

**TRIBUNALE CIVILE DI BARI  
SEZIONE FALLIMENTARE**

Fallimento

procedura n. 169/2019 del R.F.

della:

\*\*\*\*\*

Giudice dell'Esecuzione:  
C.T.U.:

Pres. Dott.ssa Raffaella SIMONE  
geom. Raffaele RIVIELLO

*Relazione del Consulente Tecnico d'Ufficio*  
**ALLEGATO N ° 14 (1 di 2) – PERIZIA DI STIMA IN VERSIONE  
PRIVACY**

**TRIBUNALE CIVILE DI BARI**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**

Fallimento

procedura n. 169/2019 del R.F.

della:

"\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*"

Giudice delegato:

Curatore:

C.T.:

Pres. Dott.ssa Raffaella SIMONE

avv. Annalisa AZZARITI

geom. Raffaele RIVIELLO

**RELAZIONE**

**del Consulente Tecnico**

## RELAZIONE

### del Consulente Tecnico

#### Sommario

1. PREMESSA .....	8
2. IMMOBILI OGGETTO DELLA PRESENTE C.T.U.....	11
3. PRECISAZIONI .....	13
4. OPERAZIONI PERITALI SVOLTE .....	15
5. LOTTO N. 1	
5.1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE .....	17
5.2 DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEL BENE .....	17
5.3 ACCERTAMENTO DELLA PROVENIENZA, DELLA SUSSISTENZA DI ONERI, SERVITU' ATTIVE O PASSIVE, DIRITTI DI USUFRUTTO, USO ABITAZIONE E PRECISAZIONI VARIE. RICOSTRUZIONE VENTENNIO .....	21
5.4 RELAZIONE TECNICA-ESTIMATIVA DELL'IMMOBILE - VALORE DI MERCATO.....	47
6. LOTTO N. 2	
6.1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE .....	51
6.2 DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEL BENE .....	52
6.3 ACCERTAMENTO DELLA PROVENIENZA, DELLA SUSSISTENZA DI ONERI, SERVITU' ATTIVE O PASSIVE, DIRITTI DI USUFRUTTO, USO ABITAZIONE E PRECISAZIONI VARIE. RICOSTRUZIONE VENTENNIO .....	55
6.4 RELAZIONE TECNICA-ESTIMATIVA DELL'IMMOBILE - VALORE DI MERCATO.....	82
7. LOTTO N. 3	
7.1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE .....	86

7.2 DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEL BENE .....	87
7.3 ACCERTAMENTO DELLA PROVENIENZA, DELLA SUSSISTENZA DI ONERI, SERVITU' ATTIVE O PASSIVE, DIRITTI DI USUFRUTTO, USO ABITAZIONE E PRECISAZIONI VARIE. RICOSTRUZIONE VENTENNIO .....	90
7.4 RELAZIONE TECNICA-ESTIMATIVA DELL'IMMOBILE - VALORE DI MERCATO.....	117
8. LOTTO N. 4	
8.1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE .....	121
8.2 DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEL BENE .....	122
8.3 ACCERTAMENTO DELLA PROVENIENZA, DELLA SUSSISTENZA DI ONERI, SERVITU' ATTIVE O PASSIVE, DIRITTI DI USUFRUTTO, USO ABITAZIONE E PRECISAZIONI VARIE. RICOSTRUZIONE VENTENNIO .....	125
8.4 RELAZIONE TECNICA-ESTIMATIVA DELL'IMMOBILE - VALORE DI MERCATO.....	152
9. LOTTO N. 5	
9.1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE .....	156
9.2 DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEL BENE .....	157
9.3 ACCERTAMENTO DELLA PROVENIENZA, DELLA SUSSISTENZA DI ONERI, SERVITU' ATTIVE O PASSIVE, DIRITTI DI USUFRUTTO, USO ABITAZIONE E PRECISAZIONI VARIE. RICOSTRUZIONE VENTENNIO .....	160
9.4 RELAZIONE TECNICA-ESTIMATIVA DELL'IMMOBILE - VALORE DI MERCATO.....	186
10. LOTTO N. 6	
10.1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE .....	190
10.2 DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEL BENE .....	191

10.3 ACCERTAMENTO DELLA PROVENIENZA, DELLA SUSSISTENZA DI ONERI, SERVITU' ATTIVE O PASSIVE, DIRITTI DI USUFRUTTO, USO ABITAZIONE E PRECISAZIONI VARIE. RICOSTRUZIONE VENTENNIO .....	194
10.4 RELAZIONE TECNICA-ESTIMATIVA DELL'IMMOBILE - VALORE DI MERCATO.....	221
11. LOTTO N. 7	
11.1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE .....	225
11.2 DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEL BENE .....	226
11.3 ACCERTAMENTO DELLA PROVENIENZA, DELLA SUSSISTENZA DI ONERI, SERVITU' ATTIVE O PASSIVE, DIRITTI DI USUFRUTTO, USO ABITAZIONE E PRECISAZIONI VARIE. RICOSTRUZIONE VENTENNIO .....	229
11.4 RELAZIONE TECNICA-ESTIMATIVA DELL'IMMOBILE - VALORE DI MERCATO.....	256
12. LOTTO N. 8	
12.1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE .....	260
12.2 DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEL BENE .....	261
12.3 ACCERTAMENTO DELLA PROVENIENZA, DELLA SUSSISTENZA DI ONERI, SERVITU' ATTIVE O PASSIVE, DIRITTI DI USUFRUTTO, USO ABITAZIONE E PRECISAZIONI VARIE. RICOSTRUZIONE VENTENNIO .....	264
12.4 RELAZIONE TECNICA-ESTIMATIVA DELL'IMMOBILE - VALORE DI MERCATO.....	290
13. LOTTO N. 9	
13.1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE .....	294
13.2 DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEL BENE .....	295
13.3 ACCERTAMENTO DELLA PROVENIENZA, DELLA SUSSISTENZA DI ONERI, SERVITU' ATTIVE O PASSIVE, DIRITTI DI USUFRUTTO, USO ABITAZIONE E PRECISAZIONI VARIE. RICOSTRUZIONE VENTENNIO .....	298

13.4	RELAZIONE TECNICA-ESTIMATIVA DELL'IMMOBILE - VALORE DI MERCATO.....	324
14.	LOTTO N. 10	
14.1	IDENTIFICAZIONE DEL BENE .....	328
14.2	DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEL BENE .....	329
14.3	ACCERTAMENTO DELLA PROVENIENZA, DELLA SUSSISTENZA DI ONERI, SERVITU' ATTIVE O PASSIVE, DIRITTI DI USUFRUTTO, USO ABITAZIONE E PRECISAZIONI VARIE. RICOSTRUZIONE VENTENNIO .....	332
14.4	RELAZIONE TECNICA-ESTIMATIVA DELL'IMMOBILE - VALORE DI MERCATO.....	358
15.	LOTTO N. 11	
15.1	IDENTIFICAZIONE DEL BENE .....	362
15.2	DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEL BENE .....	362
15.3	ACCERTAMENTO DELLA PROVENIENZA, DELLA SUSSISTENZA DI ONERI, SERVITU' ATTIVE O PASSIVE, DIRITTI DI USUFRUTTO, USO ABITAZIONE E PRECISAZIONI VARIE. RICOSTRUZIONE VENTENNIO .....	366
15.4	RELAZIONE TECNICA-ESTIMATIVA DELL'IMMOBILE - VALORE DI MERCATO.....	392
16.	LOTTO N. 12	
16.1	IDENTIFICAZIONE DEL BENE .....	396
16.2	DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEL BENE .....	397
16.3	ACCERTAMENTO DELLA PROVENIENZA, DELLA SUSSISTENZA DI ONERI, SERVITU' ATTIVE O PASSIVE, DIRITTI DI USUFRUTTO, USO ABITAZIONE E PRECISAZIONI VARIE. RICOSTRUZIONE VENTENNIO .....	400
16.4	RELAZIONE TECNICA-ESTIMATIVA DELL'IMMOBILE - VALORE DI MERCATO.....	426
17.	LOTTO N. 13	

17.1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE .....	430
17.2 DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEL BENE .....	430
17.3 ACCERTAMENTO DELLA PROVENIENZA, DELLA SUSSISTENZA DI ONERI, SERVITU' ATTIVE O PASSIVE, DIRITTI DI USUFRUTTO, USO ABITAZIONE E PRECISAZIONI VARIE. RICOSTRUZIONE VENTENNIO .....	434
17.4 RELAZIONE TECNICA-ESTIMATIVA DELL'IMMOBILE - VALORE DI MERCATO.....	460
18. LOTTO N. 14	
18.1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE .....	464
18.2 DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEL BENE .....	465
18.3 ACCERTAMENTO DELLA PROVENIENZA, DELLA SUSSISTENZA DI ONERI, SERVITU' ATTIVE O PASSIVE, DIRITTI DI USUFRUTTO, USO ABITAZIONE E PRECISAZIONI VARIE. RICOSTRUZIONE VENTENNIO .....	468
18.4 RELAZIONE TECNICA-ESTIMATIVA DELL'IMMOBILE - VALORE DI MERCATO.....	494
19. LOTTO N. 15	
19.1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE .....	498
19.2 DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEL BENE .....	498
19.3 ACCERTAMENTO DELLA PROVENIENZA, DELLA SUSSISTENZA DI ONERI, SERVITU' ATTIVE O PASSIVE, DIRITTI DI USUFRUTTO, USO ABITAZIONE E PRECISAZIONI VARIE. RICOSTRUZIONE VENTENNIO .....	502
19.4 RELAZIONE TECNICA-ESTIMATIVA DELL'IMMOBILE - VALORE DI MERCATO.....	528
20. LOTTO N. 16	
20.1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE .....	532
20.2 DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEL BENE .....	532

20.3 ACCERTAMENTO DELLA PROVENIENZA, DELLA SUSSISTENZA DI ONERI, SERVITU' ATTIVE O PASSIVE, DIRITTI DI USUFRUTTO, USO ABITAZIONE E PRECISAZIONI VARIE. RICOSTRUZIONE VENTENNIO .....	536
20.4 RELAZIONE TECNICA-ESTIMATIVA DELL'IMMOBILE - VALORE DI MERCATO.....	562
21. CONCLUSIONI.....	566
ALLEGATI.....	568

- RELAZIONE PERITALE -

**1. PREMESSA**

Su procedimento fallimentare n. 169/2019 R.F. della "\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*" in liquidazione, in virtù di sentenza N. R.G. 174 del 16.12.2019, il Tribunale ordinario di Bari, IV Sezione Civile – Ufficio fallimenti, con decreto del 24.3.2022, depositato in Cancelleria il 26.3.2022, nominava Curatore del fallimento l'avv. Annalisa Azzariti, la quale disponeva, su autorizzazione del Giudice delegato Pres. Dott.ssa Raffaella SIMONE, datata 04/07/2022, consulenza tecnica al sottoscritto geom. Raffaele RIVIELLO.

Lo scrivente, in data 05.07.2022, riceveva l'autorizzazione di nomina del 04/07/2022, attraverso la quale veniva a conoscenza dei quesiti che si riportano di seguito:

*"...- che, pertanto, è necessario determinare il valore delle unità immobiliari prima indicate, verificandone la conformità catastale ed urbanistica, al fine di procedere alla vendita delle stesse;..."*

Inoltre, in riferimento ai "Quesiti Esperto procedure concorsuali", formulato in data 25.10.2021, all'esito di riunione ex art.47 quater, R.D. 30/1/1941, n. 12, per la redazione delle perizie di stima, in tutte le procedure concorsuali, secondo criteri uniformi, anche al fine di agevolare gli adempimenti preliminari alla redazione dei decreti di trasferimento, il C.T.U. riporta di seguito i quesiti nel dettaglio:

*"Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'Esperto:*

A) *in primo luogo, all'acquisizione della necessaria documentazione, con particolare riferimento a:*

- *documentazione ipocatastale e catastale, acquisendo i certificati delle trascrizioni ed iscrizioni relative ai beni intestati al fallito per il ventennio anteriore alla data di avvio della procedura ovvero, a richiesta del Curatore che ne valuterà l'opportunità, la certificazione notarile corrispondente (completa dei dati catastali) verificando se detti documenti risalgano sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato*

*trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento;*

*- certificato di stato civile del fallito, verificando se la parte sia coniugata ed il regime patrimoniale operante tra i coniugi;*

- B) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- C) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino;*
- D) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;*
- E) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione; in caso di opere abusive, effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
- F) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*

- G) ad identificare catastalmente l'immobile, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/1939, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative; provveda altresì alla verifica della sussistenza del certificato Ape od al conseguimento od aggiornamento dello stesso;
- H) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della procedura la parte fallita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari di quote indivise. In tal caso l'Esperto deve precisare se la quota in titolarità del fallito sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'Esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;
- I) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente alla trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- J) a verificare se l'immobile sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto sull'immobile sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- K) a determinare il valore degli immobili;
- L) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
- M) ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente alla dichiarazione di fallimento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque

*verifichi sempre 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, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene;*

- N) ad accertare se i beni siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*
- O) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*
- P) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;*
- Q) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7/02/2008 (G.U n. 47 del 25/02/2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.”*

## **2. IMMOBILI OGGETTO DELLA PRESENTE C.T.U.**

Gli immobili da valutare, così come riportato nell'autorizzazione di nomina del 04/07/2022 emessa dal Tribunale Civile di Bari - Sezione Fallimentare, procedura iscritta al n. R.F. 169/2019 nei confronti della "\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*", ricevuta a mezzo pec del giorno 05/07/2022 e successiva pec

integrativa del 14/07/2022 dal Curatore fallimentare, riguardano sedici unità immobiliari di seguito analiticamente individuate:

