRIZIONE del 06/10/2006 - Registro Particolare 10571 Registro Generale 54178

Pubblico ufficiale LABRIOLA MICHELE Repertorio 35544 del 05/10/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 522 del 03/08/2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 20/07/2007.

Cancellazione totale eseguita in data 27/08/2007 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

5. ISCRIZIONE del 12/04/2007 - Registro Particolare 4601 Registro Generale 22846

Pubblico ufficiale E.TR. ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. Repertorio 2501/14 del 29/03/2007

IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 4936 del 20/06/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A BARI (BA) - VIA NICOLA COSTA 369/GH, 70132, PIANO S1-T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BARI aggiornate al 23/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a BARI il 12/04/2007
Reg. gen. 22846 - Reg. part. 4601
Quota: 1/1
Importo: € 770.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Data: 23/07/2007
N° repertorio: 37260
N° raccolta: 11098
- **ISCRIZIONE** derivante da IPOTECA LEGALE
Iscritto a BARI il 29/10/2009
Reg. gen. 48047 - Reg. part. 10058
Quota: 1/1
Importo: € 135.384,18
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
N° repertorio: 5017
N° raccolta: 14
- **ISCRIZIONE IPOTECARIA** derivante da IPOTECA LEGALE
Iscritto a BARI il 11/05/2011
Reg. gen. 20917 - Reg. part. 4726
Quota: 1/1
Importo: € 168.735,64
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
N° repertorio: 364
N° raccolta: 1411
- **ISCRIZIONE** derivante da IPOTECA LEGALE
Iscritto a BARI il 05/06/2015
Reg. gen. 21981 - Reg. part. 2785
Quota: 1/1
Importo: € 416.656,28
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
N° repertorio: 3263
N° raccolta: 1415
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a BARI il 12/01/2022
Reg. gen. 1503 - Reg. part. 95
Quota: 1/1
Importo: € 509.062,44
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
N° repertorio: 7439
N° raccolta: 1422



Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a BARI il 12/05/2022

Reg. gen. 24732 - Reg. part. 18312

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

ISCRIZIONE del 21/09/2000 - Registro Particolare 6364 Registro Generale 31316

Pubblico ufficiale LABRIOLA MICHELE Repertorio 12685 del 20/09/2000

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 1745 del 17/10/2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 30/07/2007.

Cancellazione totale eseguita in data 18/10/2007 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

2. TRASCRIZIONE del 21/09/2000 - Registro Particolare 21496 Registro Generale 31317

Pubblico ufficiale LABRIOLA MICHELE Repertorio 12686 del 20/09/2000

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE del 11/03/2005 - Registro Particolare 2514 Registro Generale 12326

Pubblico ufficiale LABRIOLA MICHELE Repertorio 30716 del 10/03/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 1746 del 17/10/2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 30/07/2007.

Cancellazione totale eseguita in data 18/10/2007 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

4. ISCRIZIONE del 06/10/2006 - Registro Particolare 10571 Registro Generale 54178

Pubblico ufficiale LABRIOLA MICHELE Repertorio 35544 del 05/10/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 522 del 03/08/2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 20/07/2007.

Cancellazione totale eseguita in data 27/08/2007 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

5. ISCRIZIONE del 12/04/2007 - Registro Particolare 4601 Registro Generale 22846

Pubblico ufficiale E.TR. ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. Repertorio 2501/14 del 29/03/2007

IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 4936 del 20/06/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)

NORMATIVA URBANISTICA



BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A BARI (BA) - VIA NICOLA COSTA, 369/GH, 70132, PIANO S1-T

Secondo il P.R.G. vigente la proprietà ricade in zona "C2".

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A BARI (BA) - VIA NICOLA COSTA 369/GH, 70132, PIANO S1-T

Secondo il P.R.G. vigente la proprietà ricade in zona "C2".

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A BARI (BA) - VIA NICOLA COSTA, 369/GH, 70132, PIANO S1-T

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Concessione edilizia per frazionamento n. 1418/1998 del 08/03/1999.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione ed il catasto per via di una diversa distribuzione interna, più precisamente gli elementi murari che separano la zona di accettazione da quella operativa sono in diversa posizione e i varchi verso la proprietà adiacente quella oggetto di perizia, lungo il lato a Sud/ovest sono esistenti invece di assenti come da progetto assentito.

