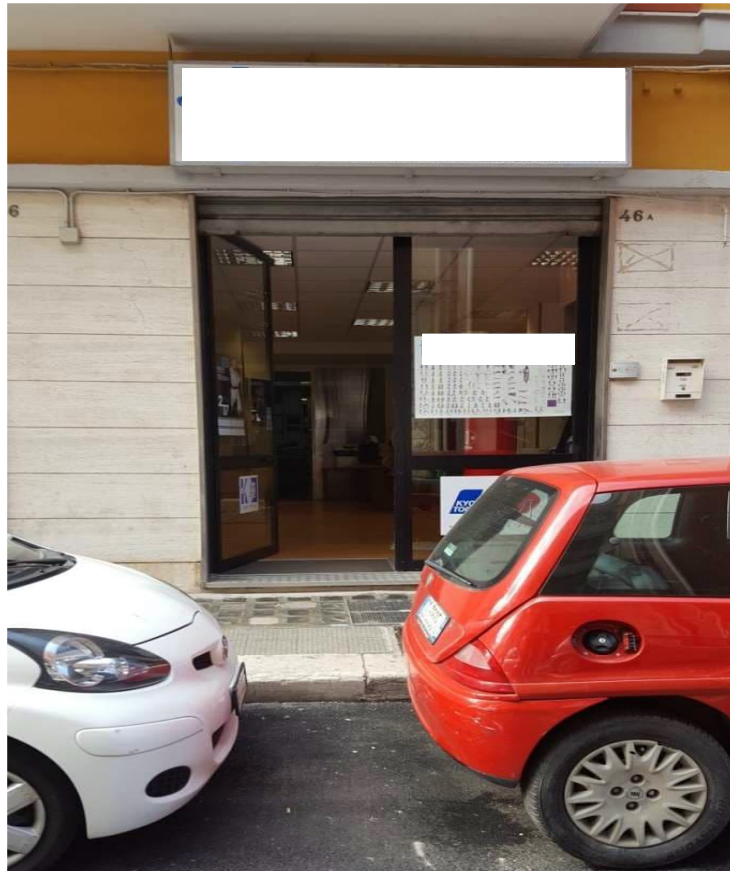


TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI
Seconda sezione civile
- ESECUZIONI IMMOBILIARI –
G.E. Dott.ssa Marisa Attollino

INTEGRAZIONE PERIZIA DI STIMA

INTEGRA E SOSTITUISCE LA PRECEDENTE DEPOSITATA IN DATA 31/10/2017
ESECUTIVA IMMOBILIARE PROC. N. 506/17 PROMOSSA DAL BANCO DI NAPOLI S.P.A. IN DANNI DI [REDACTED]
A seguito dell'ordinanza emessa in data novembre 2025



Esperto alla stima: Arch. Defilippis Giusy
P.iva : T09056760722
Studio in: Via Camillo Rosalba, 47 I – 70124 Bari
Cell.: 3409821950
Pec: . arch.defilippis@pec.it



INDICE

PREMESSA

1. SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI
2. DESCRIZIONE ANALITICA - LOTTO UNICO
3. DATI METRICI FORMATO TABELLARE
4. STIMA METRICI FORMATO TABELLARE
5. ALLEGATI GENERALI

Allegato A : Ispezione Ipotecaria;

Allegato B : Visure catastali (storica);

Allegato C : Planimetrie catastali;

Allegato D : Planimetria – elaborato grafico;

Allegato E : Elaborato fotografico di rilievo.



PREMESSA

In riferimento all'ordinanza emessa in data 6 novembre 2025, su incarico conferitomi dal l'Ill.mo G.E. dott. Marisa Attollino, si deposita, integrando e si sostituisce la perizia estimativa redatta in data 31.10.2017.

Tale perizia è stata rivista in base al sopralluogo eseguito in data 2 dicembre 2025, ad aggiornamenti valori OMI 2025, nuove evidenze sopraggiunte e allo stato di fatto ad oggi del cespite in oggetto.

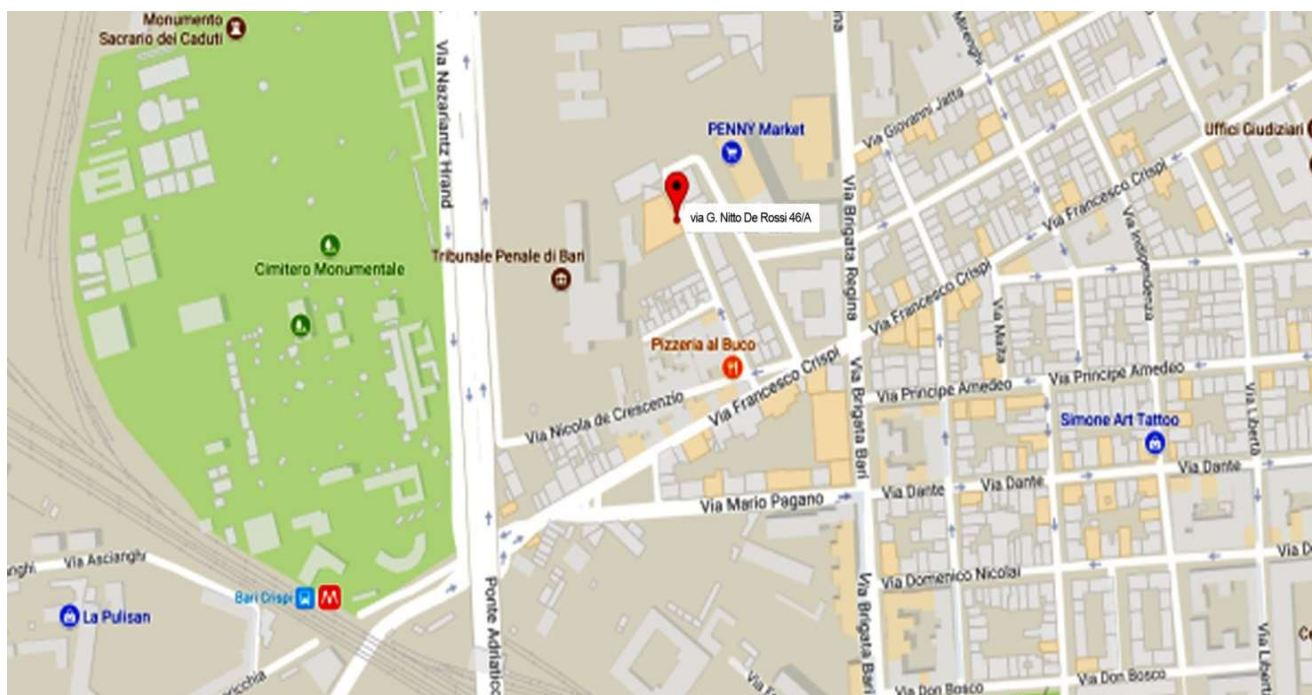
1. SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver preso visione dell'atto di integrazione, nella data del 2 dicembre 2025 si è effettuato un sopralluogo alla presenza dell'Avvocato Losavio Rosa; in tale circostanza si è effettuata una ricognizione sul cespite oggetto di perizia, evidenziando nuove criticità oltre a svolgere un rilievo fotografico, dello stato dei luoghi.

2. DESCRIZIONE ANALITICA - LOTTO UNICO -

L'immobile in questione è costituito da un locale posto a piano terra situato nel Comune di Bari in via G. Nitto De Rossi n. 46/A, in una zona per lo più ad uso residenziale della città, nelle immediate vicinanze di via Francesco F. Crispi e del Ponte Adriatico. L'immobile sorge in zona sufficientemente prossima al centro cittadino, facilmente raggiungibile in macchina o con i mezzi pubblici con fermate situate a poche centinaia di metri su via F. Crispi e su via Brigata Regina.

Si riporta mappa per la corretta individuazione dell'immobile.



Si tratta di un locale, posto al piano terra di una palazzina residenziale composta da quattro livelli fuori terra. L'immobile, inquadrato come Magazzino e locale di deposito categoria catastale C/2, è situato in un'area a media densità edificatoria con fabbricati prevalentemente ad uso residenziale contraddistinti un piano terra da un uso commerciale e da un massimo di quattro piani fuori terra.

Il cespite oggetto di integrazione di perizia, ad oggi si compone di un grande ambiente unico di 96,00 mq con al centro, posto sul lato sinistro dell'ingresso, all'incirca a metà del locale un vano adibito a servizio igienico di 3,15 mq avente un'altezza inferiore rispetto all'intero locale.

Il servizio igienico risulta demolito, e l'infisso presente eliminato come l'infisso d'entrata e i due infissi a nastro posti in alto al termine del locale.

L'immobile si propone con due livelli d'altezza differenti; infatti la zona all'ingresso e la parte retrostante presentano un'altezza di circa 3,50 mq, (all'inizio tali zone erano state ribassate con un controsoffitto oggi eliminato lasciando solo la struttura con appendini in metallo che lo sorreggessero).

La parte centrale è caratterizzata da un solaio più basso con un lucernario fisso in vetrocemento

La pavimentazione in materiale plastico effetto parquet, (spc) e divelto nella parte retrostante lasciando intravedere il tappetino sottostante e la finitura in cemento industriale.

Caratteristiche costruttive

La struttura dell'edificio è composta da un sistema intelaiato di travi e pilastri in cemento armato su cui poggiano solai laterocementizi con tamponature in laterizio.

Impianti

L'immobile è dotato d'impianto elettrico sottotraccia che ad oggi risulta privo di frutti e motore della serranda d'entrata è oltre si dotato di impianto idrico fognante allacciato alla rete pubblica.

Stato di conservazione dell'unità immobiliare

Da sopralluogo effettuato, la sottoscritta, ritiene di poter affermare per l'immobile, che ad oggi lo stesso si presenta in uno stato insufficiente ed in mediocri condizioni.

Stato di possesso dell'immobile

Il cespiti pignorati, risultano di proprietà per 1/1 di ██████████, dal sopralluogo effettuato l'immobile in oggetto è risultato locato con regolare contratto.

3. DATI METRICI FORMATO TABELLARE

L'immobile oggetto di stima è costituito da un ufficio/magazzino cosiddetto "tipico" in quanto, nell'ambito della destinazione d'uso reale (e non catastale), presenta una prima zona adibita ad ufficio ed una seconda zona retrostante adibita magazzino. La superficie commerciale per tale tipologia, così come indicato dal D.P.R. 23/031998 n. 138, e rappresentata da :

- Superficie principale;
- Superficie degli accessori diretti (uffici, magazzini, servizi, locali per il personale);
- Area scoperta (parcheggi e carico –scarico merci).

Le superfici accessorie vanno ponderate rispetto alla superficie principale e, pertanto, le superfici degli accessori diretti vanno omogenizzate utilizzando un coefficiente pari a "1" ed eventualmente superiore solo in presenza di tutti i fattori incrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.



Piano	Vano	Superficie Lorda	Coefficiente Omogeneizzazione	Superficie Commerciale
Terra	Magazzino	96 mq	1.2	115.20 mq
Terra	Servizi igienici	3.15 mq	0.5	1.57 mq
99.15 mq				totale
TOTALE				116.77 mq

4.3 STIMA IN BASE AL VALORE DI MERCATO

Il D.lgs. n. 300/1999, stabilisce che L'Agencia del Territorio gestisce l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) il quale ha l'obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare e di fornire elementi informativi alle attività dell'Agencia del Territorio nel campo dei processi estimali. Ciò avviene mediante la gestione di una banca dati delle quotazioni immobiliari, che fornisce una rilevazione indipendente delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni.

Nel caso in esame sono disponibili i seguenti riferimenti:

AGENZIA DEL TERRITORIO - OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Banca dati delle quotazioni immobiliari – anno 2025 - 1° semestre

Provincia: BARI Comune: BARI Fascia/zona: SEMIPERIFERICA

Codice di zona: D5 Destinazione: COMMERCIALE Microzona catastale n. : 5

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superfici e (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min.	Max.		Min.	Max.	
Magazzino	Ottimo	560	880	L	260	360	L

Vengono quindi introdotti una serie di coefficienti correttivi con lo scopo di introdurre all'interno del procedimento di valorizzazione dell'immobile le effettive condizioni presenti nel fabbricato ed all'interno della zona in cui esso è ubicato.

In particolare, per l'unità immobiliare in oggetto, si farà riferimento alle seguenti caratteristiche:

- Localizzazione dell'immobile in termini di centralità, collegamenti, idoneità insediativa, presenza di parcheggi, inquinamento ambientale;
- Posizione della specifica unità immobiliare in termini di livello di piano, funzionalità, accessibilità;
- Tipologiche in termini di vetustà, tipologia e condizioni statiche della struttura portante, caratteristiche compositive degli ambienti, stato di manutenzione e salubrità, tipologia e caratteristiche degli impianti tecnologici sia del fabbricato nel suo complesso sia della specifica unità immobiliare in esame;
- Produzione della specifica unità immobiliare in termini di appetibilità del bene in relazione alla sua classe dimensionale.

