
TRIBUNALE DI BARI

SECONDA SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Russo Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 509/2024 del R.G.E.

promossa da

*****OMISSIS*****

contro

*****OMISSIS*****

Custode giudiziario

DOTT.SSA ANGELA FORTUNATO

Giudice dell'Esecuzione

ATTOLLINO MARISA

LOTTO UNICO

Sommario

INCARICO.....	3
SOPRALLUOGO.....	3
CONTROLLO COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE.....	3
IDENTIFICAZIONE DEL BENE.....	3
FORMAZIONE DEI LOTTI.....	3
CONFINI.....	4
DESCRIZIONE DEL BENE.....	4
DESCRIZIONE.....	4
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI.....	5
CONFORMITÀ IMPIANTI.....	6
ESERCIZIO DELL'OPZIONE IVA.....	6
REGOLARITA' URBANISTICA.....	6
IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	9
CORRISPONDENZA DATI CATASTALI CON PIGNORAMENTO.....	9
CORRISPONDENZA CATASTALE ALLO STATO DEI LUOGHI.....	9
CRONISTORIA CATASTALE.....	9
TITOLARITA' DEI BENI.....	13
PROVENIENZA VENTENNALE DEI BENI.....	14
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI.....	14
SUSSISTENZA DI ONERI, PESI, SERVITÙ DIRITTI DI USUFRUTTO USO ED ABITAZIONE.....	15
FORMALITA', VINCOLI ED ONERI.....	15
ESISTENZA DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO.....	16
STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	16
PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITA'.....	16
VALUTAZIONE DEL BENE.....	16
RISERVE E PARTICOLARITA' DA SEGNALARE.....	19
Indice allegati.....	19

INCARICO

Con decreto di nomina dell'esperto del 16/01/2025, il sottoscritto Ing. Antonio Russo, e-mail ing.russo.anto@gmail.com, PEC antonio.russo9840@pec.ordingbari.it, Tel. 339/4475637, veniva nominato Esperto Stimatore e in data 22/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento telematico.

SOPRALLUOGO

I beni oggetto di esecuzione sono stati visionati svolgendo opportune operazioni di rito nel giorno 11/02/2025.

CONTROLLO COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

Di seguito si rappresenta il controllo eseguito dall'esperto in merito alla completezza della documentazione di cui all'art. 567 c. 2 del CPC:

- il creditore precedente ha optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle scrizioni e trascrizioni gravanti sui beni pignorati;
- la certificazione dell'iscrizioni si estende per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento ed è stata chiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario per il periodo considerato;
- la certificazione delle trascrizioni risale sino ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento ed è stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario per il periodo considerato.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

FORMAZIONE DEI LOTTI

La presente relazione riguarda il "**LOTTO**" composto dagli immobili di seguito descritti:

- **Bene n.1** – sito in Bari (BA) – via Francesco Lattanzio, n. 64-64/A-68-68/A B C, piano terra, identificato in Catasto al fg. 32, p.lla 785, sub. 87, consistenza 370 mq, categoria C/1 – Negozio, classe 5.
- **Bene n.2** – sito in Bari (BA) – via Francesco Lattanzio, n. 64-64/A-68-68/A B C, piano interrato, identificato in Catasto al fg. 32, p.lla 785, sub. 89, consistenza 390 mq, categoria C/2 – Deposito, classe 3.

- **Bene n.3** – sito in Bari (BA) - via Francesco Lattanzio, piano interrato, identificato in Catasto al fg. 32, p.lla 785, sub. 90, consistenza 250 mq, categoria C/2 – Deposito, classe 3.

CONFINI

Il **bene n.1** (fg. 32, p.lla 785, sub. 87) al piano terra confina a sud con androne condominiale, ad ovest con via Francesco Lattanzio, ad est con cortile interno, a nord con altro fabbricato identificato allo stesso foglio con particella 773.

Il **bene n.2** (fg. 32, p.lla 785, sub. 89) al piano interrato confina a sud con il bene n.3 (fg. 32, p.lla 785, sub. 90), ad ovest con via Francesco Lattanzio, ad est con cortile interno, a nord con altro fabbricato identificato allo stesso foglio con particella 773.

Il **bene n.3** (fg. 32, p.lla 785, sub. 90) al piano interrato confina a sud con bene di altrui proprietà identificato allo stesso foglio e particella, ad est con cortile interno, a nord con il bene n.2 (fg. 32, p.lla 785, sub. 89).

DESCRIZIONE DEL BENE

DESCRIZIONE

Il lotto di vendita oggetto di C.T.U. è porzione del fabbricato in Bari via Francesco Lattanzio (BA) contraddistinto con i civici n. 64-64/A-68-68/A B C - 70. Trattasi di tre locali di cui uno commerciale al piano terra e due locali deposito al piano interrato.

Il **bene n.1** al piano terra (fg. 32, p.lla 785, sub. 87) è dotato di n.6 saracinesche avvolgibili metalliche prospicienti via F. Lattanzio e si estende per una superficie di circa 460 mq, una rampa di scala posizionata sul lato est del bene consente l'accesso al piano interrato, quindi al bene n.2 (fg. 32, p.lla 785, sub. 89). L'immobile è composto da un ampio spazio attualmente adibito a deposito accompagnato da un piccolo bagno. Il bene si presenta in mediocre stato di conservazione con materiale vario accatastato alla rinfusa, parte delle murature si presentano ammalorate in diversi punti con distacco degli intonaci, talvolta fino al raggiungimento delle componenti strutturali dei solai.