Per ovviare alle difformità relative alla diversa distribuzione interna e delle aperture è necessario un aggiornamento catastale previa richiesta di sanatoria come disposto dall'Art. 37 del .P.R. 380/01 e ss.mm.- "Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità" rendendo possibile la sanatoria essendo l'intervento realizzato conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda. Tali operazioni ammontano ad una spesa di € 3.000,00, comprensive dell'onorario di un tecnico abilitato per la redazione dei documenti, la somma da versare al Comune come oblazione (€ 1.000,00) e l'aggiornamento catastale.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A BARI (BA) - VIA NICOLA COSTA 369/GH, 70132, PIANO S1-T

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Concessione edilizia per frazionamento n. 1418/1998 del 08/03/1999.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a Bari (BA) - Via Nicola Costa, 369/GH, 70132, piano S1-T
L'immobile, sito a Bari in via Napoli, 369/GH, fa parte di un fabbricato di n. 5 piani fuori terra ed uno interrato ed ha una pressoché rettangolare. E' costituito da un laboratorio e magazzino di circa 706,00 mq commerciali, al piano interrato a cui vi si accede tramite rampa comune che parte dalla predetta via. Il piano interrato è composto da un'area ricettiva all'ingresso con uffici e servizi igienici di circa 45,00 mq commerciali (catastalmente individuato come magazzino), ed un ampio ambiente per la lavorazione (catastalmente individuato come laboratorio). La proprietà si trova in una zona a Nord-Ovest di Bari, tra un'area a vocazione residenziale ed un'altra prevalentemente industriale, a ridosso di un importante arteria quale via Napoli. C'è una buona presenza di attività per i beni di prima necessità, di luoghi di culto e per lo svago, più che buona la possibilità di parcheggio. A circa 500 mt vi è la costa barese e a circa 4.000,00 mt il centro storico del capoluogo Pugliese.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 809, Sub. 79, Zc. 2, Categoria C3

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

Valore di stima del bene: € 496.500,00

Posto che il valore di un bene economico dipende dallo scopo ossia che di uno stesso bene si possono effettuare giudizi di valore diversi in ragione delle destinazioni e degli impieghi, lo scopo è quindi elemento preliminare e indispensabile della stima poiché a partire da questo si determina l'aspetto economico del bene oggetto di stima. Operazione preliminare è, quindi, indicare la ragione della stima. Nel caso in oggetto lo scopo è determinare il più probabile valore di mercato all'attualità (Febbraio 2023) che si verificherà in una futura compravendita dell'immobile oggetto della presente stima. Il valore di mercato (Vm), rappresenta la più probabile quantità di denaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe essere ordinariamente scambiata per un determinato bene economico. In sostanza si stabilisce un rapporto d'equivalenza tra la moneta e un dato bene economico, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta del bene stesso. Il valore commerciale del bene pignorato 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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima. Il metodo utilizzato per trovare il "Vm" (vALORE DI mERCATO) è quello diretto comparativo che ha come fonti : STUDIO ELLE DUE SRL VIA BRIGATA REGINA 1/M BARI, MARVULLI IMMOBILIARE Piazza Giuseppe Garibaldi, 01, 70020 Cassano delle Murge BA, e l'AGENZIA DEL TERRITORIO - Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari - OMI.



VM IMMOBILI DATI AGENZIE LOCALI	SUERFICIE COMM. MQ	VM €/MQ	VM €
IMM. "A"	157,00	€ 764,33	€ 120 000,00
IMM. "B"	600,00	€ 500,00	€ 300 000,00
IMM. "C"	400,00	€ 547,50	€ 219 000,00
SOMMA SUP.	1157,00	€ 1 811,83	€ 639 000,00
RAPPORTO VM/SUP.COMM.		€ 603,94	
VALORE OMI		860-1100/730-1050	
MEDIA DEI DUE VALORI			
VM IMMOBILE OGGETTO DI CAUSA	822,00		€ 496 438,68

- Dal Procedimento Comparativo il Vm1 è di €/mq 603,94 *822,00 = € 496.438,68 ovvero € 496.500,00, nonostante i valori dell'OMI oscillano tra €/mq 860-1100 e 730-1050 si è deciso comunque di mantenere questo Vm in relazione alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche descritte nei capitoli precedenti, quali la superficie considerevole del bene, la posizione periferica e la necessità di interventi manutentivi su pavimento e finiture murarie.