Va sottolineato che i coefficienti considerati sono stati valutati sia in funzione della tipologia dell'unità immobiliare di specie sia in relazione alla normalità della zona in cui è insito, sia, soprattutto, in relazione alle condizioni generali di manutenzione ed alle caratteristiche specifiche proprie dell'immobile stesso. Si ottengono i seguenti valori:



CARATTERISTICHE DI LOCALIZZAZIONE		
Centralità	BUONA rispetto alla zona	1,05
Collegamenti/infrastrutture	OTTIMA (nella media della zona)	1,10
Idoneità insediativa	BUONA (nella media della zona)	1,05
Presenza di parcheggi	INSUFFICIENTI	0,95
Inquinamento ambientale	SUFFICIENTE	1,00
CARATTERISTICHE DI POSIZIONE		
Prospicenza/luminosità	BUONA (nella media della tipologia edilizia)	1,05
Funzionalità	BUONA	1,05
Accessibilità	BUONA	1,05
CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE		
Esposizione prevalente	SU UN LATO EST-OVEST	0,95
Struttura	TRAVI-PILATRI IN CEMENTO ARMATO	1,05
Distribuzione ambienti	INSUFFICIENTE	0,95
Servizi igienici	INSUFFICIENTI	0,95
Impianti tecnologici	INSUFFICIENTI	0,95
Stato di conservazione esterno	BUONO	1,05
Stato di conservazione interno	INSUFFICIENTE	0,95
Vetustà	10 ANNI	INSUFFICIENTE
		0,95
CARATTERISTICHE DI PRODUZIONE		
Dimensione	ORDINARIO	1,05
COEFFICIENTE QUALITATIVO GENERALE PONDERATO		1,00

In base a quanto esposto la stima del più probabile valore di mercato del cespite oggetto di esecuzione risulta essere la somma del valore dell'immobile esistente, calcolato in base al valore medio di mercato ed al coefficiente qualitativo specifico.

4. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE PIGNORATO

Il criterio di stima adottato

Sulla scorta di tutti gli elementi raccolti, la sottoscritta ha proceduto ad effettuare una stima sintetico-comparativa, ovvero basata sulla comparazione analogica del bene in oggetto con altri ad esso simili per destinazione d'uso, tipologia, localizzazione, consistenza e stato di manutenzione. È opportuno sottolineare che i valori attribuiti tengono conto dei fattori intrinseci (la composizione e disposizione degli ambienti interni, lo stato e le caratteristiche dei prospetti esterni, il relativo stato di manutenzione e condizioni attuali in generale, l'orientamento e la luminosità con particolare riferimento alle superficie finestrata complessiva ed il grado di rifinitura degli immobile con riferimento alle caratteristiche dei materiali adoperati, il grado di isolamento termico, acustico e stato degli impianti) e dei fattori estrinseci, ubicazione, salubrità della zona con presenza di parchi o aree attrezzate, livelli di rumorosità diurna e notturna, panoramicità, possibilità di parcheggiare nella zona). Per determinazione del probabile valore di mercato dell'unità immobiliare. La sottoscritta ha effettuato indagini di mercato presso:

- Le agenzie immobiliari ricadenti nel Comune di Bari, dalle quali risulta che il valore unitario per immobili simili a quelli in esame è di 1.795 Euro/m²;



- La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Bari, aggiornato al 1° semestre del 2025, che per uffici di tipo economico ubicati nel comune di Bari, presenta i seguenti prezzi unitari di mercato: un minimo di 560 Euro/m², ed un massimo di 880 Euro/m²;
- Il borsino immobiliare di Bari presenta i seguenti prezzi unitari di mercato per i magazzini: un 960 Euro/m², ed un massimo di 1795 Euro/m²

In definitiva il C.T.U., ritiene più probabile ed attendibile il valore di mercato unitario di 1.100 Euro/m²; data la sua posizione.

Pertanto si ottiene:

valore del bene pignorato:

99.15 mq (sup. lorda) X 1.100 €/m² X 1.00 (coef. Qualit. Spec.) = **109.065,00 €**

valore del bene pignorato:

ne consegue che il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile, oggetto della presente relazione, nelle condizioni attuali di conservazione e manutenzione, risulta essere di 109.065,00 €. Il valore di mercato sopra determinato costituisce il valore dell'intera proprietà, intestata per 1/1 a

Adeguamenti e correzioni di stima

Come da quesito conferito, si ritiene di applicare una decurtazione del 15% per differenza tra oneri tributari calcolati su prezzo pieno anziché sui valori catastali, assenza di garanzia su vizi occulti e per immediatezza della vendita giudiziaria: 16.359,75 €

Prezzo base d'asta

Il valore dell'immobile al netto delle decurtazioni, compreso l'arrotondamento, nello stato di fatto in cui si trova è pari a:

109.065,00 € - 16.359,75 € (abb. Forf. 15%) = 92.705,25 €

Che in cifra tonda dicasi

92.700,00 € - novantunomilacentoeuro,00

SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ

LOTTO UNICO

IMMOBILE AD USO RESIDENZIALE			
Ubicazione	Bari – Via G. Nitto De Rossi n.46/A (piano Terra)		
Diritto reale	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile	Magazzino N.C.F.– Fg. 103 P.IIa 12 sub. 21		
Stato conservativo	insufficiente		
Descrizione	Locale ad uso magazzino, posto al piano terra		
Vendita soggetta a iva	No		
Prezzo base d'asta	€ 91.100,00		



Il consulente tecnico d'ufficio, grato per la fiducia accordatagli depositando la presente relazione, ritiene di aver assolto l'incarico conferitogli e resta a disposizione della S.V.I. per qualsiasi ulteriore chiarimento. La presente relazione viene inviata al creditore procedente ed ai debitori eseguiti a mezzo servizio postale certificato (pec/Racc.) ai rispettivi indirizzi comunicati in atti.

5. ALLEGATI GENERALI

Allegato A : Ispezione Ipotecaria;

Allegato B : Visura catastale (storica);

Allegato C : Planimetria catastale;

Allegato D : Planimetria – elaborato grafico;

Allegato E : Elaborato fotografico di rilievo;

Bari, 10.12.2025

In Fede
Il consulente tecnico d'ufficio
Arch. Giusy Defilippis



ALLEGATI GENERALI



Allegato A Ispezione Ipotecaria



Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di BARI
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 12/10/2017 Ora 09:09:39
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica esente per fini istituzionali

Ispezione n. T40827 del 12/10/2017

per dati anagrafici
Motivazione Altri fini istituzionali

Dati della richiesta

Cognome:
Nome:
Sesso:
Luogo di Nascita:
Data di Nascita:
Tipo di formalità:
Ulteriori restrizioni:



Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal	25/01/1996 al	11/10/2017
Periodo recuperato e validato dal	-/-/1974 al	24/01/1996

Elenco omonimi

1.



* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalita

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 25/09/1990 - Registro Particolare 26895 Registro Generale 34699
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato immagine
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/07/2005 - Registro Particolare 21368 Registro Generale 35123
Pubblico ufficiale Repertorio 29033/10174 del 30/06/2005
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in BARI(BA)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico





Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di BARI
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 12/10/2017 Ora 09:09:39
Pag. 2 - Segue

Ispezione telematica esente per fini istituzionali

Ispezione n. T40827 del 12/10/2017

per dati anagrafici

Motivazione Altri fini istituzionali

3. ISCRIZIONE CONTRO del 20/04/2006 - Registro Particolare 3717 Registro Generale 21093
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 29593/10471 del 19/04/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Immobili siti in BARI(BA)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE CONTRO del 22/01/2016 - Registro Particolare 277 Registro Generale 2987
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 116 del 18/01/2016
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in BARI(BA)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 1498 del 11/03/2016 (CANCELLAZIONE TOTALE)
5. ISCRIZIONE CONTRO del 04/02/2016 - Registro Particolare 597 Registro Generale 5461
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 8198 del 03/02/2016
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO AI SENSI DELL'ART.411 C.P.C. III COMMA
Immobili siti in BARI(BA)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 2236 del 13/04/2016 (CANCELLAZIONE TOTALE)
6. TRASCRIZIONE CONTRO del 29/03/2016 - Registro Particolare 9346 Registro Generale 12987
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 58285/16903 del 17/03/2016
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in BARI(BA)
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
7. TRASCRIZIONE CONTRO del 26/06/2017 - Registro Particolare 18387 Registro Generale 26102
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP CORTE DI APPELLO Repertorio 6845/2017 del 14/06/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in BARI(BA)
Nota disponibile in formato elettronico



Allegato B Visure storiche catastali



Direzione Provinciale di Bari
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/10/2017

Data: 14/10/2017 - Ora: 12.00.29 Segue

Visura n.: T47290 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di BARI (Codice: A662)
Catasto Fabbricati	Provincia di BARI
	Foglio: 103 Particella: 12 Sub.: 21

INTESTATO

1		(1) Proprieta' per 1/1 bene personale
---	--	---------------------------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	Urbana	103	12	21	2		C/2	4	175 m ²	Totale: 185 m ²	Euro 1.310,51	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA NITTO DE ROSSI n. 46/A piano: T;										
Annotazioni		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

Situazione dell'unità immobiliare dal 29/10/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	Urbana	103	12	21	2		C/2	4	175 m ²		Euro 1.310,51	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/10/2014 protocollo n. BA0423560 in atti dal 29/10/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 199116.1/2014)
Indirizzo		VIA NITTO DE ROSSI n. 46/A piano: T;										
Annotazioni		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

Situazione dell'unità immobiliare dal 03/10/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	Urbana	103	12	21	2		C/2	4	175 m ²		Euro 1.310,51	DIVISIONE del 03/10/2002 protocollo n. 418829 in atti dal 03/10/2002 DIVISIONE (n. 27214.1/2002)
Indirizzo		VIA GIANBATTISTA NITTO DE ROSSI n. 46/A piano: T;										
Annotazioni		classamento proposto e validato (D.M. 701/94)										



Direzione Provinciale di Bari
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/10/2017

Data: 14/10/2017 - Ora: 12.00.29 Segue

Visura n.: T47290 Pag: 2

Situazione degli intestati dal 30/06/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
			(1) Proprieta' per 1/1 bene personale
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/06/2005 protocollo n. BA Nota presentata con Modello Unico in atti dal 07/07/2005 Repertorio n.: 29033 Rogante: VOLPE BRUNO Sede: BARI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 21368.1/2005)	

Situazione degli intestati dal 03/10/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
			(1) Proprieta' per 1/16 fino al 30/06/2005
			(1) Proprieta' per 1/16 fino al 30/06/2005
			(1) Proprieta' per 1/16 fino al 30/06/2005
			(1) Proprieta' per 4/16 fino al 30/06/2005
			(1) Proprieta' per 4/16 fino al 30/06/2005
			(1) Proprieta' per 1/16 fino al 30/06/2005
			(1) Proprieta' per 4/16 fino al 30/06/2005
DATI DERIVANTI DA		DIVISIONE del 03/10/2002 protocollo n. 418829 in atti dal 03/10/2002 Registrazione: DIVISIONE (n. 27214.1/2002)	

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

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	Urbana	103	12	1	2		C/2	4	317 m ²		Euro 2.373,90 L. 4.596.500	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo		VIA GIANBATTISTA NITTO DE ROSSI n. 42 n. 48 piano: T;										
Notifica		-		Partita		65098		Mod.58		-		

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	Urbana	103	12	1	2		C/2	4	317 m ²		L. 7.512	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		VIA GIANBATTISTA NITTO DE ROSSI n. 42 n. 48 piano: T;										
Notifica		-		Partita		65098		Mod.58		-		

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/10/2017

Data: 14/10/2017 - Ora: 12.00.29 Segue

Visura n.: T47290 Pag: 3

Situazione degli intestati dal 30/10/2000

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/16 fino al 03/10/2002
2			(1) Proprieta' per 1/16 fino al 03/10/2002
3			(1) Proprieta' per 1/16 fino al 03/10/2002
4			(1) Proprieta' per 4/16 fino al 03/10/2002
5			(1) Proprieta' per 4/16 fino al 03/10/2002
6			(1) Proprieta' per 1/16 fino al 03/10/2002
7			(1) Proprieta' per 4/16 fino al 03/10/2002
DATI DERIVANTI DA		RETTIFICA DI INTESAZIONE ALL'ATTUALITA' del 30/10/2000 protocollo n. 240845 in atti dal 23/05/2002 Registrazione: UR Sede: BARI Volume: 72 n: 58 del 27/04/2001 (n. 119845.1/2002)	