Il **bene n.2** è composto da un ampio spazio al piano interrato accessibile esclusivamente dal bene al piano superiore (bene n.1) per mezzo di una rampa di scala adiacente la parete orientata ad est. Il locale si estende per una superficie di circa 435 mq. Il bene si presenta in mediocre stato di conservazione, con murature ammalorate in diversi punti evidenziate dal distacco degli intonaci, talvolta fino al raggiungimento delle componenti strutturali dei solai. In corrispondenza della parte posta più a sud è stata realizzata una muratura attualmente allo stato rustico che dividerebbe il suddetto bene con il bene n.3 (fg. 32, p.lla 785, sub. 90); al momento del sopralluogo risulta presente un'apertura in corrispondenza del predetto muro divisorio.

Il **bene n.3** è composto da un ampio spazio attualmente inaccessibile, se non dall'apertura situata nella muratura, ancora a rustico, posta più a nord del locale. La scala che collegava il piano interrato al piano superiore, e che si trovava adiacente alla muratura situata più a

est dell'immobile, è stata murata, rendendo così il bene inaccessibile dal piano superiore, dove insiste un immobile di proprietà di terzi. Il locale è composto da un ampio spazio che si estende per una superficie di circa 300 mq. Il bene si presenta in mediocre stato di conservazione, con murature ammalorate in diversi punti evidenziate dal distacco degli intonaci, talvolta fino al raggiungimento delle componenti strutturali dei solai. In corrispondenza della parte posta più a sud è stata realizzata una muratura attualmente allo stato rustico che dividerebbe il suddetto bene con il bene n.2 (fg. 32, p.la 785, sub. 89); al momento del sopralluogo risulta presente un'apertura in corrispondenza del predetto muro divisorio e che ne consente l'accesso.

Per la verifica della conformità urbanistica e catastale si rimanda ai relativi capitoli.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Bene n.1 - fg. 32, p.la 785, sub. 87

Piano: terra

Esposizione: ovest, est

Altezza interna abitazione: 3,30 m

Struttura: cemento armato

Solai: solaio latero-cemento

Pareti interne: intonacate con pittura, evidenti ammaloramenti con distacco intonaci

Pavimentazione interna: cemento

Rifiniture bagno: sanitari in ceramica, parziale rivestimento verticale con piastrelle di ceramica

Porte interne: in legno

Infissi esterni: saracinesche avvolgibili in ferro

Bene n.2 - fg. 32, p.la 785, sub. 89

Piano: interrato

Esposizione: ovest

Altezza interna abitazione: 3,50 m

Struttura: cemento armato

Solai: solaio latero-cemento, evidenti ammaloramenti con distacco intonaci

Pareti interne: intonacate con pittura, evidenti ammaloramenti con distacco intonaci

Pavimentazione interna: cemento

Bene n.3 - fg. 32, p.la 785, sub. 90

Piano: interrato

Esposizione: ovest

Altezza interna abitazione: 3,50 m

Struttura: cemento armato

Solai: solaio latero-cemento, evidenti ammaloramenti con distacco intonaci

Pareti interne: intonacate con pittura, evidenti ammaloramenti con distacco intonaci

Pavimentazione interna: cemento

CONFORMITÀ IMPIANTI

Gli impianti di tutti i beni, da un esame a vista, non rispondono alla normativa vigente.

ESERCIZIO DELL'OPZIONE IVA

La vendita del presente lotto è soggetta ad IVA.

REGOLARITA' URBANISTICA

A seguito dell'istanza di accesso agli atti da parte del sottoscritto al Comune di Bari, per la ricerca e la visione della documentazione urbanistica relativa all'unità immobiliare oggetto di causa, risultano identificate le seguenti pratiche edilizie all'interno dell'archivio urbanistico:

- **Licenza Edilizia n. 914/1968:** Edificazione del fabbricato alle vie Amendola e Lattanzio
- **Comunicazione Inizio Lavori n. 168/2017:** Opere di frazionamento locali deposito con realizzazione di un muro di divisione tra gli attuali sub. 89 e sub. 90

Bene n.1 - fg. 32, p.IIa 785, sub. 87

Il bene risulta essere conforme all'ultima planimetria approvata dal Comune rappresentata nella Licenza Edilizia n. 914/1968.

Bene n.2 - fg. 32, p.IIa 785, sub. 89

Il bene risulta essere conforme all'ultima planimetria approvata dal Comune rappresentata nella Comunicazione Inizio Lavori n. 168/2017.