Il valore di mercato è stato ricavato per via comparativa diretta con altri immobili simili, per ottenere le superfici commerciali di ambienti accessori, come l'ufficio, considerato tale perché inglobato nella struttura del laboratorio, ed il lastrico solare, si sono utilizzati opportuni coefficienti di ragguaglio atti ad utilizzare lo stesso valore di mercato. Nel caso in oggetto le superfici accessorie sono state ragguagliate considerando il 10% della superficie commerciale rilevata delle aree esterne ed il 150% della superficie commerciale rilevata del blocco uffici.

- Bene N° 2** - Lastrico solare ubicato a Bari (BA) - Via Nicola Costa 369/GH, 70132, piano S1-T
L'immobile, sito a Bari in via Via Napoli, 369/GH, fa parte di un fabbricato di n. 5 piani fuori terra ed uno interrato ed ha una rettangolare. E' costituito da un lastrico solare di circa 1.488,00 mq, adibito a ricovero automezzi, posto al piano terra e a cui vi si accede tramite rampa comune, anch'essa al piano terra sulla predetta via, e successivamente tramite un'altra rampa esclusiva della proprietà, oggetto di perizia, alla quale si accede tramite il sottostante laboratorio; si trova nella zona Nord-Ovest di Bari, tra un'area a vocazione residenziale ed un'altra prevalentemente industriale, a ridosso di un importante arteria quale via Napoli. C'è una buona presenza di attività per i beni di prima necessità, di luoghi di culto e per lo svago, e di parcheggi. A circa 500 mt vi è la costa e a circa 4.000,00 mt il centro storico del capoluogo Pugliese.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 809, Sub. 80, Categoria F5

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

Valore di stima del bene: € 90.000,00

Posto che il valore di un bene economico dipende dallo scopo ossia che di uno stesso bene si possono effettuare giudizi di valore diversi in ragione delle destinazioni e degli impieghi, lo scopo è quindi elemento preliminare e indispensabile della stima poiché a partire da questo si determina l'aspetto economico del bene oggetto di stima. Operazione preliminare è, quindi, indicare la ragione della stima. Nel caso in oggetto lo scopo è determinare il più probabile valore di mercato all'attualità (Febbraio 2023) che si verificherà in una futura compravendita dell'immobile oggetto della presente stima. Il valore di mercato (Vm), rappresenta la più probabile quantità di denaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe essere ordinariamente scambiata per un determinato bene



economico. In sostanza si stabilisce un rapporto d'equivalenza tra la moneta e un dato bene economico, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta del bene stesso. Il valore commerciale del bene pignorato 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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima. Il metodo utilizzato per trovare il "Vm"(VALORE DI mERCATO) è quello diretto comparativo che ha come fonti : Pronto Broker Immobiliare - Via dei Mille, 45, 70022 Altamura BA, IMMOBILRETE Corso Umberto I, 72/74, 70022 Altamura BA, Immobilgroup Corso Vittorio Emanuele II, 21, 70022 Altamura BA, e l'AGENZIA DEL TERRITORIO - Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari - OMI.

VM IMMOBILI DATI AGENZIE LOCALI	SUERFICIE COMM. MQ	VM €/MQ	VM €
IMM. "A"	157,00	€ 764,33	€ 120 000,00
IMM. "B"	600,00	€ 500,00	€ 300 000,00
IMM. "C"	400,00	€ 547,50	€ 219 000,00
SOMMA SUP.	1157,00	€ 1 811,83	€ 639 000,00
RAPPORTO VM/SUP.COMM.		€ 603,94	
VALORE OMI		860-1100/730-1050	
MEDIA DEI DUE VALORI			
VM IMMOBILE OGGETTO DI CAUSA	149,00		€ 89 987,62

- Dal Procedimento Comparativo il Vm1 è di €/mq 603,94*149,00 = € 89.987,06 ovvero 90.000,00, nonostante i valori dell'OMI oscillano tra €/mq 860-1100 e 730-1050 si è deciso comunque di mantenere questo Vm in relazione alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche descritte nei capitoli precedenti.