“site in Bari, alla Via Adige n. 10:

- fg. 109, part. 484, sub. 110, piano S3; consistenza 11 mq, piano S3; Zona Censuaria 2, Rendita Euro 65,90;

- fg. 109, part. 484, sub. 111, cat. C/6, consistenza 11 mq, piano S3; Zona Censuaria 2, Rendita Euro 65,90;

- fg. 109, part. 484, sub. 48, cat. C/2, consistenza 20 mq, piano S3, classe 5, Zona Censuaria 2, Rendita: Euro 96,01;

site in Bari, al Corso Benedetto Croce n. 165:

- foglio 109, part. 484 sub. 24, cat. C/2, consistenza 18 mq, piano S2; classe 5, Zona Censuaria 2, Rendita: Euro 157,11;

- foglio 109, part. 484 sub. 25, cat. C/2, consistenza 12 mq, piano S2, classe 5, Zona Censuaria 2, Rendita: Euro 104,74;

- foglio 109, part. 484, sub. 26, cat. C/2, consistenza 13 mq, piano S2, classe 5, Zona Censuaria 2, Rendita: Euro 113,47;

- foglio 109, part. 484, sub. 27, cat. C/2, consistenza 17 mq, piano S2, classe 5, Zona Censuaria 2, Rendita: Euro 148,38;

- foglio 109, part. 484, sub. 28, cat. C/2, consistenza 29 mq, piano S2, classe 5, Zona Censuaria 2, Rendita: Euro 253,12;

- foglio 109, part. 484, sub. 29, cat. C/2, consistenza 11 mq, piano S2, classe 5, Zona Censuaria 2, Rendita: Euro 96,01;

- foglio 109, part. 484, sub. 30, cat. C/2, consistenza 11 mq, piano S2, classe 5, Zona Censuaria 2, Rendita: Euro 96,01;

- foglio 109, part. 484, sub. 31, cat. C/2, consistenza 18 mq, piano S2, classe 5, Zona Censuaria 2, Rendita: Euro 96,01;

- foglio 109, part. 484, sub. 36, cat. C/2, consistenza 15 mq, piano S2, classe 5, Zona Censuaria 2,

Rendita: Euro 130,92;

- foglio 109, part. 484, sub. 38, cat. C/2, consistenza 14 mq, piano S2, classe 5, Zona Censuaria 2,

Rendita: Euro 122,19;

- foglio 109, part. 484, sub. 39, cat. C/2, consistenza 14 mq, piano S2, classe 5, Zona Censuaria 2,

Rendita: Euro 122,19;

- foglio 109, part. 484, sub. 40, cat. C/2, consistenza 14 mq, piano S2, classe 5, Zona Censuaria 2,

Rendita: Euro 122,19;

- foglio 109, part. 484, sub. 42, cat. C/2, consistenza 11 mq, piano S2, classe 5, Zona Censuaria 2,

Rendita: Euro 174,56;"

### **3. PRECISAZIONI**

Di seguito si riporta l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti i singoli lotti:

<b>N.</b>	<b>UNITA' IMMOBILIARE</b>	<b>IDENTIFICATIVO CATASTALE</b>	<b>LOTTO</b>
<b>1</b>	Proprietà per 1/1 Posto auto coperto, in fabbricato residenziale, sito in Bari alla via Adige n. 10, Piano S3	N.C.E.U. Foglio 109 particella 484 sub 110	LOTTO N. 1
<b>2</b>	Proprietà per 1/1 Posto auto coperto, in fabbricato residenziale, sito in Bari alla via Adige n. 10, Piano S3	N.C.E.U. Foglio 109 particella 484 sub 111	LOTTO N. 2
<b>3</b>	Proprietà per 1/1 Cantina, in fabbricato residenziale, sito in Bari al C.so Benedetto Croce n. 165, Piano S3	N.C.E.U. Foglio 109 particella 484 sub 48	LOTTO N. 3
<b>4</b>	Proprietà per 1/1 Cantina, in fabbricato residenziale, sito in Bari al C.so Benedetto Croce n. 165, Piano S2	N.C.E.U. Foglio 109 particella 484 sub 24	LOTTO N. 4
<b>5</b>	Proprietà per 1/1 Cantina, in fabbricato residenziale, sito in Bari al C.so Benedetto Croce n. 165, Piano S2	N.C.E.U. Foglio 109 particella 484 sub 25	LOTTO N. 5
<b>6</b>	Proprietà per 1/1 Cantina, in fabbricato residenziale, sito in Bari al C.so Benedetto Croce n. 165, Piano S2	N.C.E.U. Foglio 109 particella 484 sub 26	LOTTO N. 6
<b>7</b>	Proprietà per 1/1 Cantina, in fabbricato residenziale, sito in Bari al C.so Benedetto Croce n. 165, Piano S2	N.C.E.U. Foglio 109 particella 484 sub 27	LOTTO N. 7
<b>8</b>	Proprietà per 1/1 Cantina, in fabbricato residenziale, sito in Bari al C.so Benedetto Croce n. 165, Piano S2	N.C.E.U. Foglio 109 particella 484 sub 28	LOTTO N. 8
<b>9</b>	Proprietà per 1/1 Cantina, in fabbricato residenziale, sito in Bari al C.so Benedetto Croce n. 165, Piano S2	N.C.E.U. Foglio 109 particella 484 sub 29	LOTTO N. 9
<b>10</b>	Proprietà per 1/1 Cantina, in fabbricato residenziale, sito in Bari al C.so Benedetto Croce n. 165, Piano S2	N.C.E.U. Foglio 109 particella 484 sub 30	LOTTO N. 10
<b>11</b>	Proprietà per 1/1 Cantina, in fabbricato residenziale, sito in Bari al C.so Benedetto Croce n. 165, Piano S2	N.C.E.U. Foglio 109 particella 484 sub 31	LOTTO N. 11
<b>12</b>	Proprietà per 1/1 Cantina, in fabbricato residenziale, sito in Bari al C.so Benedetto Croce n. 165, Piano S2	N.C.E.U. Foglio 109 particella 484 sub 36	LOTTO N. 12

13	Proprietà per 1/1 Cantina, in fabbricato residenziale, sito in Bari al C.so Benedetto Croce n. 165, Piano S2	N.C.E.U. Foglio 109 particella 484 sub 38	LOTTO N. 13
14	Proprietà per 1/1 Cantina, in fabbricato residenziale, sito in Bari al C.so Benedetto Croce n. 165, Piano S2	N.C.E.U. Foglio 109 particella 484 sub 39	LOTTO N. 14
15	Proprietà per 1/1 Cantina, in fabbricato residenziale, sito in Bari al C.so Benedetto Croce n. 165, Piano S2	N.C.E.U. Foglio 109 particella 484 sub 40	LOTTO N. 15
16	Proprietà per 1/1 Cantina, in fabbricato residenziale, sito in Bari al C.so Benedetto Croce n. 165, Piano S2	N.C.E.U. Foglio 109 particella 484 sub 42	LOTTO N. 16

Il tutto ubicato come meglio si evince dalla foto aerea che segue, indicato col cerchio di colore rosso.



Trattandosi di singole cantine di modeste dimensioni e posti auto, non si ravvisano, per ognuno di essi, ipotesi di frazionamento in più unità immobiliari.

Detti immobili non risultando a servizio di alcuna unità abitativa presente nel fabbricato, ognuno caratterizzato, pertanto, da autonomia reddituale, si configurano quali lotti singoli e distinti. La zona destinata ad autorimessa è dotata di impianto antincendio.

#### **4. OPERAZIONI PERITALI SVOLTE**

Il c.t.u., per l'accesso all'immobile, concordava la data del sopralluogo con il Curatore fallimentare, il quale inviava la relativa comunicazione con missiva del 14/07/2022 (*cf. Allegato 1 - Missive di convocazione, raccomandate e pec*).

Alla data stabilita del 28.7.2022, alle ore 9,00, al civico 165 di Corso Benedetto Croce, il c.t.u. ed il Curatore fallimentare Avv. Annalisa Azzariti, si recavano presso gli immobili descritti ove non rinvenivano alcuno e riscontravano non poche difficoltà ad accedere ai piani secondo interrato e terzo interrato.

Ad avvenuto accesso, si appurava che di tutti gli immobili oggetto di procedura, solamente alcuni risultavano accessibili a chiunque, altri risultavano chiusi a chiave.

Il Curatore fallimentare affiggeva alcuni avvisi sulle porte chiuse, in bacheca condominiale e ai due posti auto, al fine di stabilire un contatto con gli occupanti di detti beni e formulava il verbale di sopralluogo, fissando ulteriore data di accesso per il 07.09.2022 ore 9,00 (*cf. Allegato 2 - verbali di sopralluogo*).

Alla data del 07.09.2022, alle ore 9,00, previa comunicazione a mezzo raccomandata a.r. del 29.07.2022, indirizzata alle socie della ditta esecutata, poi resa al mittente per compiuta giacenza, seguita da messaggio whatsapp del 17.08.2022 e messaggio pec, di pari data, all'amministratore di condominio del fabbricato sito in Bari al C.so Benedetto Croce n. 165, lo scrivente consulente tecnico, unitamente al Curatore fallimentare, eseguivano il citato sopralluogo, nella cui circostanza, nessuno comparve.

Il C.T.U. effettuava i rilievi metrico e fotografico degli immobili accessibili, nonché degli immobili inaccessibili, seppur in maniera sommaria, attraverso dei varchi posti sulle porte, contestualmente il Curatore fallimentare affiggeva alcuni avvisi sulle porte chiuse al fine di stabilire un contatto con gli occupanti di detti beni e formulava il verbale di sopralluogo.

In data 22.03.2023, alle ore 9,00, previa comunicazione a mezzo pec del 02.03.2023, indirizzata al Curatore speciale della \*\*\*\*\* \*\*\*, in liquidazione, all'amministratore di

Condominio ed allo scrivente C.T.U., il quale unitamente al Curatore fallimentare, si recava nuovamente presso gli immobili descritti.

Nessuno era presente in loco, ad eccezione del fabbro incaricato all'apertura forzata degli immobili inaccessibili, ad eseguirsi alla presenza della forza pubblica, il tutto su disposizione del G.E..

Nell'attesa del personale della forza pubblica, il Curatore fallimentare consultava telefonicamente la Questura che, per constatati impedimenti, garantiva l'intervento in caso di necessità.

Pertanto, si dava corso alle operazioni di accesso forzoso agli immobili individuati con i subb. 48, 28, 29, 30, 36 e 40, si eseguivano i rilievi metrico e fotografico e si formulava il verbale di sopralluogo.

Il sottoscritto, inoltre:

- 1) presso la Conservatoria dei RR. II. di Bari, faceva richiesta delle formalità per accertare eventuali pignoramenti o ipoteche nonché trascrizioni o iscrizioni effettuate anche in data successiva al fallimento (*cfr. Allegato 3 – Documentazione ipocatastale*);
- 2) presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bari – Territorio - Catasto Urbano, faceva richiesta dei seguenti certificati e documenti (*cfr. Allegato 4 – Documentazione catastale*):
  - a) stralcio di mappa catastale;
  - b) planimetrie catastali;
  - c) visure storiche per immobile nel N.C.E.U.;
- 3) presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Bari, faceva richiesta dei Titoli Abilitativi relativi alle unità immobiliari oggetto di fallimento (*cfr. Allegato 5 – Copia Titoli abilitativi*);
- 4) presso l'Agenzia delle Entrate Uffici Territoriali di Bari e di Gioia del Colle, faceva richiesta ed otteneva attestazione di non sussistenza di contratto di affitto o locazione (*cfr. Allegato 6 – Attestazione Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Bari*);
- 5) presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Bari non è stato richiesto il certificato di stato civile del fallito in quanto trattasi di persona giuridica;

6) presso agenzie immobiliari, tecnici, imprese edili ed esperti in campo di mercato edilizio della zona per individuare il più probabile valore unitario di immobili simili a quelli oggetto di procedura.

5. LOTTO N. 1

5.1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Posto auto coperto sito in Bari alla via Adige n. 10, al piano terzo interrato, individuato nel N.C.E.U. al Fg. 109 p. 484 sub 110, confinante a nord con corsia di manovra condominiale, a est con altro posto auto coperto, individuato col sub 111, di proprietà stessa ditta, a sud e ad ovest con posti auto coperti di altra proprietà, esattamente in un fabbricato residenziale posto ad angolo fra C.so Benedetto Croce e via Adige, di fronte alla chiesa Ortodossa Russa di San Nicola.

5.2 DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEL BENE

Al posto auto si accede dal cancello carrabile automatico posto sulla via Adige n. 10, attraversando l'area scoperta condominiale, percorrendo la rampa di discesa e la corsia di manovra.

L'accesso alla suddetta area scoperta condominiale che consente di raggiungere l'immobile in questione, è garantito anche attraverso una porta comunicante con l'androne portone delle scale condominiali, nonché per mezzo di ascensore condominiale.

L'immobile oggetto di procedura è composto da una superficie rettangolare di mq 10,25 circa (al lordo di un pilastro posto in un angolo), avente dimensioni di mt 2,50 circa di larghezza e di mt 4,10 circa di lunghezza, per un'altezza utile di mt 2,45 circa, ed è pavimentato con calcestruzzo del tipo industriale.