Bene n.3 - fg. 32, p.IIa 785, sub. 90

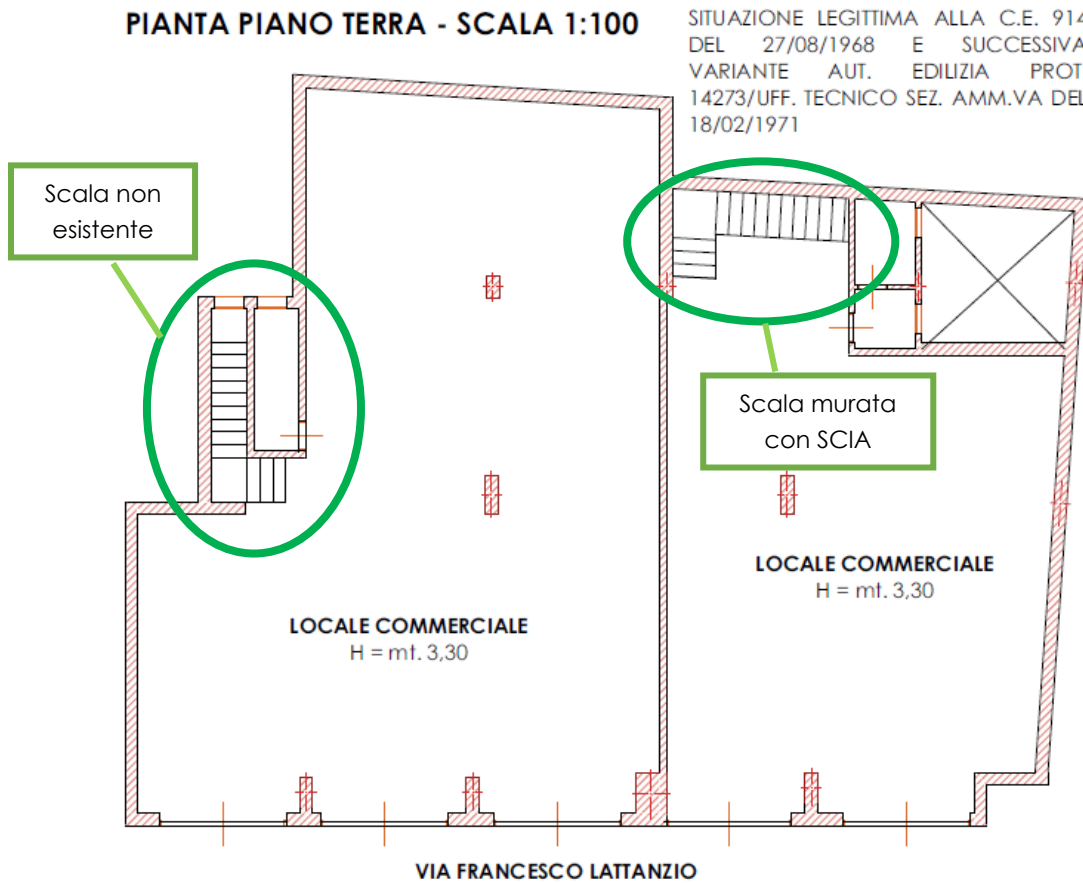
il bene risulta essere NON conforme all'ultima planimetria approvata dal Comune rappresentata nella Licenza Edilizia n. 914/1968. Le difformità riscontrate sono le seguenti:

- Diversa distribuzione interna degli spazi: assenza allo stato di fatto di una muratura che dividerebbe l'immobile in due distinti locali e di una ulteriore muratura di separazione degli ambienti; allo stato attuale l'immobile si presenta come un unico ampio spazio;
- Assenza di una scala di collegamento con il bene al piano superiore;
- Chiusura del solaio in corrispondenza di una scala di collegamento con il bene al piano superiore.

I beni in oggetto sono stati frazionati in data 12/05/1995, con atto registrato il 29/05/1995, al Reg. n. 4148.1/1995,acquisendo l'attuale configurazione catastale. In particolare, il bene n.3, pur essendo stato frazionato e attribuito di un proprio subalterno, risulta, a seguito del frazionamento del 1995, accessibile dal piano terra del bene soprastante e identificato catastalmente al fg. 32, p.IIa 785 sub.88; quest'ultimo a seguito di Decreto di trasferimento di immobile emesso dall'Ufficio Esecuzioni Immobiliari, P.E. n. 554/2016 R.G.E., ha subito una

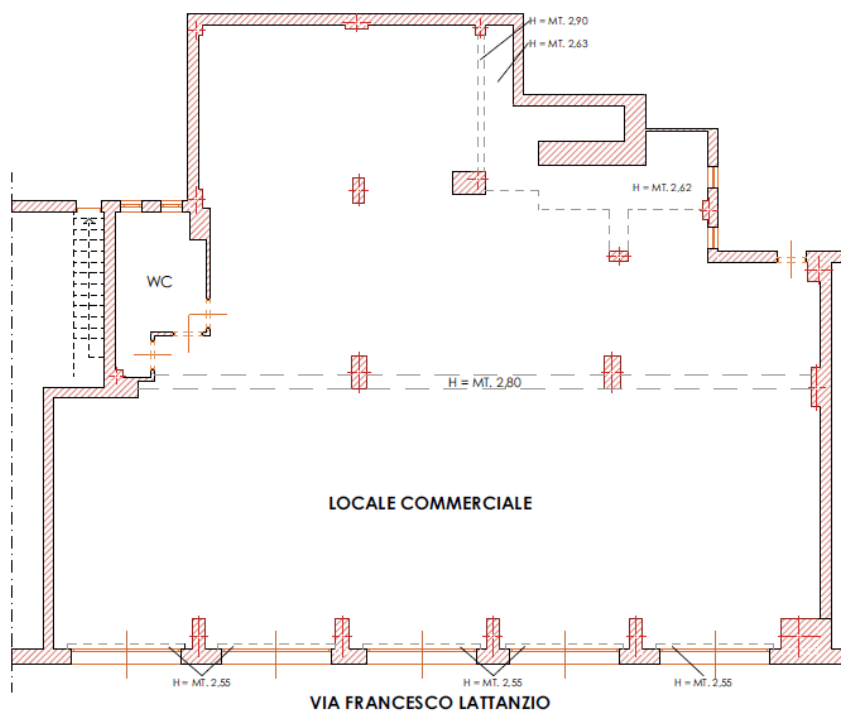
regolarizzazione tramite la SCIA n. 176982/2021, la quale ha previsto, tra le altre opere, il frazionamento dal piano interrato (bene n.3) con chiusura del solaio della scala interna di collegamento, rendendola inaccessibile, senza demolirla.