Il valore di mercato è stato ricavato per via comparativa diretta con altri immobili simili, per ottenere le superfici commerciali di ambienti accessori, come l'ufficio, considerato tale perché inglobato nella struttura del laboratorio, ed il lastrico solare, si sono utilizzati opportuni coefficienti di ragguaglio atti ad utilizzare lo stesso valore di mercato. Nel caso in oggetto le superfici accessorie sono state ragguagliate considerando il 10% della superficie commerciale rilevata del lastrico solare.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Laboratorio Bari (BA) - Via Nicola Costa, 369/GH, 70132, piano S1-T	822,00 mq	603,94 €/mq	€ 496.438,68	100,00%	€ 496.500,00
Bene N° 2 - Lastrico solare Bari (BA) - Via Nicola Costa 369/GH, 70132, piano S1-T	149,00 mq	603,94 €/mq	€ 89.987,06	100,00%	€ 90.000,00
				Valore di stima:	€ 586.500,00

Valore di stima: € 586.500,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Abbattimento forfettario per la mancanza di garanzie sui vizi del bene	15,00	%
Spesa per difformità edilizie e catastali	3000,00	€

Valore finale di stima: € 495.500,00

Il valore finale del bene, frutto di una stima comparativa, si è evinto dalla consultazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dalle Agenzie Immobiliari del territorio le quali hanno fornito i dati sulle compravendite effettuate per immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelli oggetto di stima, lo stesso è stato poi oggetto di correzioni in base a quanto descritto nei capitoli precedenti.

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

Bari, li 21/02/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Clemente Antonio



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Allegato Fotografico
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure catastali
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di provenienza
- ✓ N° 1 Altri allegati - Rilievo
- ✓ N° 1 Altri allegati - Stralcio PRG
- ✓ N° 1 Altri allegati - Attestazione invio alle parti
- ✓ N° 1 Altri allegati - Check list
- ✓ N° 1 Altri allegati - Identificativo catastale del bene
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia Omissis
- ✓ N° 1 Altri allegati - Descrizione del lotto
- ✓ N° 1 Altri allegati - O.M.I.
- ✓ N° 1 Altri allegati - Titolo Edilizio
- ✓ N° 1 Altri allegati - Abitabilità



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a Bari (BA) - Via Nicola Costa, 369/GH, 70132, piano S1-T
L'immobile, sito a Bari in via Napoli, 369/GH, fa parte di un fabbricato di n. 5 piani fuori terra ed uno interrato ed ha una pressoché rettangolare. E' costituito da un laboratorio e magazzino di circa 706,00 mq commerciali, al piano interrato a cui vi si accede tramite rampa comune che parte dalla predetta via. Il piano interrato è composto da un'area ricettiva all'ingresso con uffici e servizi igienici di circa 45,00 mq commerciali (catastalmente individuato come magazzino), ed un ampio ambiente per la lavorazione (catastalmente individuato come laboratorio). La proprietà si trova in una zona a Nord-Ovest di Bari, tra un'area a vocazione residenziale ed un'altra prevalentemente industriale, a ridosso di un importante arteria quale via Napoli. C'è una buona presenza di attività per i beni di prima necessità, di luoghi di culto e per lo svago, più che buona la possibilità di parcheggio. A circa 500 mt vi è la costa barese e a circa 4.000,00 mt il centro storico del capoluogo Pugliese. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 809, Sub. 79, Zc. 2, Categoria C3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo il P.R.G. vigente la proprietà ricade in zona "C2".
- **Bene N° 2** - Lastrico solare ubicato a Bari (BA) - Via Nicola Costa 369/GH, 70132, piano S1-T
L'immobile, sito a Bari in via Via Napoli, 369/GH, fa parte di un fabbricato di n. 5 piani fuori terra ed uno interrato ed ha una rettangolare. E' costituito da un lastrico solare di circa 1.488,00 mq, adibito a ricovero automezzi, posto al piano terra e a cui vi si accede tramite rampa comune, anch'essa al piano terra sulla predetta via, e successivamente tramite un'altra rampa esclusiva della proprietà, oggetto di perizia, alla quale si accede tramite il sottostante laboratorio; si trova nella zona Nord-Ovest di Bari, tra un'area a vocazione residenziale ed un'altra prevalentemente industriale, a ridosso di un importante arteria quale via Napoli. C'è una buona presenza di attività per i beni di prima necessità, di luoghi di culto e per lo svago, e di parcheggi. A circa 500 mt vi è la costa e a circa 4.000,00 mt il centro storico del capoluogo Pugliese. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 809, Sub. 80, Categoria F5 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo il P.R.G. vigente la proprietà ricade in zona "C2".