Table with 6 columns: Destinazione Immobile, Destinazione ambiente, Superficie utile (mq), Superficie lorda (mq), Coefficiente correttivo K, Superficie Convenzionale. Row 1: Garage, Posto auto coperto, 10,10, 10,25, 1,00, 10,25.

(cfr. Allegato 7 – Rilievo Metrico);

L'unità immobiliare risulta classata in categoria C/6, classe 2, consistenza 11 mq, rendita € 65,90, via Adige n. 10, Piano S3.

Detto immobile è ubicato in una zona residenziale caratterizzata da una notevole presenza di attività commerciali, uffici, una chiesa, un parco urbano ecc..

L'intero fabbricato in cui è ubicato il lotto, confina a nord con via Adige, ad est con corso Benedetto Croce, a sud con altri fabbricati di altra proprietà individuati in catasto al Fg. 109 p.lle 344-343-340-339-338-480-336, a Ovest con altro fabbricato di altra proprietà individuato in catasto al Fg. 109 p.lla 448 (*cfr. Allegato 4 – Documentazione catastale*).

L'immobile, durante lo svolgimento delle operazioni peritali, si presentava rifinito in ogni parte.

L'illuminazione del posto auto è garantita dall'impianto condominiale a servizio dell'intera area destinata a parcheggio e corsie di manovra.

Gli impianti riscontrati durante il sopralluogo appaiono rispondenti alle normative vigenti (L. 46/90 e ss.mm.ii.).

### **CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI**

**Strutture verticali:** in pilastri in c.a..

**Solai:** latero c.a.;

**Pareti esterne:** nessuna;

**Finitura esterna:** nessuna;

**Finitura interna:** nessuna;

**Pavimentazione interna:** in cls del tipo industriale;

**Pavimentazione esterna:** in cls del tipo industriale;

**Infissi esterni:** nessuno;

**Infissi Interni:** nessuno;

**Bagni:** nessuno;

**Impianto elettrico:** condominiale;

**Impianto Idrico:** nessuno;

**Impianto fognante:** nessuno;

**Impianto termico:** nessuno.

L'immobile, internamente, durante lo svolgimento delle operazioni peritali, è risultato in discreto stato di conservazione e manutenzione.

Il rilievo fotografico (*cfr. Allegato 8 – Rilievo Fotografico*) mostra:

Posto auto piano terzo interrato - N.C.E.U. al Fg. 109 p. 484 sub 110

foto n. 1 - Vista posto auto.

Lo scrivente C.T.U. ritiene che il rilievo fotografico sia di sufficiente ausilio per un immediato riscontro a suffragio del valore commerciale stimato di seguito.

Si precisa che, in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972, la vendita immobiliare è esente da IVA, fatta salva la possibilità di esercizio dell'opzione IVA da parte del Curatore che potrà essere espressa prima della vendita. In tale ultima ipotesi, l'aliquota IVA dovuta dovrà essere pari al 22%.

CONFORMITÀ URBANISTICA: conforme

La ricerca effettuata dal C.T.U. presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Bari, in ordine ai titoli abilitativi delle costruzioni, trova riscontro nei contenuti dell'atto di compravendita del 23/01/2001, Rep. 48445 per Notar \*\*\*\*\* in Bari, registrato a Bari il 07/02/2001 al n. 1217/1V (*cfr. Allegato 9 – Copia titolo di proprietà*).

L'intero fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di procedura, come menzionato nel titolo di proprietà succitato, "*...è stato realizzato conformemente alla concessione edilizia numero 318/89 del 23 dicembre 1993, concessione per demolizione del 29 marzo 1995, successive concessione di variante numero 219/95 del 3 giugno 1996, autorizzazione numero 1714 del 27 febbraio 1997, e concessione di variante numero 10975/97 del 16 dicembre 1997, tutte rilasciate dal Comune di Bari e istanza per distribuzione interna numero 15107/97 dell'11 novembre 1997...*", rilasciate a nome di "\*\*\*\*\*", ridenominata contestualmente all'istanza, del 28/11/2001, per il

completamento lavori alla Conc. Edilizia 318/89 e successiva variante (*cf. Allegato 5 – Copia Titoli abilitativi*).

Dal rilievo metrico eseguito in loco si è riscontrato che lo stato dei luoghi risulta conforme alla rappresentazione grafica di cui all'autorizzazione numero 15107/97 dell'11 novembre 1997.

#### CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Non previsto per l'immobile urbano oggetto di procedura.

#### CONFORMITÀ CATASTALE: conforme

Dal rilievo metrico eseguito in loco si è riscontrato che la rappresentazione della planimetria catastale aggiornata dell'unità immobiliare individuata nel N.C.E.U. di Bari al Fg. 109 p.lla 484 sub 110, unitamente ai dati catastali (*cf. Allegato 4 – Documentazione catastale*), risulta conforme all'unità immobiliare.

#### CONFORMITÀ ENERGETICA: conforme

Dal 1 luglio 2009, per ogni trasferimento a titolo oneroso delle singole unità immobiliari, è obbligatoria la certificazione energetica delle singole unità immobiliari.

Tale obbligo è valido per tutte le categorie di edifici, classificati in base alla destinazione d'uso indicata all'art. 3 del D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412.

L'unità immobiliare destinata a posto auto, secondo l'art. 3 del DPR 26 agosto 1993 n. 412, non rientra tra le categorie a cui applicare la prestazione energetica, pertanto l'attestato di prestazione energetica non viene prodotto.

Come si evince dalla documentazione dell'Agenzia del Territorio, all'atto della procedura la parte fallita risultava intestataria dell'immobile medesimo in forza all'atto di compravendita del 23.01.2001 Rep. 48445 per Notar \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* in Bari, registrato a Bari il 07/02/2001 al n. 1217/1V, regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di

Bari al n. 4809 del Registro Generale ed al n. 3411 di Registro Particolare del 10/02/2001 (*cf.* Allegato 9 – *Copia titolo di proprietà*).

Si evidenzia che la quota dell'intera proprietà del fallito non è suscettibile di separazione in natura, inoltre l'immobile non risulta comodamente divisibile in porzioni di valore similare.

**5.3 ACCERTAMENTO DELLA PROVENIENZA, DELLA SUSSISTENZA DI ONERI, SERVITU' ATTIVE O PASSIVE, DIRITTI DI USUFRUTTO, USO ABITAZIONE E PRECISAZIONI VARIE. RICOSTRUZIONE VENTENNIO**

- Dalle visure effettuate dal C.T.U. presso:

A. l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bari - Territorio – Catasto, si evince quanto segue:

1. dalla visura storica per immobile n. T460736 del 31/03/2022 (*cf.* Allegato 4 – *Documentazione catastale*), sull'immobile individuato nel N.C.E.U. di Bari Fg. 109 P.IIa 484 Sub 110, risulta quanto riportato alle pagine successive:



Direzione Provinciale di Bari  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 31/03/2022  
Ora: 23:36:37  
Numero Pratica: T460736/2022  
Pag: 1 - Segue

## Catasto fabbricati Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 31/03/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

### Informazioni riportate negli atti del catasto al 31/03/2022

**Dati identificativi:** Comune di BARI (A662) (BA)

Foglio 109 Particella 484 Subalterno 110

Partita: 100612

Busta mod.58: 104661

### Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di BARI (A662A) (BA)

Foglio 109 Particella 484

### Classamento:

Rendita: Euro 65,90

Rendita: Lire 127.600

Zona censuaria 2,

Categoria C/6<sup>9</sup>, Classe 2, Consistenza 11 m<sup>2</sup>

Foglio 109 Particella 484 Subalterno 110

**Indirizzo:** VIA ADIGE n. 10 Piano S3

**Dati di superficie:** Totale: 11 m<sup>2</sup>

### L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni:

Foglio 109 Particella 484 Subalterno 2

Foglio 109 Particella 484 Subalterno 1

### > Intestati catastali

> 1. (CF - - - - - )

Sede in BARI (BA)

Diritto di: Proprietà per 1/1

### > Dati identificativi

☒ dall'impianto al 27/08/1996

Immobile predecessore

Comune di BARI (A662) (BA)

Foglio 109 Particella 341

Impianto meccanografico del 30/06/1987



Direzione Provinciale di Bari
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 31/03/2022
Ora: 23:36:37
Numero Pratica: T460736/2022
Pag: 2 - Segue

dal 27/08/1996 al 12/12/1997
Immobilie predecessore
Comune di BARI (A662) (BA)
Foglio 109 Particella 484

VARIAZIONE del 27/08/1996 in atti dal 30/05/1997
DEMOLIZIONE TOTALE (n. 8552.1/1996)

dal 12/12/1997
Immobilie attuale
Comune di BARI (A662) (BA)
Foglio 109 Particella 484 Subalterno 110

VARIAZIONE del 12/12/1997 in atti dal 12/12/1997
EDIFICAZIONE SU AREA URBANA AFFERENTE A (n. A02011.1/1997)

> Indirizzo

dall'impianto al 27/08/1996
Immobilie predecessore
Comune di BARI (A662) (BA)
Foglio 109 Particella 341
(P.1-2) n. 165; VIA SICILIA n. 165
Partita: 1395

Impianto meccanografico del 30/06/1987

dal 12/12/1997 al 18/11/1998
Immobilie attuale
Comune di BARI (A662) (BA)
Foglio 109 Particella 484 Subalterno 110
VIA ADIGE n. 10 Interno 4 Piano S3
Partita: 100612
Busta mod.58: 104661

VARIAZIONE del 12/12/1997 in atti dal 12/12/1997
EDIFICAZIONE SU AREA URBANA AFFERENTE A (n. A02011.1/1997)

dal 18/11/1998
Immobilie attuale
Comune di BARI (A662) (BA)
Foglio 109 Particella 484 Subalterno 110
VIA ADIGE n. 10 Piano S3
Partita: 100612
Busta mod.58: 104661

VARIAZIONE del 18/11/1998 in atti dal 18/11/1998
ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. A01184.1/1998)

> Dati di classamento

dall'impianto al 01/01/1992
Immobilie predecessore
Comune di BARI (A662) (BA)
Foglio 109 Particella 341
Rendita: Lire 5.425
Zona censuaria 2

Impianto meccanografico del 30/06/1987



Direzione Provinciale di Bari  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 31/03/2022  
Ora: 23:36:37  
Numero Pratica: T460736/2022  
Pag: 3 - Segue

Categoria A/7<sup>o</sup>, Classe 3, Consistenza 15,5 vani

Partita: 1395

📅 dal 01/01/1992 al 27/08/1996

Immobile predecessore

Comune di BARI (A662) (BA)

Foglio 109 Particella 341

Rendita: Lire 6.820.000

Zona censuaria 2

Categoria A/7<sup>o</sup>, Classe 3, Consistenza 15,5 vani

Partita: 1395

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

📅 dal 27/08/1996 al 12/12/1997

Immobile predecessore

Comune di BARI (A662) (BA)

Foglio 109 Particella 484

Zona censuaria 2

Categoria F/1<sup>o</sup>, Consistenza m<sup>2</sup>

Partita: 100612

VARIAZIONE del 27/08/1996 in atti dal 30/05/1997  
DEMOLIZIONE TOTALE (n. 8552.1/1996)

📅 dal 12/12/1997 al 18/11/1998

Immobile attuale

Comune di BARI (A662) (BA)

Foglio 109 Particella 484 Subalterno 110

Categoria F/3<sup>o</sup>, Consistenza m<sup>2</sup>

Partita: 100612

Busta mod.58: 104661

VARIAZIONE del 12/12/1997 in atti dal 12/12/1997  
EDIFICAZIONE SU AREA URBANA.AFFERENTE A (n.  
A02011.1/1997)

📅 dal 18/11/1998

Immobile attuale

Comune di BARI (A662) (BA)

Foglio 109 Particella 484 Subalterno 110

Rendita: Euro 65,90

Rendita: Lire 127.600

Zona censuaria 2

Categoria C/6<sup>o</sup>, Classe 2, Consistenza 11 m<sup>2</sup>

Partita: 100612

Busta mod.58: 104661

VARIAZIONE del 18/11/1998 in atti dal 18/11/1998  
ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n.  
A01184.1/1998)

Annotazioni: classamento e rendita validati (d.m.  
701/94)



Direzione Provinciale di Bari  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 31/03/2022  
Ora: 23:36:37  
Numero Pratica: T460736/2022  
Pag: 4 - Segue

## > Dati di superficie

📅 dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di BARI (A662) (BA)

Foglio 109 Particella 484 Subalterno 110

Totale: 11 m<sup>2</sup>

Totale escluse aree scoperte : 11 m<sup>2</sup>

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione  
18/11/1998, prot. n. A01184

## > Storia degli intestati dell'immobile

**Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di BARI (A662)(BA) Foglio 109 Particella 341**

> 1.

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

📅 dall'impianto al 18/12/1975 antecedente  
l'impianto meccanografico  
Diritto di: usufruttuario (deriva dall'atto 1)

> 2.

📅 dall'impianto al 18/12/1975 antecedente  
l'impianto meccanografico  
Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 1)

> 3.

📅 dall'impianto al 18/12/1975 antecedente  
l'impianto meccanografico  
Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 1)

> 4.

📅 dall'impianto al 18/12/1975 antecedente  
l'impianto meccanografico  
Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 1)

> 5.

📅 dall'impianto al 18/12/1975 antecedente  
l'impianto meccanografico  
Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 1)

> 6.

📅 dall'impianto al 18/12/1975 antecedente  
l'impianto meccanografico  
Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 1)

> 7.

📅 dall'impianto al 18/12/1975 antecedente  
l'impianto meccanografico  
Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 1)

> 8.