Situazione degli intestati dal 30/10/2000

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
			(1) Proprieta' per 1/7 fino al 30/10/2000
			(1) Proprieta' per 1/7 fino al 30/10/2000
			(1) Proprieta' per 1/7 fino al 30/10/2000
			(1) Proprieta' per 1/7 fino al 30/10/2000
			(1) Proprieta' per 1/7 fino al 30/10/2000
			(1) Proprieta' per 1/7 fino al 30/10/2000
			(1) Proprieta' per 1/7 fino al 30/10/2000
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 30/10/2000 protocollo n. 119845 Voltura in atti dal 11/03/2002 Repertorio n.: 9999999 Rogante: P. DI MARCANTONIO Registrazione: UR Sede: BARI Volume: 72 n: 58 del 27/04/2001 SUCC. TEST. DI ROMITO ROSA L.154/88 70/01. (n. 317918.1/2001)	

Situazione degli intestati dal 05/02/1997

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
			(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 30/10/2000
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/02/1997 Trascrizione in atti dal 28/02/1997 Repertorio n.: 92579 Rogante: DI MARCANTONIO PAO Sede: PUTIGNANO Registrazione: DIVISIONE A STRALCIO (n. 5194.3/1997)	

Situazione degli intestati dal 25/11/1993

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
			(1) Proprieta' per 4/36 bene personale fino al 05/02/1997
			(1) Proprieta' per 1/36 bene personale fino al 05/02/1997
			(1) Proprieta' per 1/36 bene personale fino al 05/02/1997
			(1) Proprieta' per 1/36 bene personale fino al 05/02/1997
			(1) Proprieta' per 1/36 bene personale fino al 05/02/1997
			(1) Proprieta' per 4/36 bene personale fino al 05/02/1997
			(1) Proprieta' per 24/36 bene personale fino al 05/02/1997

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/10/2017

Data: 14/10/2017 - Ora: 12.00.29 Fine

Visura n.: T47290 Pag: 4

DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 25/11/1993 protocollo n. BA0254963 in atti dal 24/08/2015 Registrazione: US Sede: BARI Volume: 1293 n: 55 del 24/11/1994 SUCCESSIONE DE: [REDACTED]
--------------------------	--

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
DATI DERIVANTI DA			Impianto meccanografico del 30/06/1987
			fino al 25/11/1993

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Allegato C
 Planimetrie catastali

Data: 06/10/2017 - n. BA0273113 - Richiedente DEFILIPPIS GIUSY

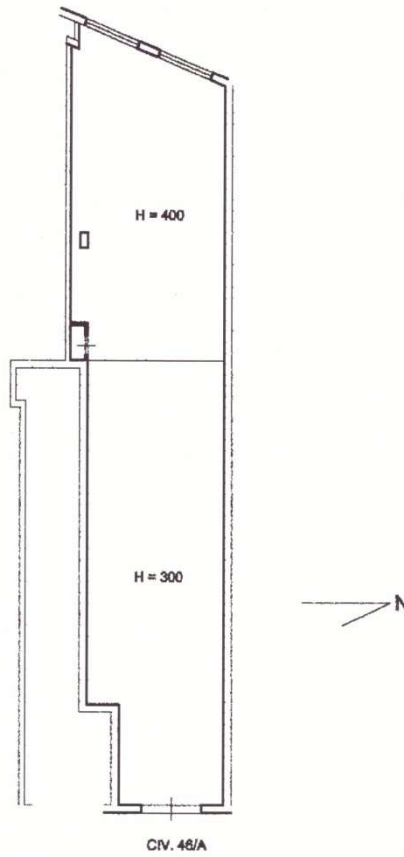
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Bari

Dichiarazione protocollo n. 418829 del 03/10/2002	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Bari	
Via Gianbattista Nitto De Rossi civ. 46/A	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Girone Michele
Sezione: Foglio: 103	Iscritto all'albo: Geometri
Particella: 12	Prov. Bari
Subalterno: 21	N. 3570

Scheda n. 1 Scala 1:200

Catasto dei fabbricati - Situazione al 06/10/2017 - Comune di BARI (A06Z) - Foglio: 103 Particella: 12 - Subalterno 21 - VIA NITTO DE ROSSI n. 46/A piano: 1;

PIANTA PIANO TERRA

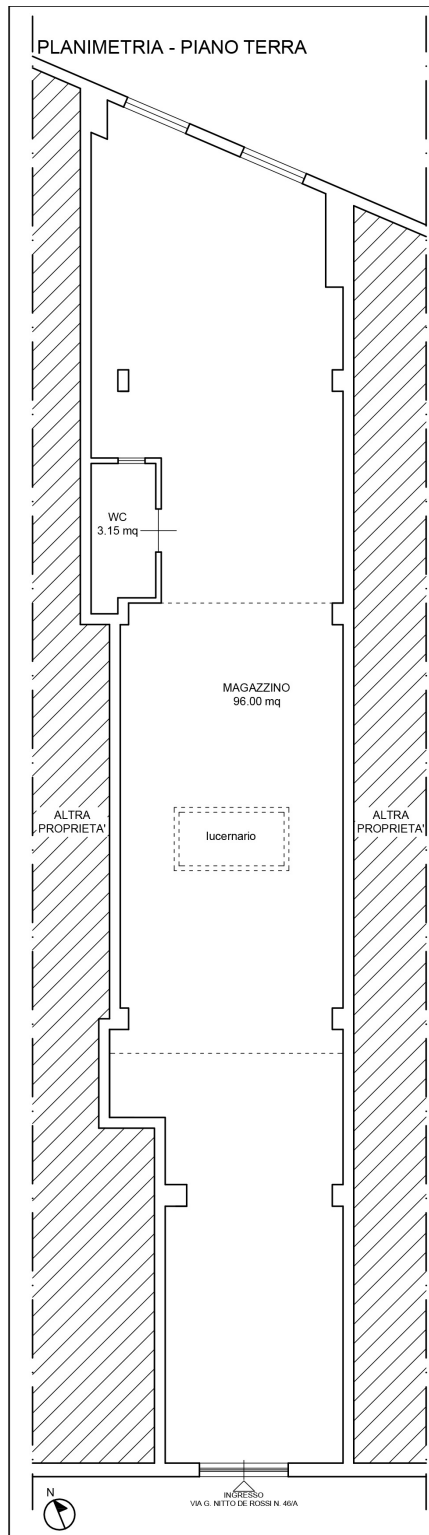


VIA G. NITTO DE ROSSI

Ultima Planimetria in atti

Data: 06/10/2017 - n. BA0273113 - Richiedente DEFILIPPIS GIUSY
 Tot. schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

Allegato D
Planimetria – elaborato grafico



Allegato E
Elaborato fotografico di rilievo

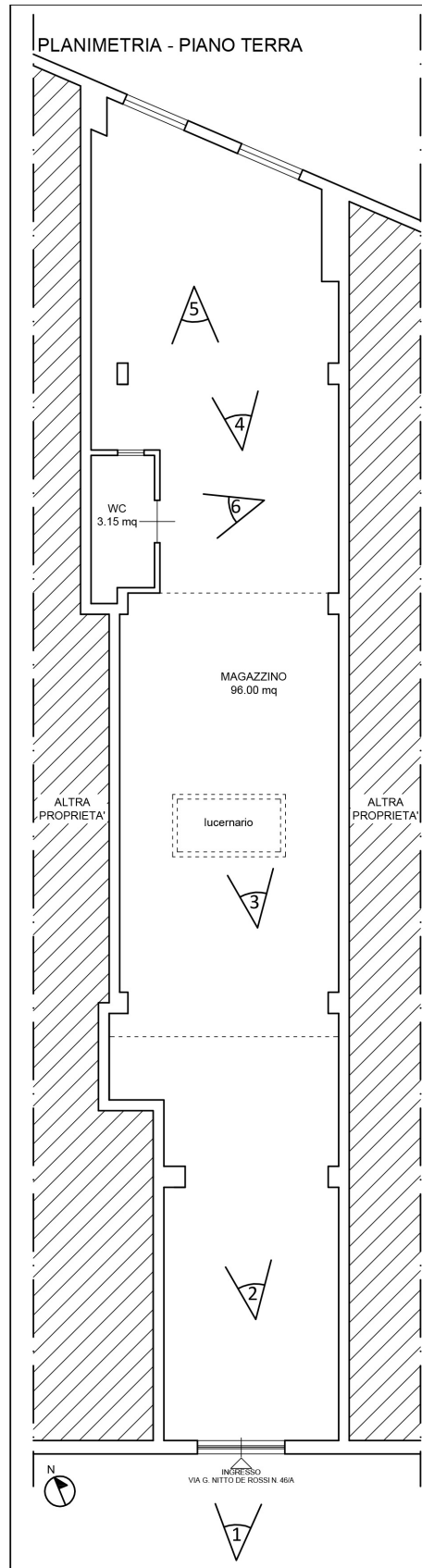


Foto 1.



Foto 2.



Foto 3.



Foto 4.



Foto 5.



Foto 6.



STUDIO ASSOCIATO A14

ARCH. GIUSY DEFILIPPIS

Via Martiri delle Foibe , 2 – 70018 Rutigliano (BA) , Cell . + 39.3409821950

P.Iva 07140180725 - @arch.defilippis@pec.it –

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI

Seconda sezione civile

- ESECUZIONI IMMOBILIARI –

G.E. Dott.ssa LAURA FAZIO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO INERENTE LA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE PROC. N. 506/17
PROMOSSA DAL BANCO DI NAPOLI S.P.A. IN DANNI DI [REDACTED]



C.T.U. ARCH. G. DEFILIPPIS

TRIBUNALE CIVILE DI BARI – Ufficio esecuzioni immobiliari –
CAUSA CIVILE N . 506/2017



STUDIO ASSOCIATO A14

ARCH. GIUSY DEFILIPPIS

Via Martiri delle Foibe , 2 – 70018 Rutigliano (BA) , Cell . + 39.3409821950

P.Iva 07140180725 - @arch.defilippis@pec.it –

INDICE

1. PREMESSA

2. IDENTIFICAZIONE DEI CESPITI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

- 2.1 Corrispondenza fra i beni e la titolarità in capo al debitore
- 2.2 Documentazione relativa alle iscrizioni e alle trascrizioni
- 2.3 Ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento
- 2.4 Altre informazioni per l'acquirente
- 2.5 Svolgimento operazioni peritali

3. ELENCO DEI BENI PIGNORATI E FORMAZIONE DEI LOTTI

- 3.1 Formazione dei lotti

4. DESCRIZIONE ANALITICA - LOTTO UNICO -

- 4.1 Pratiche svolte e verifica della regolarità
- 4.2 Dati metrici formato tabellare
- 4.3 Stima in base al valore di mercato
- 4.4 Determinazione del valore del bene pignorato
- 4.5 Schema riassuntivo per la pubblicità

5. ALLEGATI GENERALI

- Allegato A : Ispezione Ipotecaria;
- Allegato B : Visure catastali (storica);
- Allegato C : Contratto di locazione;
- Allegato D : Verbale di sopralluogo ;
- Allegato E : Planimetrie catastali;
- Allegato F : Certificato d' Agibilità
- Allegato G : Planimetria – elaborato grafico;
- Allegato H : Elaborato fotografico di rilievo.



1. PREMESSA

In data 11.09.2017 l'Ill.mo G.E. Dott.ssa L. Fazio nominava la sottoscritta Giusy Defilippis, nata a Mola di Bari il 30.07.1981, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Bari con il n. 2941 (qualifica Architetto) e all'Albo dei Consulenti Tecnici al n. 680, con studio professionale in Rutigliano (BA) alla via Martiri delle Foibe n. 2, Consulente tecnico d'Ufficio, nel Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 506/2017, promosso dal Banco di Napoli S.p.a. In danni di [REDACTED] invitandolo a comparire all'udienza del 07/02/2018 per l'audizione delle parti.

In tale occasione poneva alla sottoscritta i quesiti di seguito riportati:

1. **CONTROLLI** la corrispondenza tra beni pignorati e la titolarità in capo al debitore, verificando a tal fine, la competenza della documentazione relativa alla iscrizione e trascrizione prodotta dal creditore procedente e accerti se essa riguardi tutti i beni pignorati e sia relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento fino a risalire ad un atto di provenienza del debitore o di un suo dante causa anteriore ai suddetti venti anni, comunicando immediatamente all'ufficio le eventuali carenze riscontrate e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; accerti quindi per ogni lotto formato se la proprietà appartenga al debitore o ai debitori ed eventualmente per quale quota, indicando i nomi dei comproprietari.