La SCIA ha inoltre regolarizzato l'assenza allo stato di fatto di una ulteriore scala interna di collegamento tra i due beni, come evidenziato dagli estratti planimetrici seguenti allegati alla pratica presentata agli Uffici Tecnici.



PLANIMETRIA DELLA FUTURA SISTEMAZIONE - PIANO TERRA - SCALA 1:100

H = MT. 3,05



Alla luce di quanto sopra esposto, si rileva che il bene n.3 al piano interrato risulta allo stato di fatto inaccessibile, pure mantenendo la sua indipendenza. Pertanto, si rende necessaria l'unione dei tre beni oggetto della presente procedura esecutiva in un unico lotto di vendita, pur essendo potenzialmente vendibili separatamente, in considerazione della loro stretta connessione funzionale e strutturale. In tal modo, è garantito l'accesso al bene n.3 tramite l'adiacente bene n.2, sebbene attualmente separato da questo da una muratura, come legittimato dalla pratica CIL n. 168/2017.

Pertanto, sarà necessario presentare una CILA presso gli Uffici Tecnici del Comune di Bari, al fine di prevedere la rimozione del muro di divisione tra beni n.2-3 così da fondere i due locali, rendendoli così comunicanti; allo stesso tempo sarà necessario aggiornare la planimetria del bene n.3 in base alle difformità riscontrate.

Qualora l'Ufficio Tecnico nei suoi archivi trovasse in futuro ulteriori pratiche afferenti il bene se ne dovrà tener conto.

Si rimanda al paragrafo "regolarità catastale" per la definizione delle irregolarità riscontrate durante il sopralluogo tecnico.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto fabbricati (CF)								
Foglio	P.IIa	Sub.	Categoria	Classe	Cons.	Sup Cat.	Rendita	Piano
32	785	87	C/1 – Negozio	5	370 mq	Totale: 461 mq	Euro 14.713,86	terra
32	785	89	C/2 – Deposito	3	390 mq	Totale: 434 mq	Euro 2.497,59	S1
32	785	90	C/2 – Deposito	3	250 mq	Totale: 305 mq	Euro 1.601,02	S1

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI CON PIGNORAMENTO

Gli identificativi catastali indicati nel pignoramento sono conformi a quelli elencati nella tabella di cui al precedente paragrafo, tuttavia l'indirizzo riportato in ciascuna visura catastale è incompleto in quanto privo del numero civico.

CORRISPONDENZA CATASTALE ALLO STATO DEI LUOGHI

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano essere conforme all'accatastamento in atti registrato presso l'Agenzia del territorio della Provincia di Bari presentata in data 12/05/1995.

Alla luce di quanto esposto al paragrafo "Regolarità urbanistica", sarà necessario provvedere ad un aggiornamento catastale attraverso la presentazione di un DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate che rappresenti la fusione dei due locali al piano interrato (beni nn. 2-3).

CRONISTORIA CATASTALE

Bene n.1 - fg. 32, p.IIa 785, sub. 87. – Locale commerciale:

Dati della richiesta	Comune di BARI (Codice: A662)
Catasto Fabbricati	Provincia di BARI Foglio: 32 Particella: 785 Sub.: 87

INTESTATO

1	(1) Proprieta', 1/1
---	---------------------

Unità immobiliare dal 02/12/2019

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		32	785	87	2		C/1	5	370 m ²	Totale: 461 m ²	Euro 14.713,86	VARIAZIONE del 02/12/2019 Pratica n. BA0241258 in atti dal 02/12/2019 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 77652.1/2019)
Indirizzo		VIA FRANCESCO LATTANZIO Piano T										
Notifica		Mod.58										
Annotazioni		di studio: correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.4148/1995										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune A662 - Sezione A - Foglio 32 - Particella 785

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		32	785	87	2		C/1	5	370 m ²	Totale: 437 m ²	Euro 14.713,86	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA FRANCESCO LATTANZIO Piano T										
Notifica		Mod.58										

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/10/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		32	785	87	2		C/1	5	370 m ²		Euro 14.713,86	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/10/2014 Pratica n. BA0429193 in atti dal 30/10/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 203434.1/2014)
Indirizzo VIA FRANCESCO LATTANZIO Piano T												
Notifica												
Partita												
Mod.58												