📅 dall'impianto al 18/12/1975 antecedente  
l'impianto meccanografico  
Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 1)

2. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 18/12/1975 - UR Sede BARI (BA) Registrazione Volume 50 n. 11 registrato in data 17/04/1996 - CONS. USUFRUTTO Voltura n.



Direzione Provinciale di Bari  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 31/03/2022  
Ora: 23:36:37  
Numero Pratica: T460736/2022  
Pag: 5 - Segue

- > 1.  
☐ dal 18/12/1975 al 27/12/1987  
Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 2)
- > 2.  
☐ dal 18/12/1975 al 27/12/1987  
Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 2)
- > 3.  
☐ dal 18/12/1975 al 27/12/1987  
Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 2)
- > 4.  
☐ dal 18/12/1975 al 27/12/1987  
Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 2)
- > 5.  
☐ dal 18/12/1975 al 27/12/1987  
Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 2)
- > 6.  
☐ dal 18/12/1975 al 27/12/1987  
Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 2)
- > 7.  
☐ dal 18/12/1975 al 27/12/1987  
Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 2)
- > 1.  
☐ dal 27/12/1987 al 23/12/1989  
Diritto di: Proprieta' per 12/84 (deriva dall'atto 3)
- > 2. (CF )  
nata a (BA) il  
☐ dal 27/12/1987 al 23/12/1989  
Diritto di: Proprieta' per 12/84 (deriva dall'atto 3)
- > 3.  
☐ dal 27/12/1987 al 23/12/1989  
Diritto di: Proprieta' per 12/84 (deriva dall'atto 3)
- > 4. (CF )  
nata a ( ) il  
☐ dal 27/12/1987 al 16/04/1990  
Diritto di: Proprieta' per 4/12 (deriva dall'atto 3)
- > 5. (CF )  
nata a (BA) il  
☐ dal 27/12/1987 al 16/04/1990  
Diritto di: Proprieta' per 2/12 (deriva dall'atto 3)
- > 6.  
☐ dal 27/12/1987 al 16/04/1990  
Diritto di: Proprieta' per 12/84 (deriva dall'atto 3)

11090.1/1996 in atti dal 30/05/1997

3. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 27/12/1987 - UR Sede BARI (BA) Registrazione Volume 1143 n. 86 registrato in data 07/10/1991 - SUCCESSIONE Voltura n. 31098.1/1991 in atti dal 30/05/1997



Direzione Provinciale di Bari  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 31/03/2022  
Ora: 23:36:37  
Numero Pratica: T460736/2022  
Pag: 6 - Segue

- > 7. (CF )  
nata a (BA) il )  
☐ dal 27/12/1987 al 16/04/1990  
Diritto di: Proprieta' per 2/12 (deriva dall'atto 3)
- > 8.  
☐ dal 27/12/1987 al 16/04/1990  
Diritto di: Proprieta' per 12/84 (deriva dall'atto 3)
- > 9.  
☐ dal 27/12/1987 al 16/04/1990  
Diritto di: Proprieta' per 12/84 (deriva dall'atto 3)
- > 10. (CF )  
nata a (BA) il )  
☐ dal 27/12/1987 al 16/04/1990  
Diritto di: Proprieta' per 2/12 (deriva dall'atto 3)
- > 11. (CF )  
nata a (BA) il )  
☐ dal 27/12/1987 al 16/04/1990  
Diritto di: Proprieta' per 2/12 (deriva dall'atto 3)
- > 1. (CF )  
nata a (BA) il )  
☐ dal 23/12/1989 al 09/08/1994  
Diritto di: Proprieta' per 168/1008 (deriva dall'atto 4)
- > 2.  
☐ dal 23/12/1989 al 09/08/1994  
Diritto di: Proprieta' per 168/1008 (deriva dall'atto 4)
- > 3. (CF )  
nata a (BA) il )  
☐ dal 23/12/1989 al 09/08/1994  
Diritto di: Proprieta' per 168/1008 (deriva dall'atto 4)
- > 4. (CF )  
nata a (BA) il )  
☐ dal 23/12/1989 al 09/08/1994  
Diritto di: Proprieta' per 168/1008 (deriva dall'atto 4)
- > 5.  
☐ dal 23/12/1989 al 09/08/1994  
Diritto di: Proprieta' per 168/1008 (deriva dall'atto 4)
- > 6. (CF )  
nata a (BA) il )  
☐ dal 23/12/1989 al 22/03/1996  
Diritto di: Proprieta' per 42/1008 (deriva dall'atto 4)

4. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 23/12/1989 - UR Sede ROMA (RM) Registrazione Volume 13132 n. 10 registrato in data 18/06/1990 - SUCCESSIONE Voltura n. 21490.1/1996 in atti dal 30/05/1997



Direzione Provinciale di Bari  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 31/03/2022  
Ora: 23:36:37  
Numero Pratica: T460736/2022  
Pag: 7 - Segue

> 7. (CF )  
nata a (BA) il  
☑ dal 23/12/1989 al 22/03/1996  
Diritto di: Proprieta' per 42/1008 (deriva dall'atto 4)

> 8. (CF )  
nata a (BA) il  
☑ dal 23/12/1989 al 22/03/1996  
Diritto di: Proprieta' per 42/1008 (deriva dall'atto 4)

> 9. (CF )  
nata a (BA) il  
☑ dal 23/12/1989 al 22/03/1996  
Diritto di: Proprieta' per 42/1008 (deriva dall'atto 4)

> 1. (CF )  
nata a (BA) il  
☑ dal 16/04/1990 al 23/12/1989  
Diritto di: Proprieta' per 3/84 (deriva dall'atto 5)

> 2. (CF )  
nata a (BA) il  
☑ dal 16/04/1990 al 23/12/1989  
Diritto di: Proprieta' per 12/84 (deriva dall'atto 5)

> 3. (CF )  
nata a (BA) il  
☑ dal 16/04/1990 al 23/12/1989  
Diritto di: Proprieta' per 3/84 (deriva dall'atto 5)

> 4. (CF )  
nata a (BA) il  
☑ dal 16/04/1990 al 23/12/1989  
Diritto di: Proprieta' per 12/84 (deriva dall'atto 5)

> 5. (CF )  
nata a (BA) il  
☑ dal 16/04/1990 al 23/12/1989  
Diritto di: Proprieta' per 12/84 (deriva dall'atto 5)

> 6. (CF )  
nata a (BA) il  
☑ dal 16/04/1990 al 23/12/1989  
Diritto di: Proprieta' per 3/84 (deriva dall'atto 5)

> 7. (CF )  
nata a (BA) il  
☑ dal 16/04/1990 al 23/12/1989  
Diritto di: Proprieta' per 3/84 (deriva dall'atto 5)

> 1. (CF )  
☑ dal 09/08/1994 al 22/03/1996  
Diritto di: Proprieta' per 210/1008 (deriva dall'atto 6)

5. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 16/04/1990 - UR Sede BARI (BA) Registrazione Volume 1143 n. 87 registrato in data 07/10/1990 - SUCCESSIONE Voltura n. 31099.1/1991 in atti dal 30/05/1997

6. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 09/08/1994 - UR Sede BARI (BA) Registrazione Volume 1300 n. 69 registrato in data 14/01/1995 - SUCCESSIONE Voltura n. 2478.1/1995 in atti dal 30/05/1997



Direzione Provinciale di Bari  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 31/03/2022  
Ora: 23:36:37  
Numero Pratica: T460736/2022  
Pag: 8 - Segue

> 2.  
(CF )  
nata a (BA) il  
☐ dal 09/08/1994 al 22/03/1996  
Diritto di: Proprieta' per 210/1008 (deriva dall'atto 6)

> 3.  
(CF )  
nata a (BA) il  
☐ dal 09/08/1994 al 22/03/1996  
Diritto di: Proprieta' per 210/1008 (deriva dall'atto 6)

> 4.  
☐ dal 09/08/1994 al 22/03/1996  
Diritto di: Proprieta' per 210/1008 (deriva dall'atto 6)

> 1.  
(CF )  
Sede in BARI (BA)  
☐ dal 22/03/1996 al 27/08/1996  
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 7)

7. SCRITTURA PRIVATA del 22/03/1996 Pubblico ufficiale NOT. Sede BARI (BA) Repertorio n. 21983 - UR Sede BARI (BA) Registrazione n. 335 registrato in data 27/03/1996 - VENDITA Voltura n. 10564.1/1996 in atti dal 30/05/1997

**Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di BARI (A662)(BA) Foglio 109 Particella 484**

> 1.  
(CF )  
Sede in BARI (BA)  
☐ dal 27/08/1996 al 12/12/1997  
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 8)

8. VARIAZIONE del 27/08/1996 in atti dal 30/05/1997 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 8552.1/1996)

**Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di BARI (A662)(BA) Foglio 109 Particella 484 Sub. 110**

> 1.  
(CF )  
Sede in BARI (BA)  
☐ dal 12/12/1997 al 23/01/2001  
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 9)

9. VARIAZIONE del 12/12/1997 in atti dal 12/12/1997 EDIFICAZIONE SU AREA URBANA AFFERENTE A (n. A02011.1/1997)

> 1. (CF )  
Sede in BARI (BA)  
☐ dal 23/01/2001  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 10)

10. Atto del 23/01/2001 Pubblico ufficiale Sede BARI (BA) Repertorio n. 48445 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 3411.1/2001 Reparto PI di BARI in atti dal 12/02/2001

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90



Direzione Provinciale di Bari  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 31/03/2022  
Ora: 23:36:37  
Numero Pratica: T460736/2022  
Pag: 9 - Fine

---

*Legenda*

- a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse
- b) Bene Comune Censibile
- c) A/7: Abitazioni in villini
- d) F/1: Area urbana
- e) F/3: Unita` in corso di costruzione
- f) Codice fiscale non validato in anagrafe tributaria

B. l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bari - Territorio - Servizio di Pubblicità

**Immobiliare** si evince quanto segue:

1. dall'Ispezione ipotecaria n. T3603 del 25/06/2023 (*Allegato 3 – Documentazione ipocatastale*) con riferimento al periodo dal 25/01/1996 a tutto il 23/06/2023, sull'immobile riconosciuto nel N.C.E.U. di Bari al Fg. 109 P.lla 484 Sub 110, risulta quanto riportato alle pagine successive:



## Ispezione Ipotecaria

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

Data 25/06/2023 Ora 09:26:21  
Pag. 1 - Segue

---

### Ispezione telematica

Ispezione n. T3603 del 25/06/2023

per immobile

Motivazione C.T.U.

Richiedente RVLRF per conto di 80018350720

---

### Dati della richiesta

Immobile : Comune di BARI (BA)  
Tipo catasto : Fabbricati  
Foglio : 109 - Particella 404 - Subalterno 110  
Periodo da ispezionare: dal 25/01/1996 al 25/06/2023  
Ulteriori restrizioni:  
Periodo da ispezionare: dal 25/01/1996 al 25/06/2023

---

### Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 25/01/1996 al 23/06/2023

---

### Elenco immobili

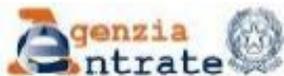
Comune di BARI (BA) Catasto Fabbricati  
2. Sezione urbana - Foglio 0109 Particella 00404 Subalterno 0110

SONO PRESENTI ULTERIORI IMMOBILI NON SELEZIONATI

---

### Elenco sintetico delle formalita

1. ANNOTAZIONE del 19/09/2000 - Registro Particolare 3369 Registro Generale 31018  
Pubblico ufficiale Repertorio 38604 del 24/06/1999  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1307 del 1997
2. TRASCRIZIONE del 10/02/2001 - Registro Particolare 3411 Registro Generale 4809  
Pubblico ufficiale Repertorio 48445 del 23/01/2001  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 03/01/2003 - Registro Particolare 25 Registro Generale 215  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI BARI Repertorio 5849 del 18/12/2002  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n. 4510 del 07/07/2010 (CANCELLAZIONE TOTALE)
4. ISCRIZIONE del 22/09/2006 - Registro Particolare 9850 Registro Generale 51394



## Ispezione Ipotecaria

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

Data 25/06/2023 Ora 09:26:21  
Pag. 2 - Fine

---

### Ispezione telematica

Ispezione n. T3603 del 25/06/2023

per immobile

Motivazione C.T.U.