2. **PROVEDA**, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore ed al creditore procedente della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali o previo altresì accesso all'immobile:

a. All'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione di uno o più lotti per la vendita, descrivendoli analiticamente si da poterli inserire nell'avviso di vendita (in ciascun lotto dovranno essere indicati: la descrizione dell'immobile tipologia, ubicazione, caratteristiche essenziali, come la suddivisione dei vani ambienti o del tipo di coltura e superficie, i confini, i dati catastali, eventualmente aggiornati, ed il prezzo base determinato come specificato di seguito) e provvedendo, previa autorizzazione del giudice ed indicazioni dei costi, ove necessario, alla realizzazione di frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

b. All'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico ed edilizio, anche sotto il profilo dell'agibilità, verificando anche la coincidenza tra ciò che è stato assentito col titolo abilitativo e ciò che è stato in concreto o costruito; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi sul condono edilizio (n. 47/85, n. 724/94 e segg.) e dell'art. 13 della legge n. 47/1985, nonché dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

c. All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale immissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difficoltà o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.

3. **REDICA** quindi, in fascicoletti separati, limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:



STUDIO ASSOCIATO A14

ARCH. GIUSY DEFILIPPIS

Via Martiri delle Foibe , 2 – 70018 Rutigliano (BA) , Cell . + 39.3409821950

P.Iva 07140180725 - @arch.defilippis@pec.it –

a. l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima con un numero progressivo;

b. la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL" (appartamento, capannone, ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "identificazione dei beni oggetto della stima", indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne, dell'edificio), nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, porta di ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento);

c. indichi altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);

d. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore (indicando, in tal caso, quale sia l'utilizzo dell'immobile: es. abitativo, lavorativo ecc.) o da terze, in tal caso, a che titolo; ove essi siano occupanti in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto. La data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia ulteriore compenso; non sarà inoltre liquidato alcunché sino alla acquisizione dei su indicati elementi;

e. I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura; il perito dovrà in particolare ed, in ogni caso, pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulle esistenza dei seguenti oneri e vincoli.

per vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.)
- l'esistenza di un usufrutto, tenendone conto nella valutazione del bene; per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura;
- iscrizioni (ad es., quelle ipotecarie) e trascrizione/i di pignoramento/i risultanti dalla documentazione ipotecaria agli atti ovvero alla relazione notarile depositata dal creditore procedente in sua vece (indicherà altresì eventuali trascrizioni di domande giudiziali);
- per eventuali difformità urbanistico-catastali;
- difformità urbanistico edilizie;
- difformità catastali; altre informazioni per l'acquirente, concernenti:
- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data di perizia;
- eventuali cause in corso;



STUDIO ASSOCIATO A14

ARCH. GIUSY DEFILIPPIS

Via Martiri delle Foibe , 2 – 70018 Rutigliano (BA) , Cell . + 39.3409821950

P.Iva 07140180725 - @arch.defilippis@pec.it –

la valutazione separata di ciascun lotto, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il valore a mq ed il valore totale; esponga altresì analiticamente e gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali costi di sanatoria (v. infra), spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi, altri oneri o pesi; determini dunque il valore finale del bene (lotto), prefigurando le due eventuali diverse ipotesi: a) in cui gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura; b) ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente. In particolare, trattandosi di immobili abusivo stabilisca se sia sanabile ex art. 36 del T.U. edilizia, D.P.R. 380/01 (accertamento di conformità) mediante rilascio di un permesso in sanatoria, indicando i relativi costi, ovvero se non sia sanabile, nel qual caso stabilisca, quale prezzo base, il suo valore d'uso ovvero determini il prezzo base utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto del fatto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di essere abbattuto (vedi art. 30,31,33,34,35, e 37 del T:u: edilizia, D.P.R. 380/01); nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura.

4. **ALLEGHI** il perito a ciascuna relazione di stima fotografie esterne dell'immobile, nonché la planimetria dello stesso, copia della concessione edilizia e atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria: depositi in particolare, ove non in atti copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; allegghi altresì gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 2 (avvisi di inizio operazioni peritali).

5. **DEPOSITI** l'originale della perizia in cancelleria, completa dei relativi allegati.

6. **DEPOSITI** altresì tre distinti supporti informatici (floppy disk o cd) contenenti ciascuno i seguenti file:

a. file contenente la perizia relativa al singolo lotto, con epurazione nell'intero testo delle generalità del debitore (indicazione: perizia);

b. file contenente la planimetria relativa al singolo lotto (indicazione: Planim.);

c. file contenente le fotografie del singolo lotto (ove possibile)(indicazione: Foto).

7. **FISSI** l'inizio delle operazioni peritali nel luogo dello stesso prescelto in un a data che deve cadere entro 20 giorni dall'assunzione dell'incarico, avvisando i creditori, il debitore e, ove possibile il terzo occupante a mezzo fax o raccomandata A/R, depositando unitamente alla relazione la documentazione attestante l'avvenuta comunicazione.

8. **DEPOSITI** in cancelleria l'originale della perizia almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata col provvedimento di nomina, assieme ad una copia epurata delle generalità del debitore;

9. **INVII**, contestualmente a tale deposito, copia della perizia ai creditori procedenti ed intervenuti, nonché al debitore (anche se non costituito) a mezzo fax, posta o preferibilmente e-mail, e allegghi all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii.

10. **ACQUISISCA** direttamente presso i competenti uffici l'attuale certificato di destinazione urbanistica e le mappe censuarie, i documenti mancanti che siano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza in favore del debitore esecutato (qualora non già agli atti), con esclusione dei certificati delle trascrizioni ed iscrizioni relative agli immobili pignorati, della relazione notarile e dei documenti che devono essere necessariamente prodotti dal creditore procedente a pena di decadenza; all'uopo lo autorizza ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in



possesto di Pubblici Uffici (come, ad esempio, il Comune, l'Ufficio del Registro, la Conservatoria dei Registri Immobiliari, l'Ufficio del Territorio ecc.) o del Condominio nonché ad estrarne copia, non trovando applicazione, nel caso di specie, i limiti di cui al T.U. sulla privacy.

Dopo il conferimento dell'incarico, la scrivente ha provveduto ad effettuare il prescritto controllo sulla documentazione prodotta dal Banco di Napoli S.p.a., con riferimento alle iscrizioni e trascrizioni sui cespiti oggetto di pignoramento, accertando che essa copre l'intero ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento e che vi è corrispondenza tra i beni pignorati e la titolarità in capo al debitore.

2. IDENTIFICAZIONE DEI CESPITI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

2.1 CORRISPONDENZA FRA I BENI E LA TITOLARITÀ IN CAPO AL DEBITORE

Il cespite pignorato, viene utilizzato come ufficio e magazzino di materiale sportivo, sito nel Comune di Bari in via Giambattista Nitto De Rossi al civico 46/A, risulta identificato al N.C.E.U. di Bari al Foglio 103 Particella 12 sub 21 (All.to B); di proprietà per 1/1 di [REDACTED]

2.2 DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALLE ISCRIZIONI E ALLE TRASCRIZIONI

Dall'analisi della documentazione ipocatastale agli atti della procedura, nonché dalle ulteriori ispezioni ipotecarie effettuate dalla scrivente è emerso quanto di seguito elencato:

[REDACTED] (All.to A)

1. Trascrizione

TRASCRIZIONE A FAVORE del 25/09/1990 - Registro Particolare 26895 Registro Generale 34699

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato immagine

2. Trascrizione

TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/07/2005 - Registro Particolare 21368 Registro Generale 35123

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 29033/10174 del 30/06/2005

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in BARI (BA)

Nota disponibile in formato elettronico

3. Iscrizione

ISCRIZIONE CONTRO del 20/04/2006 - Registro Particolare 3717 Registro Generale 21093

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 29593/10471 del 19/04/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Immobili siti in BARI (BA)

Nota disponibile in formato elettronico

4. Iscrizione

ISCRIZIONE CONTRO del 22/01/2016 - Registro Particolare 277 Registro Generale 2987

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 116 del 18/01/2016



STUDIO ASSOCIATO A14

ARCH. GIUSY DEFILIPPIS

Via Martiri delle Foibe , 2 – 70018 Rutigliano (BA) , Cell . + 39.3409821950

P.Iva 07140180725 - @arch.defilippis@pec.it –

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in BARI (BA)

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 1498 del 11/03/2016 (CANCELLAZIONE TOTALE)

5. Iscrizione

ISCRIZIONE CONTRO del 04/02/2016 - Registro Particolare 597 Registro Generale 5461

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 8198 del 03/02/2016

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO AI SENSI DELL'ART.411 C.P.C. III COMMA

Immobili siti in BARI (BA)

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 2236 del 13/04/2016 (CANCELLAZIONE TOTALE)

6. Trascrizione

TRASCRIZIONE CONTRO del 29/03/2016 - Registro Particolare 9346 Registro Generale 12987

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 58285/16903 del 17/03/2016

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in BARI (BA)

Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

7. Trascrizione

TRASCRIZIONE CONTRO del 26/06/2017 - Registro Particolare 18387 Registro Generale 26102

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP CORTE DI APPELLO Repertorio 6845/2017 del 14/06/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in BARI (BA)

Nota disponibile in formato elettronico

2.4 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile oggetto di perizia, è al momento locato con regolare contratto di fitto di durata pari a sei anni a partire dal 1° ottobre 2016 rinnovabile ai sensi dell'art. 28 della 392/78, con un canone di locazione stabilito in 4'800,00 annue da corrispondere in rate mensili di 400,00 euro.

Spese condominiali

Alla data del 31.10.2017, il Signor [REDACTED] è debitore della somma complessiva di € 7'250,72 come da seguente specifica:

- € 5'145,78 per quote straordinarie relative ai lavori di manutenzione straordinaria
- € 1'908,04 per conguaglio quote ordinarie alla data del 31.12.16
- € 196,90 per ratei mensili da Gennaio ad Ottobre 2017.



2.5 SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver preso visione degli atti e della necessaria documentazione, con nota del 25/09/2017, trasmessa con comunicazione PEC al legale rappresentante del creditore, e tramite raccomandata A.R. del 26/09/2017 al debitore; la sottoscritta CTU, al fine di svolgere i necessari accertamenti connessi all'incarico conferitomi, ha comunicato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 10 ottobre 2017, alle ore 11.00, presso l'immobile oggetto di procedura (All.to D).

Nella data e all'ora fissate, giunta sul luogo, ho potuto prendere visione dell'immobile oggetto di procedura. Ci precisa che la scrivente è stata accolta dal Sig. [REDACTED] con regolare contratto (All.to C). Parallelamente all'attività ricognitiva sul cespite oggetto di perizia, oltre a svolgere un rilievo fotografico e planimetrico, si sono effettuati accessi presso l'Ufficio Provinciale di Bari dell'Agenzia delle Entrate (Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare) e presso gli Uffici Tecnici del Comune di Bari. L'esito dell'attività ricognitiva di cui sopra, le comunicazioni intercorse con le parti, le planimetrie del cespite redatte all'esito dei rilievi effettuati, la documentazione fotografica prodotta durante il sopralluogo, la documentazione catastale e ipotecaria reperita, nonché quella connessa alle ricerche effettuate, sono compendati negli allegati conclusivi alla presente perizia.

3. ELENCO DEI BENI PIGNORATI E FORMAZIONE DEI LOTTI

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è costituito dal seguente cespite:

- Locale di tipo civile, sito in Bari, costituito da un'unica superfice, a piano terra con piccolo servizio igienico in via G. Nitto De Rossi al civico 46/A. Identificato presso il Catasto Fabbricati del Comune di Bari al Foglio 103, Part.IIa 12, Sub 21, piano Terra, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 175 m², Superficie Catastale 185 m², Rendita € 1'310,51. Proprietà 1/1 in capo a [REDACTED] (All.to B)

3.1 FORMAZIONE DEI LOTTI

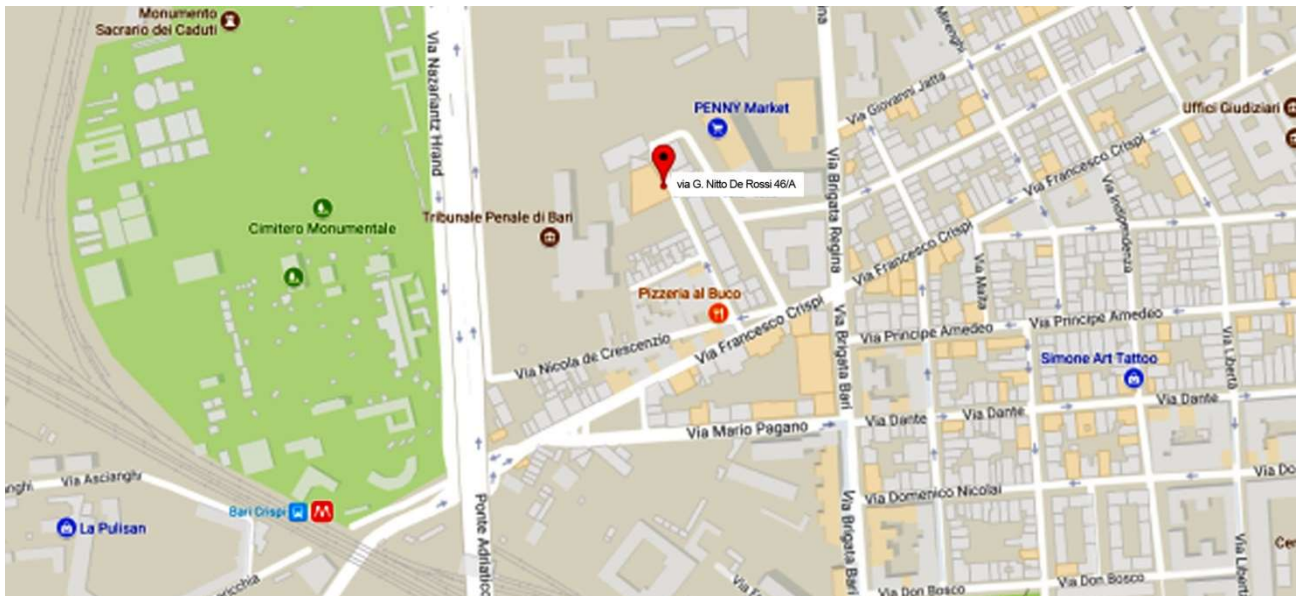
La sottoscritta CTU, visto il compendio immobiliare oggetto di pignoramento, esaminati i documenti della proprietà, consultati gli atti tecnici presso il Comune di Bari, vista la consistenza e le caratteristiche del cespite ritiene di procedere con l'identificazione di un **LOTTO UNICO** di vendita.