Situazione dell'unità immobiliare dal 03/10/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		32	785	87	2		C/1	5	370 m ²		Euro 14.713,86	Variazione del 03/10/2013 Pratica n. BA0316599 in atti dal 03/10/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 94195.1/2013)
Indirizzo VIA LATTANZIO, 64-64-A-66-68/A/B/C Piano T												
Notifica												
Partita												
Mod.58												
Annotazioni di stadio: costituita dalla soppressione della particella cep esp. fog 32 pla.565 sub 98 per allineamento mappe												

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 03/10/2013

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA del 03/10/2013 Pratica n. BA0316599 in atti dal 03/10/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 94195.1/2013)			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 12/05/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		32	565	98	2		C/1	5	370 m ²		Euro 14.713,86 L. 28.490.000	FRAZIONAMENTO del 12/05/1995 in atti dal 29/05/1995 (n. 4148.1/1995)
Indirizzo VIA LATTANZIO, 64-64-A-66-68/A/B/C Piano T												
Notifica												
Partita 85443												
Mod.58 -												

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 10/10/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 fino al 03/10/2013
DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10/10/2001 - US Sede BARI (BA) Registrazione Volume 109 n. 80 registrato in data 24/06/2002 - SUCCESSIONE Voltura n. 823657.1/2002 - Pratica n. 337313 in atti dal 23/07/2002			

Situazione degli intestati dal 10/10/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 2155/10000 fino al 10/10/2001
2			(1) Proprieta' 3716/10000 fino al 10/10/2001
3			(1) Proprieta' 4129/10000 fino al 10/10/2001
DATI DERIVANTI DA TESTAMENTO OLOGRAFO del 10/10/2001 Pubblico ufficiale F.R.CAPRIULO Sede CONVERSANO (BA) Repertorio n. 3742 - US Sede BARI (BA) Registrazione Volume 102 n. 61 registrato in data 20/03/2002 - SUCCESSIONE Voltura n. 140894.2/2002 - Pratica n. 158525 in atti dal 04/04/2002			

Situazione degli intestati dal 12/05/1995

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 10/10/2001
DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 12/05/1995 in atti dal 29/05/1995 (n. 4148.1/1995)			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		32	565	9	2		C/2	5	1322 m ²		L. 22.341.800	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo VIA FRANCESCO LATTANZIO n. 64-68-64A-72A-72B-72C Piano S1 - T												
Notifica												
Partita 85443												
Mod.58 -												

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		32	565	9	2		C/2	5	1322 m ²		L. 37.544	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo VIA FRANCESCO LATTANZIO n. 64-68-64A-72A-72B-72C Piano S1 - T												
Notifica												
Partita 85443												
Mod.58 -												

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			fino al 12/05/1995
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Bene n.2 - fg. 32, p.IIIa 785, sub. 89 – Deposito:

Dati della richiesta	Comune di BARI (Codice: A662)
Catasto Fabbricati	Provincia di BARI Foglio: 32 Particella: 785 Sub.: 89

INTESTATO

1		(1) Proprieta' 1/1
---	--	--------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		32	785	89	2		C/2	3	390 m ²	Totale: 434 m ²	Euro 2.497,59	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		VIA FRANCESCO LATTANZIO Piano S1											
Notifica							Partita				Mod.58		

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune A662 - Sezione A - Foglio 32 - Particella 785

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/10/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		32	785	89	2		C/2	3	390 m ²		Euro 2.497,59	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/10/2014 Pratica n. BA0429192 in atti dal 30/10/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 203433.1/2014)	
Indirizzo		VIA FRANCESCO LATTANZIO Piano S1											
Notifica							Partita				Mod.58		

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune A662 - Sezione A - Foglio 32 - Particella 785

Situazione dell'unità immobiliare dal 03/10/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		32	785	89	2		C/2	3	390 m ²		Euro 2.497,59	Variazione del 03/10/2013 Pratica n. BA0316599 in atti dal 03/10/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 94197.1/2013)	
Indirizzo		VIA LATTANZIO 64/A-66-68/A/B/C/70 Piano S1											
Notifica							Partita				Mod.58		
Annotazioni		di stadio: costituita dalla soppressione della particella cen. fog. 32 pla. 565 sub. 101 per allineamento mappe											

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 03/10/2013

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		del 03/10/2013 Pratica n. BA0316599 in atti dal 03/10/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 94197.1/2013)	

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 12/05/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		32	565	101	2		C/2	3	390 m ²		Euro 2.497,59 L. 4.836.000	FRAZIONAMENTO del 12/05/1995 in atti dal 29/05/1995 (n. 4148.1/1995)	
Indirizzo		VIA LATTANZIO 64/A-66-68/A/B/C/70 Piano S1											
Notifica							Partita		85443		Mod.58		-

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 10/10/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 fino al 03/10/2013

DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10/10/2001 - US Sede BARI (BA) Registrazione Volume 109 n. 80 registrato in data 24/06/2002 - SUCCESSIONE Voltura n. 823637.1/2002 - Pratica n. 337313 in atti dal 23/07/2002
-------------------	--