Richiedente RVLRF per conto di 80018350720

---

Pubblico ufficiale

Repertorio 2790/14 del 12/09/2006

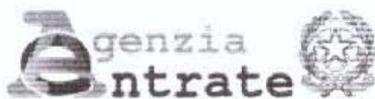
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 5728 del 08/09/2010 (CANCELLAZIONE TOTALE)

2. dalla nota di trascrizione della Sentenza dichiarativa di fallimento, Registro Generale n. 17906 e Registro Particolare n. 13301 del 07/04/2022 (*Allegato 3 – Documentazione ipocatastale*), prodotta dal Curatore fallimentare, si evince quanto segue alle pagine successive:



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

## Nota di trascrizione

Registro generale n. 17906  
Registro particolare n. 13301  
Presentazione n. 2 del 07/04/2022

Pag. 1 - segue

### Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione	Totale	€ 304,00	Imposta di bollo	€ 59,00
	Imposta ipotecaria	€ 200,00	Sanzioni amministrative	-
	Tassa ipotecaria	€ 45,00		

#### Eseguita la formalità.

Ricevuta/Prospetto di cassa n. 13305  
Protocollo di richiesta BA 135336/1 del 2022  
Prenotazione a debito art. n. 18

### Sezione A - Generalità

#### Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO	Numero di repertorio	7487
Data	25/03/2022	Codice fiscale	800 183 50720
Pubblico ufficiale	TRIBUNALE DI BARI		
Sede	BARI (BA)		

#### Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO GIUDIZIARIO
Descrizione	600 SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Voltura catastale automatica	NO

#### Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C  
Richiedente CONSERVATORE DEI REGISRI  
IMMOBILIARI PRO TEMPORE

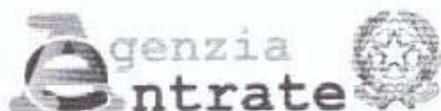
#### Dati riepilogativi

Unità negoziali - Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

### Sezione C - Soggetti

#### A favore

Soggetto n. 1	In qualità di	FAVORE
	Denominazione o ragione sociale	
	Sede	
	Codice fiscale	-
	Per la quota di	-



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

## Nota di trascrizione

Registro generale n. 17906  
Registro particolare n. 13301  
Presentazione n. 2 del 07/04/2022

Pag. 2 - Fine

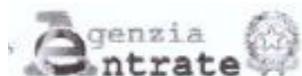
### Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO  
Denominazione o ragione sociale  
Sede BARI (BA)  
Codice fiscale  
Per la quota di

## Sezione D - Ulteriori informazioni

*Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare*

3. dall'Ispezione ipotecaria n. BA 123345/3 del 30/03/2022 (*Allegato 3 – Documentazione ipocatastale*) con riferimento al periodo dal 25/01/1996 a tutto il 29/03/2022, sul codice fiscale \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, associato a \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* con sede in Bari e a \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* IN  
LIQUIDAZIONE con sede in Bari, prodotta dal Curatore fallimentare, risulta quanto riportato  
alle pagine successive:



## Ispezione Ipotecaria

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

Data 30/03/2022 Ora 08:36:36  
Pag. 1 - Segue

### Ispezione ordinaria a pagamento

per denominazione

Protocollo di richiesta BA 123343 del 2022

Ricevuta di cassa n. 11847

Ispezione n. BA 123345/3 del 2022

Inizio ispezione 30/03/2022 08:36:22

Richiedente AZZARITI ANNALIS

### Dati della richiesta

Codice fiscale: 04981630726

### Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal	25/01/1996 al	29/03/2022
Periodo recuperato e validato da	-/-/1974 al	24/01/1996

### Elenco omonimi

1. \*\*\*  
Con sede in BARI (BA)  
Codice fiscale
2. IN LIQUIDAZIONE  
Con sede in BARI (BA)  
Codice fiscale

\*\*\* Soggetti con dati anagrafici collegati

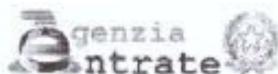
\* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

### Volumi repertori

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

### Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/07/1999 - Registro Particolare 17813 Registro Generale 26052  
Pubblico ufficiale Repertorio 38942 del 05/07/1999  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO ACQUIRENTE  
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE CONTRO del 18/09/1999 - Registro Particolare 7868 Registro Generale 34071  
Pubblico ufficiale Repertorio 39941 del 17/09/1999  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico



## Ispezione Ipotecaria

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

Data 30/03/2022 Ora 08:36:36  
Pag. 2 - Segue

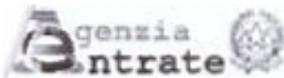
### Ispezione ordinaria a pagamento per denominazione

Protocollo di richiesta BA 123343 del 2022  
Ricevuta di cassa n. 11847  
Ispezione n. BA 123345/3 del 2022  
Inizio ispezione 30/03/2022 08:36:22

Richiedente AZZARITI ANNALIS

#### Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3252 del 12/09/2000 (QUIETANZA E INTEGRAZIONE)
2. Annotazione n. 4371 del 18/07/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 4917 del 06/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
  
3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/02/2001 - Registro Particolare 3411 Registro Generale 4809  
Pubblico ufficiale Repertorio 48445 del 23/01/2001  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO ACQUIRENTE  
Nota disponibile in formato elettronico
  
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 11/04/2002 - Registro Particolare 11086 Registro Generale 15294  
Pubblico ufficiale Repertorio 264319 del 03/04/2002  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico
  
5. ISCRIZIONE CONTRO del 03/01/2003 - Registro Particolare 25 Registro Generale 215  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI BARI Repertorio 5849 del 18/12/2002  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 4510 del 07/07/2010 (CANCELLAZIONE TOTALE)
  
6. ISCRIZIONE CONTRO del 22/09/2006 - Registro Particolare 9850 Registro Generale 51394  
Pubblico ufficiale Repertorio 2790/14 del 12/09/2006  
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 5728 del 08/09/2010 (CANCELLAZIONE TOTALE)
  
7. TRASCRIZIONE CONTRO del 28/01/2010 - Registro Particolare 2801 Registro Generale 4143  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE APPELLO DI BARI Repertorio 6848 del 11/12/2009/



## Ispezione Ipotecaria

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

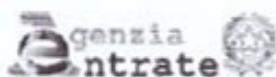
Data 30/03/2022 Ora 08:36:36  
Pag. 3 - Segue

### Ispezione ordinaria a pagamento per denominazione

Protocollo di richiesta BA 123343 del 2022  
Ricevuta di cassa n. 11847  
Ispezione n. BA 123345/3 del 2022  
Inizio ispezione 30/03/2022 08:36:22

Richiedente AZZARITI ANNALIS

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in BARI(BA)  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n. 5292 del 15/09/2011 (RESTRIZIONE DEI BENI)  
2. Annotazione n. 4918 del 06/09/2017 (RESTRIZIONE DEI BENI)
8. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2010 - Registro Particolare 23270 Registro Generale 36545  
Pubblico ufficiale Repertorio 1514/656 del 26/07/2010  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico
9. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2010 - Registro Particolare 23271 Registro Generale 36546  
Pubblico ufficiale Repertorio 1515/657 del 26/07/2010  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico
10. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2010 - Registro Particolare 23272 Registro Generale 36547  
Pubblico ufficiale Repertorio 1516/658 del 26/07/2010  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico
11. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2010 - Registro Particolare 23273 Registro Generale 36548  
Pubblico ufficiale Repertorio 1517/659 del 26/07/2010  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico
12. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2010 - Registro Particolare 23274 Registro Generale 36549  
Pubblico ufficiale Repertorio 1518/660 del 26/07/2010  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in BARI(BA)



## Ispezione Ipotecaria

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

Data 30/03/2022 Ora 08:36:36  
Pag. 4 - Segue

### Ispezione ordinaria a pagamento per denominazione

Protocollo di richiesta BA 123343 del 2022  
Ricevuta di cassa n. 11847  
Ispezione n. BA 123345/3 del 2022  
Inizio ispezione 30/03/2022 08:36:22

Richiedente AZZARITI ANNALIS

SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico

13. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2010 - Registro Particolare 23275 Registro Generale 36550  
Pubblico ufficiale Repertorio 1519/661 del 26/07/2010

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico

14. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2010 - Registro Particolare 23276 Registro Generale 36551  
Pubblico ufficiale Repertorio 1520/662 del 26/07/2010

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico

15. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2010 - Registro Particolare 23277 Registro Generale 36552  
Pubblico ufficiale Repertorio 1521/663 del 26/07/2010

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico

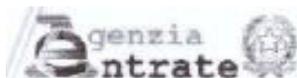
16. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2010 - Registro Particolare 23278 Registro Generale 36553  
Pubblico ufficiale Repertorio 1522/664 del 26/07/2010

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico

17. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2010 - Registro Particolare 23279 Registro Generale 36554  
Pubblico ufficiale Repertorio 1523/665 del 26/07/2010

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico

18. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2010 - Registro Particolare 23280 Registro Generale 36555



## Ispezione Ipotecaria

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

Data 30/03/2022 Ora 08:36:36  
Pag. 5 - Segue

### Ispezione ordinaria a pagamento per denominazione

Protocollo di richiesta BA 123343 del 2022  
Ricevuta di cassa n. 11847  
Ispezione n. BA 123345/3 del 2022  
Inizio ispezione 30/03/2022 08:36:22

Richiedente AZZARITI ANNALIS

- Pubblico ufficiale                      Repertorio 1524/666 del 26/07/2010  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico
19. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2010 - Registro Particolare 23281 Registro Generale 36556  
Pubblico ufficiale                      Repertorio 1525/667 del 26/07/2010  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico
20. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2010 - Registro Particolare 23282 Registro Generale 36557  
Pubblico ufficiale                      Repertorio 1526/668 del 26/07/2010  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico
21. TRASCRIZIONE CONTRO del 30/07/2010 - Registro Particolare 23802 Registro Generale 37408  
Pubblico ufficiale                      Repertorio 1538/677 del 29/07/2010  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico
22. TRASCRIZIONE CONTRO del 30/07/2010 - Registro Particolare 23803 Registro Generale 37409  
Pubblico ufficiale                      Repertorio 1539/678 del 29/07/2010  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico
23. TRASCRIZIONE CONTRO del 30/07/2010 - Registro Particolare 23804 Registro Generale 37410  
Pubblico ufficiale                      Repertorio 1540/679 del 29/07/2010  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO VENDITORE



## Ispezione Ipotecaria

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

Data 30/03/2022 Ora 08:36:36  
Pag. 6 - Fine

**Ispezione ordinaria a pagamento**  
per denominazione

Protocollo di richiesta BA 123343 del 2022  
Ricevuta di cassa n. 11847  
Ispezione n. BA 123345/3 del 2022  
Inizio ispezione 30/03/2022 08:36:23

Richiedente AZZARITI ANNALIS

Nota disponibile in formato elettronico

24. ISCRIZIONE CONTRO del 06/09/2010 - Registro Particolare 9413 Registro Generale 41527  
Pubblico ufficiale Repertorio 112637 del 31/08/2010  
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART 77 DPR 29/09/1973 N 602  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n. 4919 del 06/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
25. TRASCRIZIONE CONTRO del 31/05/2017 - Registro Particolare 15685 Registro Generale 22114  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 1181/2017 del 27/04/2017  
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in BARI(BA)  
Nota disponibile in formato elettronico

L'immobile oggetto di procedura è pervenuto in capo alla "\*\*\*\*\*" mediante atto di compravendita per Notaio \*\*\*\*\* in Bari del 23.01.2001 Rep. 48445, registrato a Bari il 07/02/2001 al n. 1217/1V, dalla società \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, Sede in Bari (Ba), c.f. \*\*\*\*\* (cfr. Allegato 9 – Copia titolo di proprietà).

Alla presente relazione si allega la nota di trascrizione, ispezione n. BA123348/4 del 30.03.2022, dell'atto di compravendita del 23/01/2001, Rep. 48445 per Notar \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* in Bari, registrato a Bari il 07/02/2001 al n. 1217/1V, prodotta dal Curatore Fallimentare (Allegato 3 – Documentazione ipocatastale).

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile, come meglio si evince dall'anzidetto atto di compravendita, "...- *sorge su suolo in parte rinveniente da demolizione autorizzata di fabbricato esistente, il tutto come pervenuto con atto da me autenticato nelle firme rispettivamente in data 15 marzo 1996, 20 marzo 1996, 21 marzo 1996 e 22 marzo 1996, registrato a Bari il 27 marzo 1996 al numero 335 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 28 marzo 1996 ai numeri 9350/7350;...*".

Si evidenzia che, come si evince dall'atto di cessioni di quote di società in nome collettivo e modifiche di atto costitutivo, registrato a Bari il 26/02/2001 al n. 758, allegato alla presente (cfr. Allegato 5 – Copia Titoli abilitativi), la succitata "\*\*\*\*\* \* \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\* \* \*\* \*\*\*\*\*", con sede in Bari, c.f. \*\*\*\*\*", risulta costituita con atto del Notaio \*\*\*\*\* di Bari in data 30 giugno 1987, ivi registrato l'8 luglio 1987 al numero 14069, successivamente modificato con atti a ministero dello stesso Notaio in data 22 settembre 1988, registrato a Bari il 3 ottobre 1988 al numero 7278 e in data 15 febbraio 1991, registrato a Bari il 4 marzo 1991 al numero 1668 e con atto autenticato nelle firme dal Notaio \*\*\*\*\* di Bari in data 11 gennaio 2001, ivi registrato il 18 gennaio 2001 al numero 201.

Si precisa che con la scrittura privata dell'11.1.2001 autenticata da Notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* n. 48130 di Repertorio, registrata in Bari il 18.1.2001 al n. 201, prima indicata, la società ha cambiato la propria denominazione da "\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \* \*\* \*\*\*\*\*" in "\*\*\*\*\* \* \*\* \*\*\*\*\* \* \*\* \*\*\*\*\*" (cfr. Allegato 12 – Visura Camerale).

Nello specifico, come riscontrato dalla documentazione rilasciata dal Comune di Bari (cfr. Allegato 5 – Copia Titoli abilitativi), con atto, che si allega alla presente, autenticato nelle firme dal Notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Bari rispettivamente in data 15 marzo 1996, repertorio numero 21888, in data 20 marzo 1996, repertorio numero 21930, in data 21 marzo 1996, repertorio numero 21964 e in data 22 marzo 1996, repertorio numero 21983, raccolta numero 3543, registrato a Bari il 27 marzo 1996 al numero 335, la società "\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \* \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \* \*\* \*\*\*\*\*" acquistava il seguente immobile:

- Caseggiato in Bari al Corso Benedetto Croce (già Corso Sicilia) civico 165, composto di quindici vani e mezzo catastali, con pertinenziali piccolo locale deposito e terreno adibito a giardino; il tutto confinante con detto Corso Benedetto Croce, con Via Adige, con condominio di Via Adige 118; il caseggiato è riportato in Catasto Urbano alla partita 1395, foglio 109, particella 341, categoria A/7, classe 3<sup>^</sup>, vani 15,5, rendita catastale lire 6.820.000, mentre il pertinenziale giardino è riportato in Catasto Terreni alla partita 1, foglio 109, particella 342, ca.50, senza redditi.