4. DESCRIZIONE ANALITICA - LOTTO UNICO -

L'immobile in questione è costituito da un locale posto a piano terra situato nel Comune di Bari in via G. Nitto De Rossi n. 46/A, in una zona semiperiferica della città, nelle immediate vicinanze di via Francesco Crispi e del Ponte Adriatico. L'immobile sorge in zona sufficientemente prossima al centro cittadino, facilmente raggiungibile in macchina.

Si riporta mappa per la corretta individuazione dell'immobile.





Si tratta di un locale ad uso ad ufficio per una parte, ed a magazzino per la restante, posto al piano terra di una palazzina residenziale composta da tre livelli fuori terra.

L'immobile è inquadrato come Magazzino e locale di deposito categoria catastale C/2, è situato in un'area a media densità edificatoria con fabbricati prevalentemente ad uso residenziale contraddistinti da un massimo di tre piani fuori terra.

Il cespite oggetto di perizia, si compone di una zona ingresso, adibita ad uffici di circa 31.00 mq, con un'altezza interna pari a 2.70 m caratterizzato da un controsoffitto realizzato con pannelli di fibra minerale con inserimento di corpi illuminanti antiriflesso.

La zona magazzino di superficie pari a 65.00 mq, è divisa dalla zona uffici tramite una porta a vetri opacizzata scorrevole; anch'esso per una prima parte presenta un controsoffitto con pannelli di fibra minerale con corpi illuminanti antiriflesso, mentre una seconda parte con una controsoffittatura liscia in cartongesso. Il Magazzino è caratterizzato dalla presenza di un lucernario fisso ed un piccolo servizio igienico di 3.15 mq con lavabo e water sormontato da finestra a vasistas che prende luce ed aria dall'interno del magazzino, piastrellato con gres chiaro. Il locale magazzino possiede due finestre a nastro poste alla sua estremità da cui prende luce e aria. L'intero locale è contraddistinto da una pavimentazione di tipo laminato sui toni del legno chiaro.

Finiture interne dell'unità immobiliare

La porta d'ingresso si presenta come una vetrina sull'esterno, con infisso scuro in alluminio, stesso alluminio scuro usato anche per le finestre a nastro del magazzino che presentano un vetro opaco ed una grata esterna a maglia stretta; la porta che divide i due ambienti, locale uso ufficio ed locale ad uso magazzino è realizzata in pvc bianco con fino a metà altezza e plexiglass opaco nella seconda. L'unico l'infisso presente nel servizio igienico è in legno con vetro opaco, come la stessa porta del servizio igienico. Il servizio igienico è completamente rivestito con piastrelle chiare che risultano presenti anche nella pavimentazione dello stesso. I muri interni sono tinteggiati con colori chiari contraddistinti da paraspigoli in legno scuri a contrasto.



Caratteristiche costruttive

La struttura dell'edificio è composta da un sistema intelaiato di travi e pilastri in cemento armato su cui poggiano solai laterocementizi con tamponature in laterizio.

Impianti

L'immobile è dotato d'impianto elettrico a norma del tipo sottotraccia per la distribuzione dell'energia elettrica, completo di punti luce, interruttori e prese; è oltre sì dotato di impianto idrico fognante allacciato alla rete pubblica. L'illuminazione artificiale è realizzata con corpi illuminanti antiriflesso incassati nel controsoffitto. Da un esame a vista si ritiene che gli impianti rispettino le norme vigenti.

Stato di conservazione dell'unità immobiliare

Da sopralluogo effettuato, la sottoscritta, ritiene di poter affermare per l'immobile, una buona e funzionale distribuzione interna. Complessivamente, l'immobile si presenta in buone condizioni statiche e strutturali; lo stato di manutenzione del locale è ottima.

Stato di possesso dell'immobile

Il cespiti pignorati, risultano di proprietà per 1/1 di [REDACTED] dal sopralluogo effettuato l'immobile in oggetto è risultato locato con regolare contratto.

4.1 PRATICHE SVOLTE E VERIFICA DELLA REGOLARITÀ

Identificazione catastale e verifica della regolarità catastale

Al fine di valutare la regolarità catastali ed urbanistiche dell'immobile sono state svolte ricerche presso l'Agenzia dell' Entrate di Bari.

- Copia della visura catastale del cespite (All.to B);
- Copia della planimetria catastale del cespite (All.to E);
- Copia Certificato d'Agibilità.

Lo stato dei luoghi risulta conforme alla planimetria catastale.

4.2 DATI METRICI FORMATO TABELLARE

L'immobile oggetto di stima è costituito da un ufficio/magazzino cosiddetto "tipico" in quanto, nell'ambito della destinazione d'uso reale (e non catastale), presenta una prima zona adibita ad ufficio ed una seconda zona retrostante adibita magazzino. La superficie commerciale per tale tipologia, così come indicato dal D.P.R. 23/031998 n. 138, e rappresentata da :

- Superficie principale;
- Superficie degli accessori diretti (uffici, magazzini, servizi, locali per il personale);
- Area scoperta (parcheggi e carico –scarico merci).

Le superfici accessorie vanno ponderate rispetto alla superficie principale e, pertanto, le superfici degli accessori diretti vanno omogenizzate utilizzando un coefficiente pari a "1" ed eventualmente superiore solo in presenza di tutti i fattori incrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.



STUDIO ASSOCIATO A14

ARCH. GIUSY DEFILIPPIS

Via Martiri delle Foibe , 2 – 70018 Rutigliano (BA) , Cell . + 39.3409821950

P.Iva 07140180725 - @arch.defilippis@pec.it –

Piano	Vano	Superficie Lorda	Coefficiente Omogeneizzazione	Superficie Commerciale
Terra	Magazzino	65 mq	1.2	78.00 mq
Terra	Uffici	31 mq	1	31.00 mq
Terra	Servizi igienici	3.15 mq	0.5	1.57 mq
TOTALE				110.57 mq

4.3 STIMA IN BASE AL VALORE DI MERCATO

Il D.lgs. n. 300/1999, stabilisce che L'Agenda del Territorio gestisce l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) il quale ha l'obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare e di fornire elementi informativi alle attività dell'Agenda del Territorio nel campo dei processi estimali. Ciò avviene mediante la gestione di una banca dati delle quotazioni immobiliari, che fornisce una rilevazione indipendente delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni.

Nel caso in esame sono disponibili i seguenti riferimenti:

AGENZIA DEL TERRITORIO - OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Banca dati delle quotazioni immobiliari – anno 2017 - I° semestre

Provincia: BARI Comune: BARI

Fascia/zona: SEMIPERIFERICA

Codice di zona: D5

Destinazione: TERZIARIA

Microzona catastale n. : 5

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superfici e (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min.	Max.		Min.	Max.	
Ufficio	Ottimo	1200	1700	L	500	710	L
Magazzino	Ottimo	560	880	L	260	360	L

Vengono quindi introdotti una serie di coefficienti correttivi con lo scopo di introdurre all'interno del procedimento di valorizzazione dell'immobile le effettive condizioni presenti nel fabbricato ed all'interno della zona in cui esso è ubicato.

In particolare, per l'unità immobiliare in oggetto, si farà riferimento alle seguenti caratteristiche:

- Localizzazione dell'immobile in termini di centralità, collegamenti, idoneità insediativa, presenza di parcheggi, inquinamento ambientale;
- Posizione della specifica unità immobiliare in termini di livello di piano, funzionalità, accessibilità;
- Tipologiche in termini di vetustà, tipologia e condizioni statiche della struttura portante, caratteristiche compositive degli ambienti, stato di manutenzione e salubrità, tipologia e caratteristiche degli impianti tecnologici sia del fabbricato nel suo complesso sia della specifica unità immobiliare in esame;
- Produzione della specifica unità immobiliare in termini di appetibilità del bene in relazione alla sua classe dimensionale.



STUDIO ASSOCIATO A14

ARCH. GIUSY DEFILIPPIS

Via Martiri delle Foibe , 2 – 70018 Rutigliano (BA) , Cell . + 39.3409821950

P.Iva 07140180725 - @arch.defilippis@pec.it –

Va sottolineato che i coefficienti considerati sono stati valutati sia in funzione della tipologia dell'unità immobiliare di specie sia in relazione alla normalità della zona in cui è insito, sia, soprattutto, in relazione alle condizioni generali di manutenzione ed alle caratteristiche specifiche proprie dell'immobile stesso. Si ottengono i seguenti valori:

CARATTERISTICHE DI LOCALIZZAZIONE		
Centralità	SUFFICIENTE rispetto alla zona	1,00
Collegamenti/infrastrutture	BUONA (nella media della zona)	1,05
Idoneità insediativa	SUFFICIENTE (nella media della zona)	1,00
Presenza di parcheggi	INSUFFICIENTI	0,95
Inquinamento ambientale	SUFFICIENTE	1,00
CARATTERISTICHE DI POSIZIONE		
Prospicienza/luminosità	SUFFICIENTE (nella media della tipologia edilizia)	1,00
Funzionalità	BUONO	1,05
Accessibilità	SUFFICIENTE	1,00
CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE		
Esposizione prevalente	SU UN LATO EST-OVEST	0,95
Struttura	TRAVI-PILATRI IN CEMENTO ARMATO	1,00
Distribuzione ambienti	BUONA	1,05
Servizi igienici	INSUFFICIENTI	0,95
Impianti tecnologici	SUFFICIENTI	1,00
Stato di conservazione esterno	SUFFICIENTE	1,00
Stato di conservazione interno	BUONO	1,05
Vetustà 10 ANNI	INSUFFICIENTE	0,95
CARATTERISTICHE DI PRODUZIONE		
Dimensione	ORDINARIO	1,00
COEFFICIENTE QUALITATIVO GENERALE PONDERATO		1,00

In base a quanto esposto la stima del più probabile valore di mercato del cespite oggetto di esecuzione risulta essere la somma del valore dell'immobile esistente, calcolato in base al valore medio di mercato ed al coefficiente qualitativo specifico.

4.4 DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE PIGNORATO

Il criterio di stima adottato

Sulla scorta di tutti gli elementi raccolti, la sottoscritta ha proceduto ad effettuare una stima sintetico-comparativa, ovvero basata sulla comparazione analogica del bene in oggetto con altri ad esso simili per destinazione d'uso, tipologia, localizzazione, consistenza e stato di manutenzione. È opportuno sottolineare che i valori attribuiti tengono conto dei fattori intrinseci (la composizione e disposizione degli ambienti interni, lo stato e le caratteristiche dei prospetti esterni, il relativo stato di manutenzione e condizioni attuali in generale, l'orientamento e la luminosità con particolare



STUDIO ASSOCIATO A14

ARCH. GIUSY DEFILIPPIS

Via Martiri delle Foibe , 2 – 70018 Rutigliano (BA) , Cell . + 39.3409821950

P.Iva 07140180725 - @arch.defilippis@pec.it –

riferimento alle superficie finestrata complessiva ed il grado di rifinitura degli immobile con riferimento alle caratteristiche dei materiali adoperati, il grado di isolamento termico, acustico e stato degli impianti) e dei fattori estrinseci, ubicazione, salubrità della zona con presenza di parchi o aree attrezzate, livelli di rumorosità diurna e notturna, panoramicità, possibilità di parcheggiare nella zona). Per determinazione del probabile valore di mercato dell'unità immobiliare. La sottoscritta ha effettuato indagini di mercato presso:

- Le agenzie immobiliari ricadenti nel Comune di Bari, dalle quali risulta che il valore unitario per immobili simili a quelli in esame è di 1.000 Euro/m²;
- La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Bari, aggiornato al 1° semestre del 2017, che per uffici di tipo economico ubicati nel comune di Bari, presenta i seguenti prezzi unitari di mercato: un minimo di 1.200 Euro/m², ed un massimo di 1.700 Euro/m²; e che per magazzini di tipo economico ubicati nel comune di Bari, presenta i seguenti prezzi unitari di mercato: un minimo di 560 Euro/m², ed un massimo di 880 Euro/m²;
- Il borsino immobiliare di Bari presenta i seguenti prezzi unitari di mercato per gli uffici: un minimo di 1.100 Euro/m², ed un massimo di 1.800 Euro/m², mentre per i magazzini minimo di 620 Euro/m², ed un massimo di 980 Euro/m²

In definitiva il C.T.U., ritiene più probabile ed attendibile il valore di mercato unitario di 1.500 Euro/m² per l'ufficio, e di 750 Euro/m² per il magazzino; dato anche dal buono stato di manutenzione dell'immobile e dalle rifiniture di buon livello.