Situazione degli intestati dal 10/10/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 2155/10000 fino al 10/10/2001
2			(1) Proprieta' 3716/10000 fino al 10/10/2001
3			(1) Proprieta' 4129/10000 fino al 10/10/2001

DATI DERIVANTI DA	TESTAMENTO OLOGRAFO del 10/10/2001 Pubblico ufficiale F.R. CAPRII.L.O Sede CONVERSANO (BA) Repertorio n. 3742 - US Sede BARI (BA) Registrazione Volume 102 n. 61 registrato in data 20/03/2002 - SUCCESSIONE Voltura n. 140894.2/2002 - Pratica n. 158525 in atti dal 04/04/2002
-------------------	--

Situazione degli intestati dal 12/05/1995

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 10/10/2001

DATI DERIVANTI DA	FRAZIONAMENTO del 12/05/1995 in atti dal 29/05/1995 (n. 4148.1/1995)
-------------------	--

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		32	565	9	2		C/2	5	1322 m ²		L. 22.341.800	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Indirizzo VIA FRANCESCO LATTANZIO n. 64-68-64A-72A-72B-72C Piano S1 - T

Notifica Partita 85443 Mod.58 -

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		32	565	9	2		C/2	5	1322 m ²		L. 37.544	Impianto meccanografico del 30/06/1987

Indirizzo VIA FRANCESCO LATTANZIO n. 64-68-64A-72A-72B-72C Piano S1 - T

Notifica Partita 85443 Mod.58 -

Bene n.3 - fg. 32, p.IIIa 785, sub. 90 – Deposito:

Dati della richiesta	Comune di BARI (Codice: A662) Provincia di BARI
Catasto Fabbricati	Foglio: 32 Particella: 785 Sub.: 90

INTESTATO

1			(1) Proprieta' 1/1
---	--	--	--------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		32	785	90	2		C/2	3	250 m ²	Totale: 305 m ²	Euro 1.601,02	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo VIA FRANCESCO LATTANZIO Piano S1

Notifica Partita Mod.58

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune A662 - Sezione A - Foglio 32 - Particella 785

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/10/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		32	785	90	2		C/2	3	250 m ²		Euro 1.601,02	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/10/2014 Pratica n. BA0429199 in atti dal 30/10/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 203439.1/2014)

Indirizzo VIA FRANCESCO LATTANZIO Piano S1

Notifica Partita Mod.58

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune A662 - Sezione A - Foglio 32 - Particella 785

Situazione dell'unità immobiliare dal 03/10/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona <u>Cens.</u>	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		32	785	90	2		C/2	3	250 m ²		Euro 1.601,02	Variazione del 03/10/2013 Pratica n. BA0316599 in atti dal 03/10/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 94198.1/2013)
Indirizzo VIA LATTANZIO, 72/A/B/C/D Piano S1												
Notifica												
Annotazioni di studio: costituita dalla soppressione della particella <u>cat. sez. fog. 32 pl. 565</u> sub 102 per allineamento mappe												

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 03/10/2013

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) <u>Proprietà</u> 1/1
DATI DERIVANTI DA del 03/10/2013 Pratica n. BA0316599 in atti dal 03/10/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 94198.1/2013)			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 12/05/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona <u>Cens.</u>	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		32	565	102	2		C/2	3	250 m ²		Euro 1.601,02 L. 3.100.000	FRAZIONAMENTO del 12/05/1995 in atti dal 29/05/1995 (n. 4148.1/1995)
Indirizzo VIA LATTANZIO, 72/A/B/C/D Piano S1												
Notifica												
Partita 85443 Mod.58 -												

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 10/10/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) <u>Proprietà</u> 1/1 fino al 03/10/2013

DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10/10/2001 - US Sede BARI (BA) Registrazione Volume 109 n. 80 registrato in data 24/06/2002 - SUCCESSIONE Voltura n. 823637.1/2002 - Pratica n. 337313 in atti dal 23/07/2002
-------------------	--

Situazione degli intestati dal 10/10/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) <u>Proprietà</u> 2155/10000 fino al 10/10/2001
2			(1) <u>Proprietà</u> 3716/10000 fino al 10/10/2001
3			(1) <u>Proprietà</u> 4129/10000 fino al 10/10/2001
DATI DERIVANTI DA TESTAMENTO OLOGRAFO del 10/10/2001 Pubblico ufficiale F.R. CAPRILLO Sede CONVERSANO (BA) Repertorio n. 3742 - US Sede BARI (BA) Registrazione Volume 102 n. 61 registrato in data 20/03/2002 - SUCCESSIONE Voltura n. 140894.2/2002 - Pratica n. 158525 in atti dal 04/04/2002			

Situazione degli intestati dal 12/05/1995

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) <u>Proprietà</u> 1000/1000 fino al 10/10/2001
DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 12/05/1995 in atti dal 29/05/1995 (n. 4148.1/1995)			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona <u>Cens.</u>	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		32	565	9	2		C/2	5	1322 m ²		L. 22.341.800	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo VIA FRANCESCO LATTANZIO n. 64-68-64A-72A-72B-72C Piano S1 - T												
Notifica												
Partita 85443 Mod.58 -												