### **Formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente**

Dall'atto di compravendita del 23/01/2001, Rep. 48445 per Notar \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* in Bari, registrato a Bari il 07/02/2001 al n. 1217/1V (cfr. Allegato 9 – Copia titolo di proprietà), in ordine a oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione, vincoli pregiudizievoli, riguardanti l'immobile, è emerso quanto segue:

“...2) - *Quanto in oggetto viene venduto ed acquistato con ogni accessione, adiacenza, pertinenza, con le servitù esistenti a seguito dello stato dei luoghi e della situazione di condominio, con tutti gli usi, diritti, azioni, ragioni, inerenti e coi diritti di comproprietà su tutte le parti del fabbricato di cui fa parte che sono rese comuni allo stesso per legge, uso, destinazione e progetti originario e varianti (articolo 1117 Codice Civile), ivi compresi il lastrico solare (riportato in Catasto al foglio 109, particella 484/22), il giardino pensile (riportato in Catasto al foglio 109, particella 484/1), con le seguenti precisazioni:*

- a) - *ogni unità immobiliare, è dotata di impianto autonomo di riscaldamento a gas;*
- b) - *non sono condominiali in quanto riservati in proprietà esclusiva della società venditrice e/o suoi aventi causa e comunque come risulterà dagli atti notarili di compravendita, gli interi piani primo, secondo e terzo interrati sottostanti sia il fabbricato e sia il giardino pensile, con la rampa di accesso e uscita, riservata ai proprietari delle unità di detti piani di cui costituisce pertinenza, con esclusione da detti piani di tutti gli enti che sono comuni ed al servizio dell'intero fabbricato stesso, comprese la riserva idrica (riportata in Catasto al foglio 109, particella 484/47) e la riserva idrica antincendio (riportata in Catasto al foglio 109, particella 484/58);*

- c) - *costituisce accesso riservato esclusivamente al personale Enel per la lettura dei contatori la porta sita all'estremità del porticato su via Adige, che immette nel giardino pensile;*
- d) - *il porticato costituisce pertinenza dei locali al piano terra riportati in Catasto alle particelle 484/4 e 484/5 del foglio 109 e dell'androne condominiale, per la linea di affaccio di ciascuno di essi ed è gravato di servitù di passaggio a favore di tutto il caseggiato;*
- e) - *nell'area del porticato compresa fra il primo pilastro a sinistra di chi guarda il prospetto dell'edificio da Corso Benedetto Croce, la parete a confine del fabbricato avente accesso dal civico 169 di Corso Benedetto Croce e la muratura a tompagno posta ad ovest, sarà ricollocata l'edicola per la vendita di quotidiani e periodici (riportata in Catasto al foglio 109, particella 484/2), di cui è titolare la signora \*\*\*\*\* \*, giusta atto d'impegno a mio ministero in data 25 ottobre 1995, registrato a Bari il 14 novembre 1995 al numero 8740/A e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 16 novembre 1995 ai numeri 36325/27480..."*
- "...5) - la società alienante, come in costituzione rappresentata, garantisce la piena e buona proprietà di quanto compravenduto, la libertà di esso da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ad eccezione dell'atto di vincolo e asservimento a favore del Comune di Bari in data 21 ottobre 1993, registrato a Bari il 22 ottobre 1993 al numero 7658/A e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 23 ottobre 1993 ai numeri 33199/25365 e successivo atto di rettifica in data 29 aprile 1996, registrato a Bari il 9 maggio 1996 al numero 3761/A e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 3 maggio 1996 ai numeri 12963/10035 e dell'atto di impegno in data 25 ottobre 1995, registrato a Bari il 14 novembre 1995 al numero 8740/A e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 16 novembre 1995 ai numeri 36325/27480, tutti a mio ministero).*
- 6) - *La parte acquirente contestualmente alla firma del presente atto, viene immessa nel possesso di quanto acquistato per tutti gli effetti utili ed onerosi, precisandosi che il Comune di Bari non ha ancora rilasciato la prescritta certificazione di abitabilità che la Società alienante ha già richiesto e che si impegna ad ottenere a sua totale cura e spesa....".*

Dall'atto di vincolo a parcheggio, di vincolo di destinazione a garage e asservimento per Notar \*\*\*\*\* in Toritto, Rep. n. 15328 del 21.10.1993, registrato a Bari il 22.10.1993, al n. 7658/A, si evince quanto segue: "...Vengono conferiti al menzionato procuratore tutte le facoltà e così esemplificativamente e non tassativamente: - stipulare a favore del Comune di Bari e dei terzi comunque interessati l'atto di vincolo a parcheggio ex articolo 2 Legge numero 2 del 24 marzo 1989 e di destinazione a garage l'atto d'obbligo relativo all'asservimento al manufatto dell'area che ha espresso la relativa volumetria ex articolo 29 Legge Regionale numero 56 del 31 maggio 1980;..." (Allegato 3 – Documentazione ipocatastale).

### Oneri condominiali

Dalla documentazione fornita dall'amministratore condominiale \*\*\*\*\* con sede a Bari in Piazza Garibaldi n. 23 (cfr. Allegato 10 – Elaborati Amministrazione Condominiale), è stato riscontrato quanto segue:

- 1) debiti accumulati dalla \*\*\*\*\* dall'anno 2015 a tutto il 31/12/2020.....€ 59.944,41
- 2) dei detti debiti, dall'anno 2015 a tutto il 31/12/2020, i condomini hanno anticipato .....€ 38.909,86

### SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE

LOTTO	SUB	SPESE FISSE PREVENTIVE PER L'ANNO 2022
1	110	€ 150,00

### SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE

LOTTO	SUB	RENDICONTO CONSUNTIVO GLOBALE AL 2020	RENDICONTO CONSUNTIVO GLOBALE AL 2021	RENDICONTO CONSUNTIVO GLOBALE AL 2022	RENDICONTO CONSUNTIVO 2021	SPESE FISSE CONSUNTIVO 2022	SPESE FISSE PRIMI 8 MESI ANNO 2023	TOTALE ULTIMI 2 ANNI (compresi 8 mesi 2023)
		a	b	c	d=b-a	e=c-b	f	g=d+e+f
1	110	€ 2.549,59	€ 2.714,04	€ 2.866,40	€ 164,45	€ 152,36	€ 100,00	€ 416,81

che si ritiene dover lasciare interamente a carico dell'acquirente

**Formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cure e spese della procedura:**

1. ISCRIZIONE del 06/09/2010 - Registro Particolare 9413 Registro Generale 41527 Pubblico ufficiale \*\*\*\*\* \*\*\* \*\*\*\*\* Repertorio 112637 del 31/08/2010 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART 77 DPR 29/09/1973 N 602

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 4919 del 06/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI). (*Allegato 3 – Documentazione ipocatastale*)
2. TRASCRIZIONE del 07/04/2022 - Registro Particolare 13301 Registro Generale 17906 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 7487 del 25/03/2022 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO. (*Allegato 3 – Documentazione ipocatastale*)

**Verifica sussistenza censo, livello o uso civico**

NESSUNO

**CONSISTENZA: COMPUTO DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE**

Nella pratica estimativa, la consistenza dell'immobile si determina in base alla superficie commerciale (che si considera sia in commercio che in sede fiscale) e che comprende oltre alla superficie utile netta, anche tutti i muri interni, compresi i pilastri portanti ed i vani delle condutture e l'intero spessore dei muri perimetrali esterni.

Si aggiungono quindi, qualora esistenti, le superfici delle pertinenze, trasformando la superficie rilevata in superficie convenzionale, si applica in tal caso un coefficiente di differenziazione K, per stabilire un valore proporzionalmente omogeneo con quello della superficie principale.

Nella valutazione di seguito riportata sono stati presi in considerazione gli ambienti così come si presentano nella configurazione attuale.

Del LOTTO N. 1 si prospettano le seguenti superfici rilevate.

LOTTO N. 1 - POSTO AUTO - Bari, via Adige n. 10 - fg. 109, part. 484, sub 110		piano S3			
Destinazione Immobile	Destinazione ambiente	Superficie utile (mq)	Superficie lorda (mq)	Coefficiente correttivo K	Superficie Convenzionale
		a	b	c	b x c
Garage	Posto auto coperto	10,10	10,25	1,00	10,25

**Condizioni di mantenimento:** buono (*cfr. Allegato 8 – Rilievo Fotografico*)

#### **5.4 RELAZIONE TECNICA-ESTIMATIVA DELL'IMMOBILE - VALORE DI MERCATO**

##### **A. Secondo la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate**

I principi teorici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici, espresso in moneta sulla base di dati economici e tecnici relativi sia all'oggetto della stima che ai beni che con esso hanno rapporti.

Il procedimento che verrà impiegato in questo caso nella applicazione del metodo estimativo è il cosiddetto procedimento del valore normale, secondo la deliberazione del 27.07.07 dell'Agenzia delle Entrate: esso consentirà di conoscere l'ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dell'alloggio da stimare.

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono:

- ubicazione dell'immobile;
- caratteristiche della zona;

- caratteristiche costruttive;
- stato di conservazione;
- regolarità edilizia;
- sussistenza di eventuali vincoli;
- consistenza del bene;
- situazioni del mercato.

Il valore normale degli immobili non residenziali è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati.

Valore normale = Valore normale unitario x superficie (mq)

il valore normale unitario dell'immobile non residenziale è determinato dall'applicazione della seguente formula:

Valore normale unitario = (Val. OMI min + Val. OMI max) / 2

Per l'immobile posto al piano terzo interrato (S3), riportato in catasto al Fg. 109 p. 484 sub 110, avente categoria catastale locale deposito, si ricavano i seguenti dati:

Tipologia edilizia OMI corrispondente:	<b>Posti auto coperti</b>
Stato conservativo:	<b>Normale</b>
Superficie convenzionale:	mq <b>10,25</b>
Val. OMI min:	euro/mq <b>950</b>
Val. OMI max:	euro/mq <b>1350</b>

(cfr. Allegato 11 – Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I.)

Valore normale unitario LOTTO N. 1 - Posto auto coperto P.S3 =

Valore normale unitario LOTTO N. 1 - Posto auto coperto P.S3 =

Val. OMI min (€/mq)	+	Val. OMI max (€/mq)	:	2	€/MQ
950,00	+	1350,00	:	2	1150,000

Applicando sul valore ottenuto un coefficiente correttivo pari a 0,75 per l'ubicazione al piano terzo interrato, si ottengono i seguenti valori:

Table with 4 columns: Valore normale unitario (€/MQ), coefficiente (x), K, Valore normale unitario (€/MQ). Rows show calculations for LOTTO N. 1 - Posto auto coperto P.S3.

Pertanto, il valore di mercato dell'unita immobiliare in oggetto, considerando la superficie convenzionale totale, e:

Table with 4 columns: Valore normale unitario (€/mq), coefficiente (x), Superficie (mq), Valore normale (€). Row shows calculation for LOTTO N. 1 - Posto auto coperto P.S3 resulting in 8.840,63.

(euro ottomilaottocentoquaranta virgola sei tre)

Per quanto sopra, il Valore normale totale dell'immobile oggetto di procedura e il seguente:

Valore normale (A) = € 8.840,63 (euro ottomilaottocentoquaranta virgola sei tre)

B. Secondo i valori di mercato di zona

Considerate le caratteristiche dell'immobile, le caratteristiche della zona in cui sono ubicati, i dati catastali, le coerenze, lo stato di conservazione, la vetusta e la legittimita, la determinazione del valore di mercato degli stessi avviene con il criterio di stima sintetica.

Dalle indagini condotte in zona, presso le agenzie immobiliari e tecnici esperti in materia di compravendite di immobili, si e riscontrato che il mercato immobiliare di beni simili a quelli in oggetto e abbastanza attivo, tant'e che l'elemento di comparazione, o parametro, in comune risulta essere di tipo tecnico, cioe la superficie espressa in metri quadrati. Infatti avendo riscontrato non pochi e recenti valori di compravendita di immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili agli immobili da stimare, per ottenere il PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO (P.P.V.M.), si e individuata la stima per confronto diretto o comparativa.