Pertanto si ottiene:

valore del bene pignorato:

31.00 mq (sup. ufficio) X 1.500 € /m² X 1.00 (coef. Qualit. Spec.) = **46.500,00 €**

valore del bene pignorato:

79.57 mq (sup. magazzino) X 750 € /m² X 1.00 (coef. Qualit. Spec.) = **59.677,50 €**

per un totale pari a: **107.177,50 €**

ne consegue che il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile, oggetto della presente relazione, nelle buone condizioni attuali di conservazione e manutenzione, risulta essere di 107.177,50 €. Il valore di mercato sopra determinato costituisce il valore dell'intera proprietà, intestata per 1/1 a [REDACTED]

Adeguamenti e correzioni di stima

Come da quesito conferito, si ritiene di applicare una decurtazione del 15% per differenza tra oneri tributari calcolati su prezzo pieno anziché sui valori catastali, assenza di garanzia su vizi occulti e per immediatezza della vendita giudiziaria: 16.076,62 €

Prezzo base d'asta

Il valore dell'immobile al netto delle decurtazioni, compreso l'arrotondamento, nello stato di fatto in cui si trova è pari a:



STUDIO ASSOCIATO A14

ARCH. GIUSY DEFILIPPIS

Via Martiri delle Foibe , 2 – 70018 Rutigliano (BA) , Cell . + 39.3409821950

P.Iva 07140180725 - @arch.defilippis@pec.it –

107.177,50 € - 16.076,62 € (abb. Forf. 15%) = 91.100,88 €

Che in cifra tonda dicasi

91.100,00 € - novantunomilacentoeuro,00

SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ

LOTTO UNICO

IMMOBILE AD USO RESIDENZIALE			
Ubicazione	Bari – Via G. Nitto De Rossi n.46/A (piano Terra)		
Diritto reale	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile	Ufficio/Magazzino N.C.F.– Fg. 103 P.IIa 12 sub. 21		
Stato conservativo	Buono		
Descrizione	Locale ad uso ad ufficio per una parte, ed a magazzino per la restante, posto al piano terra; si compone di una zona ingresso, adibita ad ufficio ed una zona magazzino divisa dalla zona uffici tramite una porta a vetri scorrevole; ed un piccolo servizio igienico.		
Vendita soggetta a iva	No		
Prezzo base d'asta	€ 91.100,00		

Il consulente tecnico d'ufficio, grato per la fiducia accordatagli depositando la presente relazione, ritiene di aver assolto l'incarico conferitogli e resta a disposizione della S.V.I. per qualsiasi ulteriore chiarimento. La presente relazione viene inviata al creditore procedente ed ai debitori eseguiti a mezzo servizio postale certificato (pec/Racc.) ai rispettivi indirizzi comunicati in atti.

5. ALLEGATI GENERALI

- Allegato A : Ispezione Ipotecaria;
- Allegato B : Visura catastale (storica);
- Allegato C : Contratto di locazione;
- Allegato D : Verbale di sopraluogo;
- Allegato E : Planimetria catastale;
- Allegato G : Planimetria – elaborato grafico;
- Allegato H : Elaborato fotografico di rilievo;

Rutigliano, 31.10.2017

In Fede
Il consulente tecnico d'ufficio
Arch. Giusy Defilippis



STUDIO ASSOCIATO A14

ARCH. GIUSY DEFILIPPIS

Via Martiri delle Foibe , 2 – 70018 Rutigliano (BA) , Cell . + 39.3409821950

P.Iva 07140180725 - @arch.defilippis@pec.it –

ALLEGATI GENERALI

Allegato A

TRIBUNALE CIVILE DI BARI – *Ufficio esecuzioni immobiliari* –
CAUSA CIVILE N . 506/2017



STUDIO ASSOCIATO A14

ARCH. GIUSY DEFILIPPIS

Via Martiri delle Foibe , 2 – 70018 Rutigliano (BA) , Cell . + 39.3409821950

P.Iva 07140180725 - @arch.defilippis@pec.it –

Ispezione Ipotecaria



Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di BARI
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 12/10/2017 Ora 09:09:39
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica esente per fini istituzionali

Ispezione n. T40827 del 12/10/2017

per dati anagrafici
Motivazione Altri fini istituzionali

Dati della richiesta

Cognome:

Nome:

Sesso:

Luogo di Nascita:

Data di Nascita:

Tipo di formalità:

Ulteriori restrizioni:

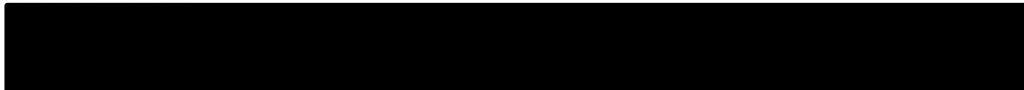


Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal	25/01/1996 al	11/10/2017
Periodo recuperato e validato dal	-/-/1974 al	24/01/1996

Elenco omonimi

1.




* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalita

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 25/09/1990 - Registro Particolare 26895 Registro Generale 34699
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato immagine
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/07/2005 - Registro Particolare 21368 Registro Generale 35123
Pubblico ufficiale  Repertorio 29033/10174 del 30/06/2005
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in BARI(BA)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico



STUDIO ASSOCIATO A14

ARCH. GIUSY DEFILIPPIS

Via Martiri delle Foibe , 2 – 70018 Rutigliano (BA) , Cell . + 39.3409821950

P.Iva 07140180725 - @arch.defilippis@pec.it –



Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di BARI
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 12/10/2017 Ora 09:09:39
Pag. 2 - Segue

Ispezione telematica esente per fini istituzionali

per dati anagrafici

Motivazione Altri fini istituzionali

Ispezione n. T40827 del 12/10/2017

3. ISCRIZIONE CONTRO del 20/04/2006 - Registro Particolare 3717 Registro Generale 21093
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 29593/10471 del 19/04/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Immobili siti in BARI(BA)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE CONTRO del 22/01/2016 - Registro Particolare 277 Registro Generale 2987
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 116 del 18/01/2016
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in BARI(BA)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 1498 del 11/03/2016 (CANCELLAZIONE TOTALE)
5. ISCRIZIONE CONTRO del 04/02/2016 - Registro Particolare 597 Registro Generale 5461
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 8198 del 03/02/2016
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO AI SENSI DELL'ART.411 C.P.C. III COMMA
Immobili siti in BARI(BA)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 2236 del 13/04/2016 (CANCELLAZIONE TOTALE)
6. TRASCRIZIONE CONTRO del 29/03/2016 - Registro Particolare 9346 Registro Generale 12987
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 58285/16903 del 17/03/2016
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in BARI(BA)
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
7. TRASCRIZIONE CONTRO del 26/06/2017 - Registro Particolare 18387 Registro Generale 26102
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP CORTE DI APPELLO Repertorio 6845/2017 del 14/06/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in BARI(BA)
Nota disponibile in formato elettronico

TRIBUNALE CIVILE DI BARI – Ufficio esecuzioni immobiliari –
CAUSA CIVILE N . 506/2017



STUDIO ASSOCIATO A14

ARCH. GIUSY DEFILIPPIS

Via Martiri delle Foibe , 2 – 70018 Rutigliano (BA) , Cell . + 39.3409821950

P.Iva 07140180725 - @arch.defilippis@pec.it –

Allegato B Visure storiche catastali



Direzione Provinciale di Bari
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/10/2017

Data: 14/10/2017 - Ora: 12.00.29 Segue

Visura n.: T47290 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di BARI (Codice: A662)
Catasto Fabbricati	Provincia di BARI
	Foglio: 103 Particella: 12 Sub.: 21

INTESTATO

(1) Proprieta' per 1/1 bene personale

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1	Urbana	103	12	21	2		C/2	4	175 m ²	Totale: 185 m ²	Euro 1.310,51	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo VIA NITTO DE ROSSI n. 46/A piano: T;
Annotazioni Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

Situazione dell'unità immobiliare dal 29/10/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1	Urbana	103	12	21	2		C/2	4	175 m ²		Euro 1.310,51	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/10/2014 protocollo n. BA0423560 in atti dal 29/10/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 199116.1/2014)

Indirizzo VIA NITTO DE ROSSI n. 46/A piano: T;
Annotazioni Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

Situazione dell'unità immobiliare dal 03/10/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1	Urbana	103	12	21	2		C/2	4	175 m ²		Euro 1.310,51	DIVISIONE del 03/10/2002 protocollo n. 418829 in atti dal 03/10/2002 DIVISIONE (n. 27214.1/2002)

Indirizzo VIA GIANBATTISTA NITTO DE ROSSI n. 46/A piano: T;
Annotazioni classamento proposto e validato (D.M. 701/94)



Direzione Provinciale di Bari
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/10/2017

Data: 14/10/2017 - Ora: 12.00.29 Segue

Visura n.: T47290 Pag: 2

Situazione degli intestati dal 30/06/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
			(1) Proprieta' per 1/1 bene personale

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/06/2005 protocollo n. BA Nota presentata con Modello Unico in atti dal 07/07/2005 Repertorio n.: 29033 Rogante: VOLPE BRUNO Sede: BARI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 21368.1/2005)

Situazione degli intestati dal 03/10/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
			(1) Proprieta' per 1/16 fino al 30/06/2005
			(1) Proprieta' per 1/16 fino al 30/06/2005
			(1) Proprieta' per 1/16 fino al 30/06/2005
			(1) Proprieta' per 1/16 fino al 30/06/2005
			(1) Proprieta' per 1/16 fino al 30/06/2005
			(1) Proprieta' per 1/16 fino al 30/06/2005
			(1) Proprieta' per 1/16 fino al 30/06/2005

DATI DERIVANTI DA DIVISIONE del 03/10/2002 protocollo n. 418829 in atti dal 03/10/2002 Registrazione: DIVISIONE (n. 27214.1/2002)

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

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1	Urbana	103	12	1	2		C/2	4	317 m ²		Euro 2.373,90 L. 4.596.500	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Indirizzo VIA GIANBATTISTA NITTO DE ROSSI n. 42 n. 48 piano: T;
Notifica - Partita 65098 Mod.58 -

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1	Urbana	103	12	1	2		C/2	4	317 m ²		L. 7.512	Impianto meccanografico del 30/06/1987

Indirizzo VIA GIANBATTISTA NITTO DE ROSSI n. 42 n. 48 piano: T;
Notifica - Partita 65098 Mod.58 -



STUDIO ASSOCIATO A14

ARCH. GIUSY DEFILIPPIS

Via Martiri delle Foibe , 2 – 70018 Rutigliano (BA) , Cell . + 39.3409821950

P.Iva 07140180725 - @arch.defilippis@pec.it –



Direzione Provinciale di Bari
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/10/2017

Data: 14/10/2017 - Ora: 12.00.29 Segue

Visura n.: T47290 Pag: 3

Situazione degli intestati dal 30/10/2000

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
			(1) Proprieta' per 1/16 fino al 03/10/2002
			(1) Proprieta' per 1/16 fino al 03/10/2002
			(1) Proprieta' per 1/16 fino al 03/10/2002
			(1) Proprieta' per 4/16 fino al 03/10/2002
			(1) Proprieta' per 4/16 fino al 03/10/2002
			(1) Proprieta' per 1/16 fino al 03/10/2002
			(1) Proprieta' per 4/16 fino al 03/10/2002
DATI DERIVANTI DA	RETIFICAZIONE DELL'ATTUALITA' del 30/10/2000 protocollo n. 240845 in atti dal 23/05/2002 Registrazione: UR Sede: BARI Volume: 72 n: 58 del 27/04/2001 (n. 119845.1/2002)		