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona <u>Cens.</u>	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		32	565	9	2		C/2	5	1322 m ²		L. 37.544	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo VIA FRANCESCO LATTANZIO n. 64-68-64A-72A-72B-72C Piano S1 - T												
Notifica												
Partita 85443 Mod.58 -												

TITOLARITA' DEI BENI

Tutti e tre i beni che compongono il lotto di vendita appartengono a:

- ***omissis***
(Proprietà 1/1)

il LOTTO viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- ***omissis***
(Proprietà 1/1)

PROVENIENZA VENTENNALE DEI BENI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/10/2001 ad oggi	- ***omissis*** (Proprietà 1/1)	Denuncia nei passaggi per causa di morte			
		Presso	Data	Reg. Vol.	Reg. data
		US Sede Bari	10/10/2001	109 n.80	24/06/2002
		Successione			
		Voltura n.	Data	Pratica n.	
		323657.1/2002	23/07/2002	337313	
Gli atti riguardano le particelle e subalterni: EX Fg. 32 p.lla 565 sub.101 (attuale p.lla 785 sub. 89 – BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE DEL 03/10/2013); EX Fg. 32 p.lla 565 sub.98 (attuale p.lla 785 sub. 87 – BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE DEL 03/10/2013); EX Fg. 32 p.lla 565 sub.102 (attuale p.lla 785 sub. 90 – BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE DEL 03/10/2013).					
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/10/2001 al 10/10/2001	***omissis*** (Proprietà 2155/10000) ***omissis*** (Proprietà 3716/10000) ***omissis*** (Proprietà 4129/10000)	Deposito e pubblicazione di Testamento olografo			
		Rogante	Data	Repertorio n°	Raccolta n°
		Notaio F. R. Capriulo	10/10/2001	3742	2179
		Registrazione			
		Vol.	Data	Successione Volt. N.	
		102 n.61	25/01/2002	140894.2/2002	
Gli atti riguardano le particelle e subalterni: EX Fg. 32 p.lla 565 sub.101 (attuale p.lla 785 sub. 89 – BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE DEL 03/10/2013); EX Fg. 32 p.lla 565 sub.98 (attuale p.lla 785 sub. 87 – BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE DEL 03/10/2013); EX Fg. 32 p.lla 565 sub.102 (attuale p.lla 785 sub. 90 – BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE DEL 03/10/2013).					

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei Registri di Bari aggiornate a febbraio 2025:

ISCRIZIONI

Atto giudiziario – Ipoteca giudiziale Decreto Ingiuntivo*

Trascritto il 31/05/2024

Reg. gen. 26925 - Reg. part. 3581

A favore di ***omissis***

Contro: ***omissis***

Rogante: TRIBUNALE DI BARI

Data: 25/10/2018

N° repertorio: 4347

*l'atto riguarda il bene: fg. 32 p.lla 785 sub.87

Atto giudiziario – Ipoteca giudiziale Sentenza di condanna*

Trascritto il 24/07/2015

Reg. gen. 29365- Reg. part. 3921

A favore di ***omissis***

Contro: ***omissis***

Rogante: TRIBUNALE DI BARI

Data: 31/10/2013

N° repertorio: 12151

Elenco annotazioni successive:

- Annotazione del 30/04/2020 – Restrizione dei beni, Reg. part. 2072 Reg. gen. 16008

- Annotazione del 30/04/2020 – Restrizione dei beni, Reg. part. 2073 Reg. gen. 16009

***l'atto riguarda il bene: fg. 32 p.IIa 785 sub.87 - 90**

TRASCRIZIONI

Atto giudiziario – Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento*

Trascritto il 04/12/2024

Reg. gen. 59119 - Reg. part. 45060

A favore di ***omissis***

Contro: ***omissis***

Rogante: UNEP CORTE DI APPELLO

Data: 20/11/2024

N° repertorio: 9867/2024

***l'atto riguarda il bene: fg. 32 p.IIa 785 sub.87 – 89 - 90**

Atto giudiziario – Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento*

Trascritto il 17/04/2008

Reg. gen. 17724- Reg. part. 11560

A favore di ***omissis***

Contro: ***omissis***

Rogante: UFFICIALE GIUDIZIARIO

Data: 02/04/2008

N° repertorio: 1744

***l'atto riguarda il bene: EX fg. 32 p.IIa 565 sub.98-101 (ATTUALI fg. 32 p.IIa 785 sub.87 – 89)**

SUSSISTENZA DI ONERI, PESI, SERVITÙ DIRITTI DI USUFRUTTO USO ED ABITAZIONE

Non sussistono oneri, pesi, diritti di usufrutto uso ed abitazione.

FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

Formalità riscontrate da cancellare a cura della procedura:

TRASCRIZIONI

Atto giudiziario – Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento*

Trascritto il 04/12/2024

Reg. gen. 59119 - Reg. part. 45060
A favore di ***omissis***
Contro: ***omissis***
Rogante: UNEP CORTE DI APPELLO
Data: 20/11/2024
N° repertorio: 9867/2024
*l'atto riguarda il bene: fg. 32 p.lla 785 sub.87 – 89 - 90

ESISTENZA DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Non esistono censi, livelli o usi civici.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile risulta non occupato.

PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITA'

Non è in corso alcuna procedura espropriativa.

VALUTAZIONE DEL BENE

Segue la valutazione del **LOTTO** costituito dai Beni:

- **Bene n.1** – sito in Bari (BA) – via Francesco Lattanzio, n. 64-64/A-68-68/A B C, piano terra, identificato in Catasto al fg. 32, p.lla 785, sub. 87, consistenza 370 mq, categoria C/1 – Negozio, classe 5.
- **Bene n.2** – sito in Bari (BA) – via Francesco Lattanzio, n. 64-64/A-68-68/A B C, piano interrato, identificato in Catasto al fg. 32, p.lla 785, sub. 89, consistenza 390 mq, categoria C/2 – Deposito, classe 3.
- **Bene n.3** – sito in Bari (BA) - via Francesco Lattanzio, piano interrato, identificato in Catasto al fg. 32, p.lla 785, sub. 90, consistenza 250 mq, categoria C/2 – Deposito, classe 3.

Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Scelta di accorpamento dei beni in un unico lotto:

Nel presente procedimento esecutivo, si è ritenuto opportuno procedere all'unione in un unico lotto di vendita di tre distinti beni immobili, potenzialmente vendibili separatamente, in considerazione della stretta connessione funzionale e strutturale tra gli stessi, come rappresentato dettagliatamente al paragrafo "Regolarità urbanistica".

In particolare:

- Il bene principale, costituito da un locale posto al piano terra, rappresenta l'unico punto di accesso diretto ai due locali ad uso deposito posti al piano interrato;
- I suddetti locali deposito non sono dotati di accessi autonomi o indipendenti dall'esterno, risultando quindi fisicamente e funzionalmente collegati al locale principale;
- Tale configurazione rende impossibile, o comunque altamente limitata, la fruibilità autonoma dei locali deposito in caso di vendita separata;

L'accorpamento in un unico lotto consente dunque di valorizzare l'intero compendio immobiliare, garantendo unitarietà funzionale, accessibilità e maggiore appetibilità commerciale del bene sul mercato. Pertanto, la decisione di unire i tre immobili in un unico lotto risponde all'esigenza di tutela dell'interesse della procedura e massimizzazione del ricavato della vendita, evitando la creazione di porzioni di immobile prive di reale utilità o difficilmente alienabili singolarmente.

Per l'individuazione del valore unitario di stima si è tenuto conto della destinazione d'uso degli ambienti unitamente alla constatazione dello stato dei luoghi e della conformità urbanistica e catastale. Dallo studio dei valori BQI, dal borsino immobiliare, da informazioni acquisite da agenzie specializzate nel settore, dalla personale esperienza dello scrivente e infine dall'analisi dettagliata delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene è possibile in base al metodo di stima sintetico comparativo applicare i seguenti valori:

<u>VALORE UNITARIO (€/mq)</u> <i>di superficie coperta/LOCALE COMMERCIALE</i>	700,00 €/mq
<u>VALORE UNITARIO (€/mq)</u> <i>di superficie coperta/DEPOSITO</i>	300,00 €/mq

Si rappresenta di seguito la consistenza del bene:

Tabella delle consistenze				
Bene	Piano	Destinazione	Coeff. ponderazione	Superficie lorda
1	terra	Locale commerciale	1,0	460,00 mq
2	interrato	Deposito	1,0	435,00 mq
3	interrato	Deposito	1,0	300,00 mq

Il valore unitario di stima individuato tiene conto dell'abbattimento del 15% per l'assenza di garanzia per vizi occulti, per la condizione del mercato immobiliare e per le caratteristiche in cui l'immobile si presenta.

Pertanto, moltiplicando la superficie di ciascun bene per il rispettivo valore unitario a metro quadro si ottiene il seguente risultato:

Bene n.1: 460,00 mq x 700,00 €/mq = **€ 322.000,00**

Bene n.2: 435,00 mq x 300,00 €/mq = **€ 130.500,00**

Bene n.3: 300,00 mq x 300,00 €/mq = **€ 90.000,00**

Per un valore complessivo del lotto pari a: 542.500,000 € arrotondabile a € 540.000,00

TABELLA RIEPILOGATIVA			
Identificazione del bene	Dati catastali	Quota da trasferire	VALORE
<u>Locale commerciale</u>	Fg. 32, p.lla 785, sub. 87	1/1	€ 322.000,00
<u>Deposito</u>	Fg. 32, p.lla 785, sub. 89	1/1	€130.500,00
<u>Deposito</u>	Fg. 32, p.lla 785, sub. 90	1/1	€ 90.000,00
Valore del Lotto			€ 542.500,000
Prezzo a base d'asta			€ 540.000,00

RISERVE E PARTICOLARITA' DA SEGNALARE

Il C.T.U. resta a disposizione per eventuali chiarimenti, integrazioni e correzioni di inesattezze eventualmente riscontrate nella presente relazione.

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.I.

Bari, li 26/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Antonio Russo

Indice allegati

1. Visure catastali
2. Planimetrie catastali
3. Documentazione Fotografica
4. Documentazione Amministrativa
5. Ispezioni ipotecarie
6. Atti di provenienza
7. Locazione
8. Elaborato grafico
9. Ricerca comparativi