Tenuto conto di quanto emerso dalle suddette indagini di mercato, il valore medio di mercato (V) praticato nelle compravendite di immobili simili a quello da stimare e risultato cosi come segue:

- Posto auto coperto .....€/mq 1.300,00

Riportando la superficie convenzionale (Sc) sopra illustrata dell'unità immobiliare e così distinta per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e per destinazione e utilizzo, in relazione a detto valore unitario medio di mercato, si calcola il PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO (P.P.V.M.):

$$P.P.V.M. = V \times Sc$$

LOTTO N. 1 - POSTO AUTO - Bari, via Adige n. 10 - fg. 109, part. 484, sub 110, piano S3				
Destinazione Immobile	Destinazione Immobile	(V) Valore unitario di mercato - €/mq	(Sc) Superficie Convenzionale - mq	(P.P.V.M.) PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO
		a	b	a x b
Garage	Posto auto	1300,00	10,25	<b>€ 13.325,00</b>

Per quanto sopra, il PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO (P.P.V.M.) dell'unità immobiliare in oggetto è:

**Valore di mercato (B) = € 13.325,00 (euro tredicimilatrecentoventicinque virgola zero zero)**

Il valore cautelativo dell'immobile oggetto di procedura, pertanto, è dato dalla media dei valori innanzi determinati e cioè:

	VALORE O.M.I.	(P.P.V.M.) PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	VALORE MEDIO
	a	b	c = (a + b)/2
<b>VALORE TOTALE LOTTO N. 1</b>	€ 8.840,63	€ 13.325,00	<b>€ 11.082,82</b>

**€ 11.082,82 (euro undicimilaottantadue virgola otto due)**

Al valore così ottenuto vanno decurtate, in quanto interamente a carico dell'acquirente, le somme occorrenti per:

Onere Regolarizzazione Urbanistica	€ 0,00	- onere a carico dell'acquirente
Costi Aggiornamento Catastale	€ 0,00	- onere a carico dell'acquirente
DEBITI CONDOMINIALI ULTIMI DUE ANNI (COMPRESI 8 MESI 2023)	€ 416,81	- onere a carico dell'acquirente

Oneri di rifinitura	€ 0,00	+ onere a carico dell'acquirente
Costo APE	€ 0,00	= onere assunto dalla procedura
TOTALE	€ 10.666,01	-
decurtando il 15% per vizi occulti	€ 1.599,90	=
	€ 9.066,11	
VALORE DELLA QUOTA DEL	100%	<b>DELLA PROPRIETA'</b>
		<b>€ 9.066,11</b>

Per quanto sopra, il VALORE DI MERCATO TOTALE dell'immobile (LOTTO N. 1 Fg. 109 p. 484 sub 110) in oggetto è:

**€ 9.000,00 (EURO NOVEMILA VIRGOLA ZERO ZERO)** arrotondato per difetto

### Disponibilità dell'immobile:

L'immobile risulta libero.

Con Nota dell'Agenzia delle Entrate di Bari, prot. 260666/2022 del 18/10/2022, si comunicava al C.T.U. richiedente quanto segue: *"In riferimento alla sua richiesta si attesta che non risultano contratti di locazione e/o comodati registrati a nome del contribuente \*\*\*\*\* ( codice fiscale \*\*\*\*\* )"* (cfr. Allegato 6 – Attestazione Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Bari).

### Sussistenza di procedura espropriativa per pubblica utilità

NESSUNA.

## 6. LOTTO N. 2

### 6.1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Posto auto coperto sito in Bari alla via Adige n. 10, al piano terzo interrato, individuato nel N.C.E.U. al Fg. 109 p. 484 sub 111, confinante a nord con corsia di manovra condominiale, a est e a sud con posti auto coperti di altra proprietà, ad ovest con altro posto auto coperto di proprietà stessa

ditta, individuato col sub 110, esattamente in un fabbricato residenziale posto ad angolo fra C.so Benedetto Croce e via Adige, di fronte alla chiesa Ortodossa Russa di San Nicola.

## **6.2 DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEL BENE**

Al posto auto si accede dal cancello carrabile automatico posto sulla via Adige n. 10, attraversando l'area scoperta condominiale, percorrendo la rampa di discesa e la corsia di manovra.

L'accesso alla suddetta area scoperta condominiale che consente di raggiungere l'immobile in questione, è garantito anche attraverso una porta comunicante con l'androne portone delle scale condominiali, nonché per mezzo di ascensore condominiale.

L'immobile oggetto di procedura è composto da una superficie rettangolare di mq 10,25 circa (al lordo di un pilastro posto in un angolo), avente dimensioni di mt 2,50 circa di larghezza e di mt 4,10 circa di lunghezza, per un'altezza utile di mt 2,45 circa, ed è pavimentato con calcestruzzo del tipo industriale.

LOTTO N. 2 - POSTO AUTO - Bari, via Adige n. 10 - fg. 109, part. 484, sub 111		piano S3			
Destinazione Immobile	Destinazione ambiente	Superficie utile (mq)	Superficie lorda (mq)	Coefficiente correttivo K	Superficie Convenzionale
		a	b	c	b x c
Garage	Posto auto coperto	10,10	10,25	1,00	10,25

(cfr. Allegato 7 – Rilievo Metrico);

L'unità immobiliare risulta classata in categoria C/6, classe 2, consistenza 11 mq, rendita € 65,90, via Adige n. 10, Piano S3.

Detto immobile è ubicato in una zona residenziale caratterizzata da una notevole presenza di attività commerciali, uffici, una chiesa, un parco urbano ecc..

L'intero fabbricato in cui è ubicato il lotto, confina a nord con via Adige, ad est con corso Benedetto Croce, a sud con altri fabbricati di altra proprietà individuati in catasto al Fg. 109 p.lle 344-343-340-339-338-480-336, a Ovest con altro fabbricato di altra proprietà individuato in catasto al Fg. 109 p.lla 448 (cfr. Allegato 4 – Documentazione catastale).

L'immobile, durante lo svolgimento delle operazioni peritali, si presentava rifinito in ogni parte.

L'illuminazione del posto auto è garantita dall'impianto condominiale a servizio dell'intera area destinata a parcheggio e corsie di manovra.

Gli impianti riscontrati durante il sopralluogo appaiono rispondenti alle normative vigenti (L. 46/90 e ss.mm.ii.).

### **CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI**

**Strutture verticali:** in pilastri in c.a..

**Solai:** latero c.a.;

**Pareti esterne:** nessuna;

**Finitura esterna:** nessuna;

**Finitura interna:** nessuna;

**Pavimentazione interna:** in cls del tipo industriale;

**Pavimentazione esterna:** in cls del tipo industriale;

**Infissi esterni:** nessuno;

**Infissi Interni:** nessuno;

**Bagni:** nessuno;

**Impianto elettrico:** condominiale;

**Impianto Idrico:** nessuno;

**Impianto fognante:** nessuno;

**Impianto termico:** nessuno.

L'immobile, internamente, durante lo svolgimento delle operazioni peritali, è risultato in discreto stato di conservazione e manutenzione.

Il rilievo fotografico (*cfr. Allegato 8 – Rilievo Fotografico*) mostra:

Posto auto piano terzo interrato - N.C.E.U. al Fg. 109 p. 484 sub 111

foto n. 1 - Vista posto auto.

Lo scrivente C.T.U. ritiene che il rilievo fotografico sia di sufficiente ausilio per un immediato riscontro a suffragio del valore commerciale stimato di seguito.

Si precisa che, in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972, la vendita immobiliare è esente da IVA, fatta salva la possibilità di esercizio dell'opzione IVA da parte del Curatore che potrà essere espressa prima della vendita. In tale ultima ipotesi, l'aliquota IVA dovuta dovrà essere pari al 22%.

#### CONFORMITÀ URBANISTICA: conforme

La ricerca effettuata dal C.T.U. presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Bari, in ordine ai titoli abilitativi delle costruzioni, trova riscontro nei contenuti dell'atto di compravendita del 23/01/2001, Rep. 48445 per Notar \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* in Bari, registrato a Bari il 07/02/2001 al n. 1217/1V (cfr. Allegato 9 – Copia titolo di proprietà).

L'intero fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di procedura, come menzionato nel titolo di proprietà succitato, “...è stato realizzato conformemente alla concessione edilizia numero 318/89 del 23 dicembre 1993, concessione per demolizione del 29 marzo 1995, successive concessione di variante numero 219/95 del 3 giugno 1996, autorizzazione numero 1714 del 27 febbraio 1997, e concessione di variante numero 10975/97 del 16 dicembre 1997, tutte rilasciate dal Comune di Bari e istanza per distribuzione interna numero 15107/97 dell'11 novembre 1997...”, rilasciate a nome di “\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*”, ridenominata contestualmente all'istanza, del 28/11/2001, per il completamento lavori alla Conc. Edilizia 318/89 e successiva variante (cfr. Allegato 5 – Copia Titoli abilitativi).

Dal rilievo metrico eseguito in loco si è riscontrato che lo stato dei luoghi risulta conforme alla rappresentazione grafica di cui all'autorizzazione numero 15107/97 dell'11 novembre 1997.

#### CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Non previsto per l'immobile urbano oggetto di procedura.

### CONFORMITÀ CATASTALE: conforme

Dal rilievo metrico eseguito in loco si è riscontrato che la rappresentazione della planimetria catastale aggiornata dell'unità immobiliare individuata nel N.C.E.U. di Bari al Fg. 109 p. 484 sub 111, unitamente ai dati catastali (*cf. Allegato 4 – Documentazione catastale*), risulta conforme all'unità immobiliare.

### CONFORMITÀ ENERGETICA: conforme

Dal 1 luglio 2009, per ogni trasferimento a titolo oneroso delle singole unità immobiliari, è obbligatoria la certificazione energetica delle singole unità immobiliari.

Tale obbligo è valido per tutte le categorie di edifici, classificati in base alla destinazione d'uso indicata all'art. 3 del D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412.

L'unità immobiliare destinata a posto auto, secondo l'art. 3 del DPR 26 agosto 1993 n. 412, non rientra tra le categorie a cui applicare la prestazione energetica, pertanto l'attestato di prestazione energetica non viene prodotto.

Come si evince dalla documentazione dell'Agenzia del Territorio, all'atto della procedura la parte fallita risultava intestataria dell'immobile medesimo in forza all'atto di compravendita del 23.01.2001 Rep. 48445 per Notar \*\*\*\*\* in Bari, registrato a Bari il 07/02/2001 al n. 1217/1V, regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari al n. 4809 del Registro Generale ed al n. 3411 di Registro Particolare del 10/02/2001 (*cf. Allegato 9 – Copia titolo di proprietà*).

Si evidenzia che la quota dell'intera proprietà del fallito non è suscettibile di separazione in natura, inoltre l'immobile non risulta comodamente divisibile in porzioni di valore similare.

### **6.3 ACCERTAMENTO DELLA PROVENIENZA, DELLA SUSSISTENZA DI ONERI, SERVITU' ATTIVE O PASSIVE, DIRITTI DI USUFRUTTO, USO ABITAZIONE E PRECISAZIONI VARIE. RICOSTRUZIONE VENTENNIO**

- Dalle visure effettuate dal C.T.U. presso:

A. l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bari - Territorio – Catasto, si evince quanto segue:

1. dalla visura storica per immobile n. T460832 del 31/03/2022 (*cfr. Allegato 4 – Documentazione catastale*), sull'immobile individuato nel N.C.E.U. di Bari Fg. 109 p. 484 sub 111, risulta quanto riportato alle pagine successive:



Direzione Provinciale di Bari  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 31/03/2022  
Ora: 23:37:19  
Numero Pratica: T460832/2022  
Pag: 1 - Segue

## Catasto fabbricati Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 31/03/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

### Informazioni riportate negli atti del catasto al 31/03/2022

**Dati identificativi:** Comune di BARI (A662) (BA)

Foglio 109 Particella 484 Subalterno 111

Partita: 100612

Busta mod.58: 104661

### Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di BARI (A662A) (BA)

Foglio 109 Particella 484

### Classamento:

Rendita: Euro 65,90

Rendita: Lire 127.600

Zona censuaria 2,

Categoria C/6<sup>90</sup>, Classe 2, Consistenza 11 m<sup>2</sup>

Foglio 109 Particella 484 Subalterno 111

**Indirizzo:** VIA ADIGE n. 10 Piano S3

**Dati di superficie:** Totale: 11 m<sup>2</sup>

### L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni:

Foglio 109 Particella 484 Subalterno 2

Foglio 109 Particella 484 Subalterno 1

### > Intestati catastali

> 1. (CF )

Sede in BARI (BA)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

### > Dati identificativi

dall'impianto al 27/08/1996

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile predecessore

Comune di BARI (A662) (BA)

Foglio 109 Particella 341



Direzione Provinciale di Bari  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 31/03/2022  
Ora: 23:37:19  
Numero Pratica: T460832/2022  
Pag: 2 - Segue

- |  |  |
|--|--|
| <p>📅 dal 27/08/1996 al 12/12/1997<br/>Immobile predecessore<br/>Comune di BARI (A662) (BA)<br/>Foglio 109 Particella 484</p> | <p>VARIAZIONE del 27/08/1996 in atti dal 30/05/1997<br/>DEMOLIZIONE TOTALE (n. 8552.1/1996)</p>                        |
| <p>📅 dal 12/12/1997<br/>Immobile attuale<br/>Comune di BARI (A662) (BA)<br/>Foglio 109 Particella 484 Subalterno 111</p>     | <p>VARIAZIONE del 12/12/1997 in atti dal 12/12/1997<br/>EDIFICAZIONE SU AREA URBANA AFFERENTE A (n. A02011.1/1997)</p> |

---

> **Indirizzo**

- |  |  |
|--|--|
| <p>📅 dall'impianto al 27/08/1996<br/>Immobile predecessore<br/>Comune di BARI (A662) (BA)<br/>Foglio 109 Particella 341<br/>(P.1-2) n. 165; VIA SICILIA n. 165<br/>Partita: 1395</p>                                       | <p>Impianto meccanografico del 30/06/1987</p>  |
| <p>📅 dal 12/12/1997 al 18/11/1998<br/>Immobile attuale<br/>Comune di BARI (A662) (BA)<br/>Foglio 109 Particella 484 Subalterno 111<br/>VIA ADIGE n. 10 Interno 5 Piano S3<br/>Partita: 100612<br/>Busta mod.58: 104661</p> | <p>VARIAZIONE del 12/12/1997 in atti dal 12/12/1997<br/>EDIFICAZIONE SU AREA URBANA AFFERENTE A (n. A02011.1/1997)</p> |
| <p>📅 dal 18/11/1998<br/>Immobile attuale<br/>Comune di BARI (A662) (BA)<br/>Foglio 109 Particella 484 Subalterno 111<br/>VIA ADIGE n. 10 Piano S3<br/>Partita: 100612<br/>Busta mod.58: 104661</p>                         | <p>VARIAZIONE del 18/11/1998 in atti dal 18/11/1998<br/>ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. A01185.1/1998)</p>        |