Situazione degli intestati dal 30/10/2000

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
			(1) Proprieta' per 1/7 fino al 30/10/2000
			(1) Proprieta' per 1/7 fino al 30/10/2000
			(1) Proprieta' per 1/7 fino al 30/10/2000
			(1) Proprieta' per 1/7 fino al 30/10/2000
			(1) Proprieta' per 1/7 fino al 30/10/2000
			(1) Proprieta' per 1/7 fino al 30/10/2000
			(1) Proprieta' per 1/7 fino al 30/10/2000
DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 30/10/2000 protocollo n. 119845 Voltura in atti dal 11/03/2002 Repertorio n.: 9999999 Rogante: P. DI MARCANTONIO Registrazione: UR Sede: BARI Volume: 72 n: 58 del 27/04/2001 (n. 317918.1/2001)		

Situazione degli intestati dal 05/02/1997

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
			(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 30/10/2000
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/02/1997 Trascrizione in atti dal 28/02/1997 Repertorio n.: 92579 Rogante: DI MARCANTONIO PAO Sede: PUTIGNANO Registrazione: DIVISIONE A STRALCIO (n. 5194.3/1997)		

Situazione degli intestati dal 25/11/1993

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
			(1) Proprieta' per 4/36 bene personale fino al 05/02/1997
			(1) Proprieta' per 1/36 bene personale fino al 05/02/1997
			(1) Proprieta' per 1/36 bene personale fino al 05/02/1997
			(1) Proprieta' per 1/36 bene personale fino al 05/02/1997
			(1) Proprieta' per 1/36 bene personale fino al 05/02/1997
			(1) Proprieta' per 4/36 bene personale fino al 05/02/1997
			(1) Proprieta' per 24/36 bene personale fino al 05/02/1997



Direzione Provinciale di Bari
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/10/2017

Data: 14/10/2017 - Ora: 12.00.29 Fine

Visura n.: T47290 Pag: 4

DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 25/11/1993 protocollo n. BA0254963 in atti dal 24/08/2015 Registrazione: US Sede: BARI Volume: 1293 n: 55 del 24/11/1994 SUCCESSIONE DI (n. 31043.1/1994)		
--------------------------	--	--	--

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 30/06/1987		
			fino al 25/11/1993

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



STUDIO ASSOCIATO A14

ARCH. GIUSY DEFILIPPIS

Via Martiri delle Foibe , 2 – 70018 Rutigliano (BA) , Cell . + 39.3409821950

P.Iva 07140180725 - @arch.defilippis@pec.it –

Allegato C Contratto di locazione



Direzione Provinciale di BARI
Ufficio Territoriale di DPBA UT BARI

Registrazione contratto di locazione/affitto

Gentile contribuente, riportiamo di seguito i dati principali del contratto di locazione a Lei intestato e i principali adempimenti da effettuare dopo la registrazione del contratto stesso.

Il 11-10-2016 , presso questo ufficio, è stato registrato il contratto di locazione/affitto con i seguenti riferimenti:

ufficioTUE , serie3T , numero 18737

Codice Identificativo del Contratto: TUE16T018737000SJ

DATI GENERALI DEL CONTRATTO

Tipologia: S1 - Locazione di immobile a uso diverso dall'abitativo

Durata: dal 01/10/2016 al 30/09/2022 – Data di stipula: 01/10/2016

Importo del canone: 4.800,00

Richiedente la registrazione: [REDACTED]

PARTI DEL CONTRATTO (fino a un massimo di 8 locatori/conducenti)

Locatori
[REDACTED]

Conducenti
[REDACTED]

DATI DEGLI IMMOBILI (fino a un massimo di 6 immobili)

Cod. Comune	T/U	I/P	Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub	In via di acc.
A662	U	I		103	12	21	

Imposta di registro: 96,00

Imposta di Bollo: 0,00

Altre imposte: 0,00

Sanzioni: 0,00

Interessi: 0,00

Modalità di pagamento: F24



ULTERIORI ADEMPIMENTI PER IL CONTRATTO DI LOCAZIONE

- Il 01/10/2017 scade la prima annualità del suo contratto di locazione ed entro 30 giorni deve effettuare il versamento per l'imposta di registro annualità successiva. L'imposta di registro per le seguenti annualità successive è dovuta ogni anno fino alla scadenza del contratto;
- il 30/09/2022 scade il suo contratto di locazione. Se vuole prorogarlo deve pagare l'imposta di registro entro 30 giorni dalla scadenza;
- in caso di risoluzione anticipata o di cessione del contratto deve pagare l'imposta di registro entro 30 giorni dalla data di risoluzione o di cessione.

Gli adempimenti successivi possono essere effettuati tramite i servizi telematici dell'Agenzia, con il software RLI. In tal caso, l'eventuale pagamento delle imposte avviene con richiesta di addebito in conto corrente bancario o postale.

In alternativa, Lei può versare le imposte con il modello F24 Elementi identificativi disponibile sul sito www.agenziaentrate.it. In caso di proroga, risoluzione o cessione la delega di versamento deve essere presentata all'ufficio dove è stato registrato il contratto, entro 20 giorni dalla data di versamento. Fino al 31/12/2014 i versamenti possono essere effettuati anche con il modello F23.

Nella compilazione del modello F24 Elementi identificativi Lei deve riportare:

- i dati di chi effettua il versamento e della controparte (Codice identificativo "63");
- nel campo Tipo, la lettera "F" e nel campo Elementi identificativi, il **Codice Identificativo del contratto**;
- nel campo Codice, 1501 per le annualità successive, 1502 per la cessione, 1503 per la risoluzione, 1504 per la proroga. In caso di versamento tardivo è possibile avvalersi del ravvedimento operoso utilizzando il codice 1509 per la sanzione e 1510 per gli interessi.



STUDIO ASSOCIATO A14

ARCH. GIUSY DEFILIPPIS

Via Martiri delle Foibe , 2 – 70018 Rutigliano (BA) , Cell . + 39.3409821950

P.Iva 07140180725 - @arch.defilippis@pec.it –

Allegato D
Verbale di sopralluogo

VERBALE DI SOPRALUOGO

TRIBUNALE CIVILE DI BARI

- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Data: 10|10|2017

Ora inizio 11,00

Ora fine 11,45

Il giorno 10.10.2017 alle ore 11.00 si sono aperte le operazioni peritali, presso l'immobile pignorato sito nel Comune di Bari, alla via Nitto De Rossi n. 46/A

La sottoscritta ha effettuato rilievi fotografici e planimetrici dei cespiti.

ALLA PRESENZA DELL' AFFITTIARIO,
CHÉ INFORMAVA TELEFONICAMENTE IL TITOLARE, DELLA SUA PRESENZA;
IMPATTO IL TITOLARE NON AVEVA UTILIZZO LA RAPPRESENTAZIONE CON
PRESENZA DI TITOLARE, IMMEDIAMENTE L' INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI.
L' AFFITTIARIO CONCEPZIONALMENTE, HA CONFERMATO REGOLARE CONTRATTO
D' AFFITTO REGISTRATO, CHE RIGUARDA LA SUA RESIDENZA.

Le operazioni peritali si sono svolte con la collaborazione del debitore e si sono concluse alle ore _____

SOTTOSCRITTO DAL PRESENTI:

[Redacted Signature] (AFFITTIARIO)
Defilippis Giusy (ca)



STUDIO ASSOCIATO A14

ARCH. GIUSY DEFILIPPIS

Via Martiri delle Foibe , 2 – 70018 Rutigliano (BA) , Cell . + 39.3409821950

P.Iva 07140180725 - @arch.defilippis@pec.it –

Allegato E Planimetrie catastali

Data: 06/10/2017 - n. BA0273113 - Richiedente DEFILIPPIS GIUSY

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bari**

Dichiarazione protocollo n. 418829 del 03/10/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Bari

Via Gianbattista Nitto De Rossi

civ. 46/A

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 103

Particella: 12

Subalterno: 21

Compilata da:
Girone Michele

Iscritto all'albo:
Geometri

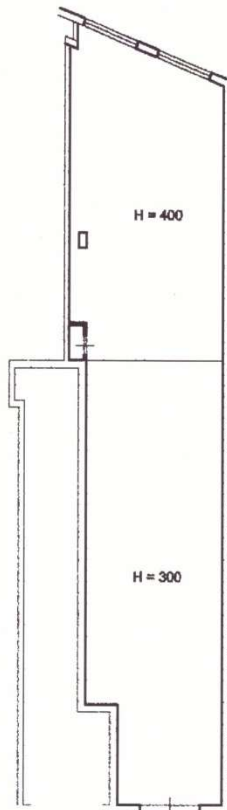
Prov. Bari

N. 3570

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA



CIV. 46/A

VIA G. NITTO DE ROSSI

Catasto dei fabbricati - Situazione al 06/10/2017 - Comune di BARI(A06Z) - Foglio: 103 Particella: 12 - Subalterno: 21 -
VIA NITTO DE ROSSI n. 46/A piano: 1;

Ultima Planimetria in atti

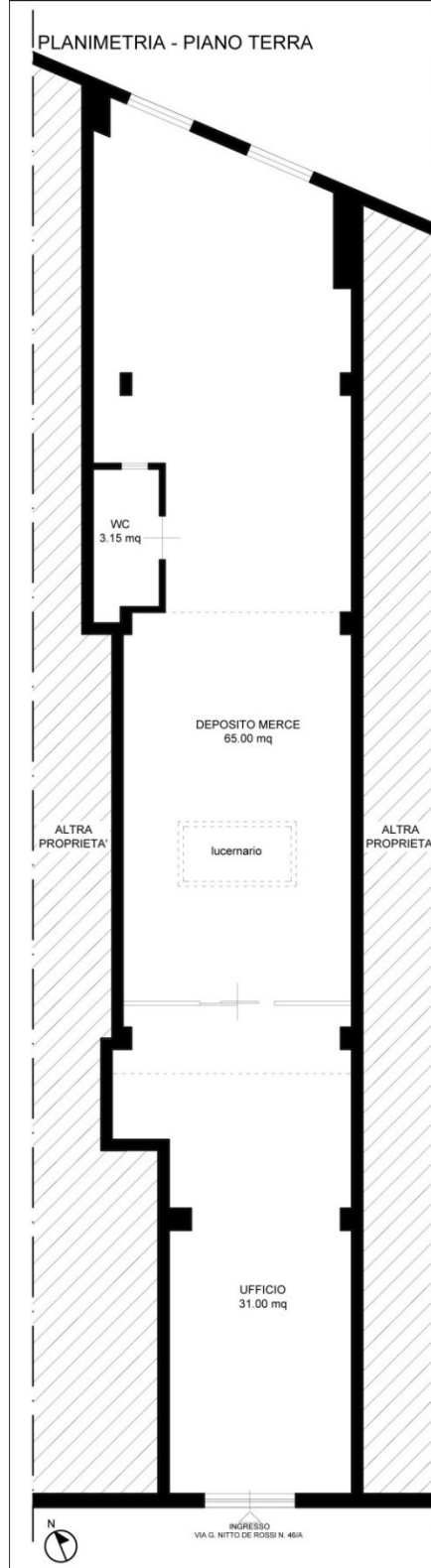
Data: 06/10/2017 - n. BA0273113 - Richiedente DEFILIPPIS GIUSY

Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1



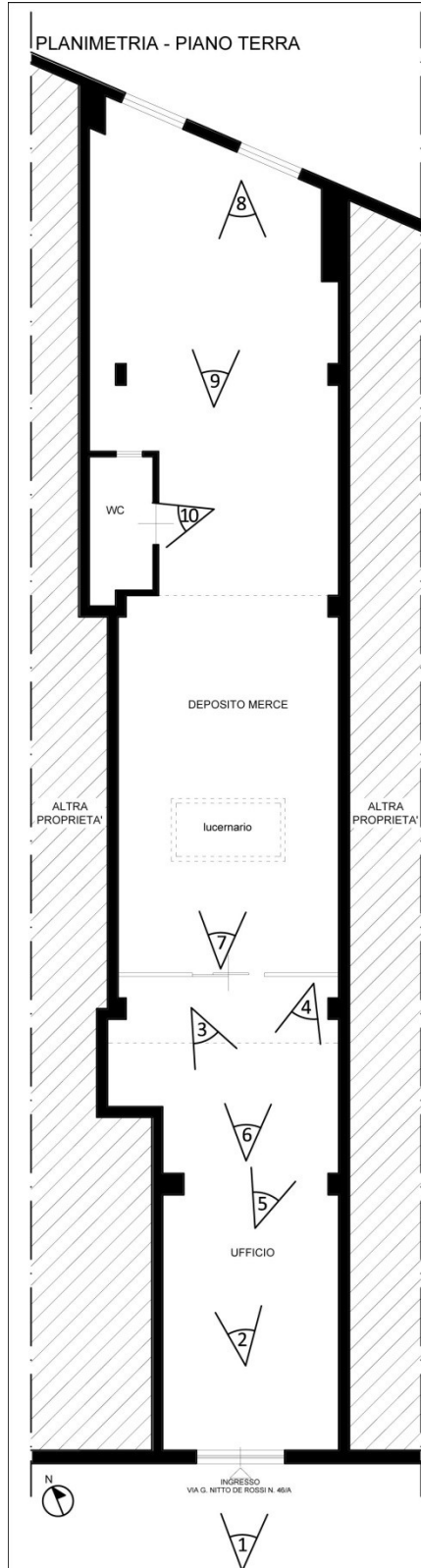
Allegato G

Planimetria – elaborato grafico



Allegato H

Elaborato fotografico di rilievo



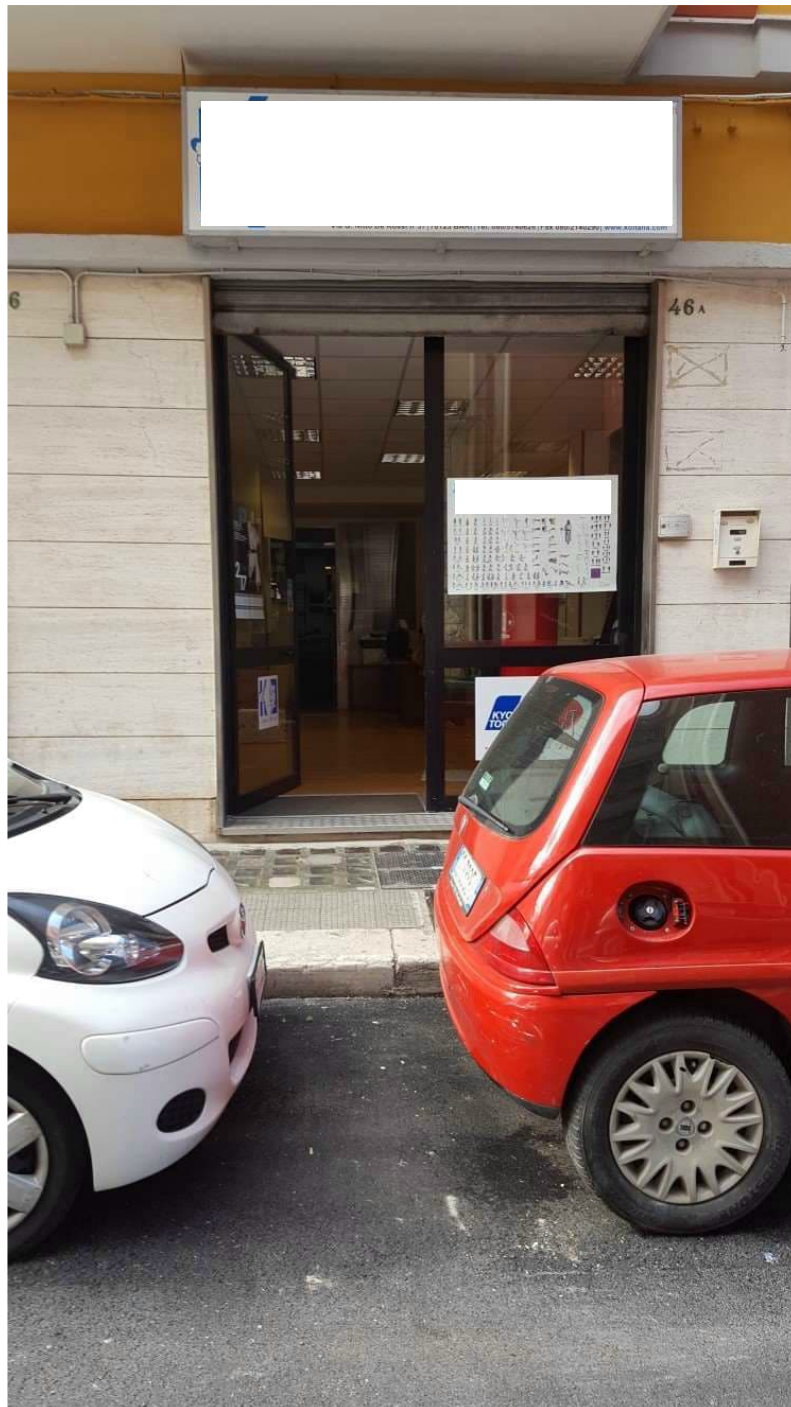
STUDIO ASSOCIATO A14

ARCH. GIUSY DEFILIPPIS

Via Martiri delle Foibe , 2 – 70018 Rutigliano (BA) , Cell . + 39.3409821950

P.Iva 07140180725 - @arch.defilippis@pec.it –

Foto 1.



STUDIO ASSOCIATO A14

ARCH. GIUSY DEFILIPPIS

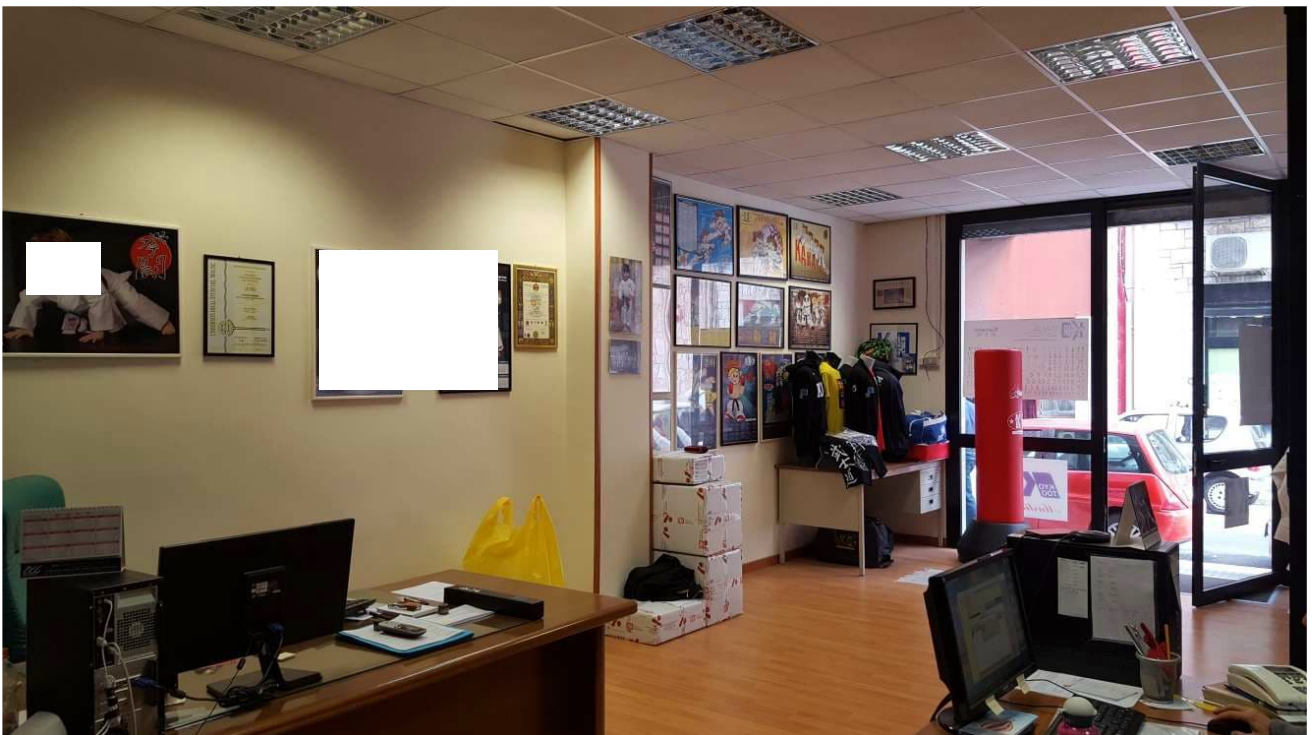
Via Martiri delle Foibe , 2 – 70018 Rutigliano (BA) , Cell . + 39.3409821950

P.Iva 07140180725 - @arch.defilippis@pec.it –

Foto 2.



Foto 3.



STUDIO ASSOCIATO A14

ARCH. GIUSY DEFILIPPIS

Via Martiri delle Foibe , 2 – 70018 Rutigliano (BA) , Cell . + 39.3409821950

P.Iva 07140180725 - @arch.defilippis@pec.it –

Foto 4.

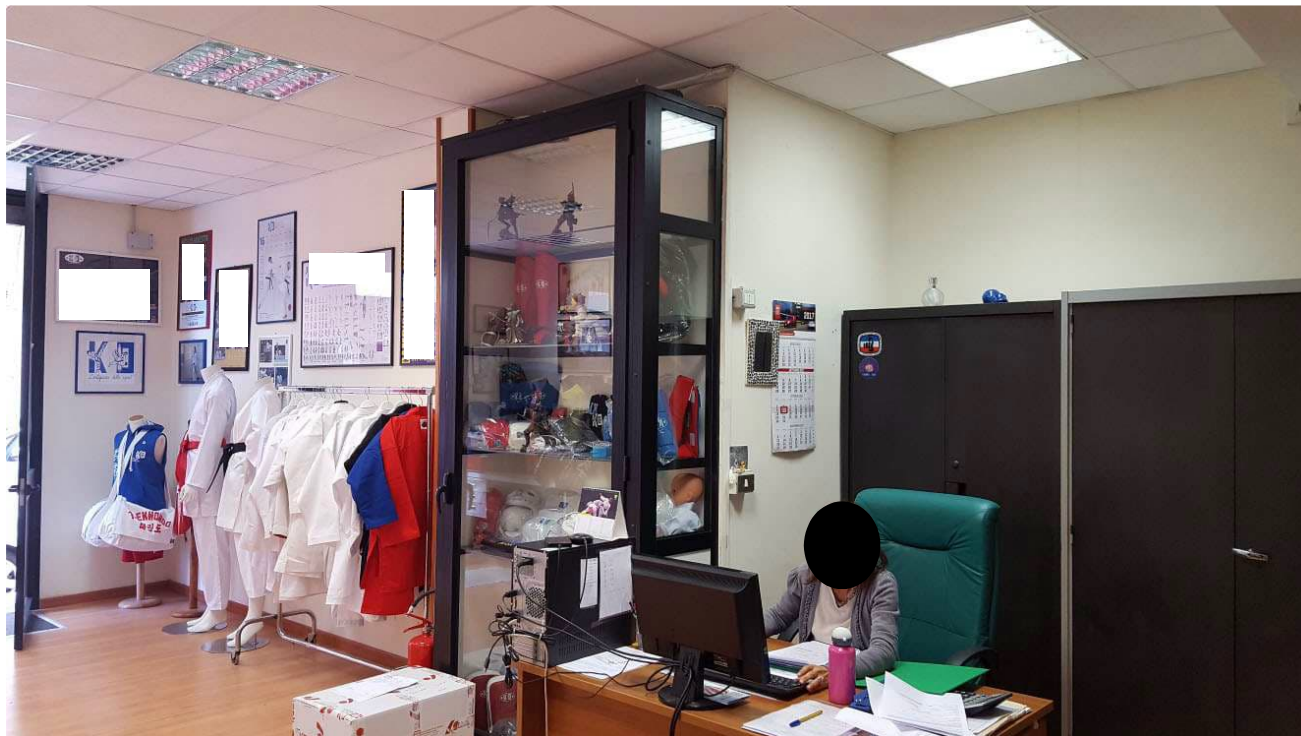


Foto 5.



STUDIO ASSOCIATO A14

ARCH. GIUSY DEFILIPPIS

Via Martiri delle Foibe , 2 – 70018 Rutigliano (BA) , Cell . + 39.3409821950

P.Iva 07140180725 - @arch.defilippis@pec.it –

Foto 6.



Foto 7.



STUDIO ASSOCIATO A14

ARCH. GIUSY DEFILIPPIS

Via Martiri delle Foibe , 2 – 70018 Rutigliano (BA) , Cell . + 39.3409821950

P.Iva 07140180725 - @arch.defilippis@pec.it –



Foto 8.



Foto 9.

TRIBUNALE CIVILE DI BARI – Ufficio esecuzioni immobiliari –
CAUSA CIVILE N . 506/2017



STUDIO ASSOCIATO A14

ARCH. GIUSY DEFILIPPIS

Via Martiri delle Foibe , 2 – 70018 Rutigliano (BA) , Cell . + 39.3409821950

P.Iva 07140180725 - @arch.defilippis@pec.it –



Foto 10.



STUDIO ASSOCIATO A14

ARCH. GIUSY DEFILIPPIS

Via Martiri delle Foibe , 2 – 70018 Rutigliano (BA) , Cell . + 39.3409821950

P.Iva 07140180725 - @arch.defilippis@pec.it –



TRIBUNALE CIVILE DI BARI – *Ufficio esecuzioni immobiliari* –
CAUSA CIVILE N . 506/2017