Prezzo base d'asta: € 495.500,00



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 192/2022 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 495.500,00

Bene N° 1 - Laboratorio			
Ubicazione:	Bari (BA) - Via Nicola Costa, 369/GH, 70132, piano S1-T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Laboratorio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 809, Sub. 79, Zc. 2, Categoria C3	Superficie	822,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile complessivamente è in un discreto stato di conservazione, considerando sia le finiture interne che esterne, gli impianti e considerata anche la funzione a cui attualmente assolve.		
Descrizione:	L'immobile, sito a Bari in via Napoli, 369/GH, fa parte di un fabbricato di n. 5 piani fuori terra ed uno interrato ed ha una pressoché rettangolare. E' costituito da un laboratorio e magazzino di circa 706,00 mq commerciali, al piano interrato a cui vi si accede tramite rampa comune che parte dalla predetta via. Il piano interrato è composto da un'area ricettiva all'ingresso con uffici e servizi igienici di circa 45,00 mq commerciali (catastalmente individuato come magazzino), ed un ampio ambiente per la lavorazione (catastalmente individuato come laboratorio). La proprietà si trova in una zona a Nord-Ovest di Bari, tra un'area a vocazione residenziale ed un'altra prevalentemente industriale, a ridosso di un'importante arteria quale via Napoli. C'è una buona presenza di attività per i beni di prima necessità, di luoghi di culto e per lo svago, più che buona la possibilità di parcheggio. A circa 500 mt vi è la costa barese e a circa 4.000,00 mt il centro storico del capoluogo Pugliese.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile al momento del sopralluogo è risultato occupato dai debitori.		

Bene N° 2 - Lastrico solare			
Ubicazione:	Bari (BA) - Via Nicola Costa 369/GH, 70132, piano S1-T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Lastrico solare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 809, Sub. 80, Categoria F5	Superficie	149,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile complessivamente è in un discreto stato di conservazione, considerando sia le finiture interne che esterne, gli impianti e considerata anche la funzione a cui attualmente assolve.		
Descrizione:	L'immobile, sito a Bari in via Via Napoli, 369/GH, fa parte di un fabbricato di n. 5 piani fuori terra ed uno interrato ed ha una rettangolare. E' costituito da un lastrico solare di circa 1.488,00 mq, adibito a ricovero automezzi, posto al piano terra e a cui vi si accede tramite rampa comune, anch'essa al piano terra sulla predetta via, e successivamente tramite un'altra rampa esclusiva della proprietà, oggetto di perizia, alla quale si accede tramite il sottostante laboratorio; si trova nella zona Nord-Ovest di Bari, tra un'area a vocazione residenziale ed un'altra prevalentemente industriale, a ridosso di un'importante arteria quale via Napoli. C'è una buona presenza di attività per i beni di prima necessità, di luoghi di culto e per lo svago, e di parcheggi. A circa 500 mt vi è la costa e a circa 4.000,00 mt il centro storico del capoluogo Pugliese.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		



Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile al momento del sopralluogo è risultato occupato dai debitori.