---

> **Dati di classamento**

- |  |   |
|--|---|
| <p>📅 dall'impianto al 01/01/1992<br/>Immobile predecessore<br/>Comune di BARI (A662) (BA)<br/>Foglio 109 Particella 341<br/>Rendita: Lire 5.425<br/>Zona censuaria 2</p> | <p>Impianto meccanografico del 30/06/1987</p> |
|--|---|



Direzione Provinciale di Bari  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 31/03/2022  
Ora: 23:37:19  
Numero Pratica: T460832/2022  
Pag: 3 - Segue

Categoria A/7<sup>o</sup>, Classe 3, Consistenza 15,5 vani

Partita: 1395

📅 dal 01/01/1992 al 27/08/1996

Immobile predecessore

Comune di BARI (A662) (BA)

Foglio 109 Particella 341

Rendita: Lire 6.820.000

Zona censuaria 2

Categoria A/7<sup>o</sup>, Classe 3, Consistenza 15,5 vani

Partita: 1395

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

📅 dal 27/08/1996 al 12/12/1997

Immobile predecessore

Comune di BARI (A662) (BA)

Foglio 109 Particella 484

Zona censuaria 2

Categoria F/1<sup>o</sup>, Consistenza m<sup>2</sup>

Partita: 100612

VARIAZIONE del 27/08/1996 in atti dal 30/05/1997  
DEMOLIZIONE TOTALE (n. 8552.1/1996)

📅 dal 12/12/1997 al 18/11/1998

Immobile attuale

Comune di BARI (A662) (BA)

Foglio 109 Particella 484 Subalterno 111

Categoria F/3<sup>o</sup>, Consistenza m<sup>2</sup>

Partita: 100612

Busta mod.58: 104661

VARIAZIONE del 12/12/1997 in atti dal 12/12/1997  
EDIFICAZIONE SU AREA URBANA AFFERENTE A (n.  
A02011.1/1997)

📅 dal 18/11/1998

Immobile attuale

Comune di BARI (A662) (BA)

Foglio 109 Particella 484 Subalterno 111

Rendita: Euro 65,90

Rendita: Lire 127.600

Zona censuaria 2

Categoria C/6<sup>o</sup>, Classe 2, Consistenza 11 m<sup>2</sup>

Partita: 100612

Busta mod.58: 104661

VARIAZIONE del 18/11/1998 in atti dal 18/11/1998  
ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n.  
A01185.1/1998)

Annotazioni: classamento e rendita validati (d.m.  
701/94)



Direzione Provinciale di Bari  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 31/03/2022  
Ora: 23:37:19  
Numero Pratica: T460832/2022  
Pag: 4 - Segue

### > Dati di superficie

📅 dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di BARI (A662) (BA)

Foglio 109 Particella 484 Subalterno 111

Totale: 11 m<sup>2</sup>

Totale escluse aree scoperte : 11 m<sup>2</sup>

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione  
18/11/1998, prot. n. A01185

### > Storia degli intestati dell'immobile

**Dati identificativi:** Immobile predecessore - Comune di BARI (A662)(BA) Foglio 109 Particella 341

> 1.

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

📅 dall'impianto al 18/12/1975 antecedente  
l'impianto meccanografico  
Diritto di: usufruttuario (deriva dall'atto 1)

> 2.

📅 dall'impianto al 18/12/1975 antecedente  
l'impianto meccanografico  
Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 1)

> 3.

📅 dall'impianto al 18/12/1975 antecedente  
l'impianto meccanografico  
Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 1)

> 4.

📅 dall'impianto al 18/12/1975 antecedente  
l'impianto meccanografico  
Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 1)

> 5.

📅 dall'impianto al 18/12/1975 antecedente  
l'impianto meccanografico  
Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 1)

> 6.

📅 dall'impianto al 18/12/1975 antecedente  
l'impianto meccanografico  
Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 1)

> 7.

📅 dall'impianto al 18/12/1975 antecedente  
l'impianto meccanografico  
Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 1)

> 8.

📅 dall'impianto al 18/12/1975 antecedente  
l'impianto meccanografico  
Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 1)

2. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 18/12/1975 - UR Sede BARI (BA) Registrazione Volume 50 n. 11 registrato in data 17/04/1996 - CONS. USUFRUTTO Voltura n.



Direzione Provinciale di Bari  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 31/03/2022  
Ora: 23:37:19  
Numero Pratica: T460832/2022  
Pag: 5 - Segue

- > 1.  
☐ dal 18/12/1975 al 27/12/1987  
Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 2)
- > 2.  
☐ dal 18/12/1975 al 27/12/1987  
Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 2)
- > 3.  
☐ dal 18/12/1975 al 27/12/1987  
Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 2)
- > 4.  
☐ dal 18/12/1975 al 27/12/1987  
Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 2)
- > 5.  
☐ dal 18/12/1975 al 27/12/1987  
Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 2)
- > 6.  
☐ dal 18/12/1975 al 27/12/1987  
Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 2)
- > 7.  
☐ dal 18/12/1975 al 27/12/1987  
Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 2)
- > 1.  
☐ dal 27/12/1987 al 23/12/1989  
Diritto di: Proprieta' per 12/84 (deriva dall'atto 3)
- > 2. (CF )  
nata a (BA) il  
☐ dal 27/12/1987 al 23/12/1989  
Diritto di: Proprieta' per 12/84 (deriva dall'atto 3)
- > 3.  
☐ dal 27/12/1987 al 23/12/1989  
Diritto di: Proprieta' per 12/84 (deriva dall'atto 3)
- > 4. (CF )  
nata a ( ) il  
☐ dal 27/12/1987 al 16/04/1990  
Diritto di: Proprieta' per 4/12 (deriva dall'atto 3)
- > 5. (CF )  
nata a (BA) il  
☐ dal 27/12/1987 al 16/04/1990  
Diritto di: Proprieta' per 2/12 (deriva dall'atto 3)
- > 6.  
☐ dal 27/12/1987 al 16/04/1990  
Diritto di: Proprieta' per 12/84 (deriva dall'atto 3)

11090.1/1996 in atti dal 30/05/1997

3. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 27/12/1987 - UR Sede BARI (BA) Registrazione Volume 1143 n. 86 registrato in data 07/10/1991 - SUCCESSIONE Voltura n. 31098.1/1991 in atti dal 30/05/1997



Direzione Provinciale di Bari  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 31/03/2022  
Ora: 23:37:19  
Numero Pratica: T460832/2022  
Pag: 6 - Segue

- > 7. (CF )  
nata a (BA) il  
☐ dal 27/12/1987 al 16/04/1990  
Diritto di: Proprieta' per 2/12 (deriva dall'atto 3)
- > 8.  
☐ dal 27/12/1987 al 16/04/1990  
Diritto di: Proprieta' per 12/84 (deriva dall'atto 3)
- > 9.  
☐ dal 27/12/1987 al 16/04/1990  
Diritto di: Proprieta' per 12/84 (deriva dall'atto 3)
- > 10. (CF )  
nata a (BA) il  
☐ dal 27/12/1987 al 16/04/1990  
Diritto di: Proprieta' per 2/12 (deriva dall'atto 3)
- > 11. (CF )  
nata a (BA) il  
☐ dal 27/12/1987 al 16/04/1990  
Diritto di: Proprieta' per 2/12 (deriva dall'atto 3)
- > 1. (CF )  
nata a (BA) il  
☐ dal 23/12/1989 al 09/08/1994  
Diritto di: Proprieta' per 168/1008 (deriva dall'atto 4)
- > 2.  
☐ dal 23/12/1989 al 09/08/1994  
Diritto di: Proprieta' per 168/1008 (deriva dall'atto 4)
- > 3. (CF )  
nata a (BA) il  
☐ dal 23/12/1989 al 09/08/1994  
Diritto di: Proprieta' per 168/1008 (deriva dall'atto 4)
- > 4. (CF )  
nata a (BA) il  
☐ dal 23/12/1989 al 09/08/1994  
Diritto di: Proprieta' per 168/1008 (deriva dall'atto 4)
- > 5.  
☐ dal 23/12/1989 al 09/08/1994  
Diritto di: Proprieta' per 168/1008 (deriva dall'atto 4)
- > 6. (CF )  
nata a (BA) il  
☐ dal 23/12/1989 al 22/03/1996  
Diritto di: Proprieta' per 42/1008 (deriva dall'atto 4)

4. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 23/12/1989 - UR Sede ROMA (RM) Registrazione Volume 13132 n. 10 registrato in data 18/06/1990 - SUCCESSIONE Voltura n. 21490.1/1996 in atti dal 30/05/1997



Direzione Provinciale di Bari  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 31/03/2022  
Ora: 23:37:19  
Numero Pratica: T460832/2022  
Pag: 7 - Segue

> 7. \_\_\_\_\_ (CF \_\_\_\_\_ )  
nata a \_\_\_\_\_ (BA) il \_\_\_\_\_  
☑ dal 23/12/1989 al 22/03/1996  
Diritto di: Proprieta' per 42/1008 (deriva dall'atto 4)

> 8. \_\_\_\_\_ (CF \_\_\_\_\_ )  
nata a \_\_\_\_\_ (BA) il \_\_\_\_\_  
☑ dal 23/12/1989 al 22/03/1996  
Diritto di: Proprieta' per 42/1008 (deriva dall'atto 4)

> 9. \_\_\_\_\_ (CF \_\_\_\_\_ )  
nata a \_\_\_\_\_ (BA) il \_\_\_\_\_  
☑ dal 23/12/1989 al 22/03/1996  
Diritto di: Proprieta' per 42/1008 (deriva dall'atto 4)

> 1. \_\_\_\_\_ (CF \_\_\_\_\_ )  
nata a \_\_\_\_\_ (BA) il \_\_\_\_\_  
☑ dal 16/04/1990 al 23/12/1989  
Diritto di: Proprieta' per 3/84 (deriva dall'atto 5)

> 2. \_\_\_\_\_ (CF \_\_\_\_\_ )  
nata a \_\_\_\_\_ (BA) il \_\_\_\_\_  
☑ dal 16/04/1990 al 23/12/1989  
Diritto di: Proprieta' per 12/84 (deriva dall'atto 5)

> 3. \_\_\_\_\_ (CF : \_\_\_\_\_ )  
nata a \_\_\_\_\_ (BA) il \_\_\_\_\_  
☑ dal 16/04/1990 al 23/12/1989  
Diritto di: Proprieta' per 3/84 (deriva dall'atto 5)

> 4. \_\_\_\_\_ (CF \_\_\_\_\_ )  
nata a \_\_\_\_\_ (BA) il \_\_\_\_\_  
☑ dal 16/04/1990 al 23/12/1989  
Diritto di: Proprieta' per 12/84 (deriva dall'atto 5)

> 5. \_\_\_\_\_ (CF \_\_\_\_\_ )  
nata a \_\_\_\_\_ (BA) il \_\_\_\_\_  
☑ dal 16/04/1990 al 23/12/1989  
Diritto di: Proprieta' per 12/84 (deriva dall'atto 5)

> 6. \_\_\_\_\_ (CF \_\_\_\_\_ )  
nata a \_\_\_\_\_ (BA) il \_\_\_\_\_  
☑ dal 16/04/1990 al 23/12/1989  
Diritto di: Proprieta' per 3/84 (deriva dall'atto 5)

> 7. \_\_\_\_\_ (CF \_\_\_\_\_ )  
nata a \_\_\_\_\_ (BA) il \_\_\_\_\_  
☑ dal 16/04/1990 al 23/12/1989  
Diritto di: Proprieta' per 3/84 (deriva dall'atto 5)

> 1. \_\_\_\_\_  
☑ dal 09/08/1994 al 22/03/1996  
Diritto di: Proprieta' per 210/1008 (deriva dall'atto 6)

5. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 16/04/1990 - UR Sede BARI (BA) Registrazione Volume 1143 n. 87 registrato in data 07/10/1990 - SUCCESSIONE Voltura n. 31099.1/1991 in atti dal 30/05/1997

6. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 09/08/1994 - UR Sede BARI (BA) Registrazione Volume 1300 n. 69 registrato in data 14/01/1995 - SUCCESSIONE Voltura n. 2478.1/1995 in atti dal 30/05/1997



Direzione Provinciale di Bari  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 31/03/2022  
Ora: 23:37:19  
Numero Pratica: T460832/2022  
Pag: 8 - Segue

> 2.  
(CF )  
nata a (BA) il  
☐ dal 09/08/1994 al 22/03/1996  
Diritto di: Proprieta' per 210/1008 (deriva dall'atto 6)

> 3.  
(CF )  
nata a (BA) il  
☐ dal 09/08/1994 al 22/03/1996  
Diritto di: Proprieta' per 210/1008 (deriva dall'atto 6)

> 4. §  
☐ dal 09/08/1994 al 22/03/1996  
Diritto di: Proprieta' per 210/1008 (deriva dall'atto 6)

> 1.  
(CF )  
Sede in BARI (BA)  
☐ dal 22/03/1996 al 27/08/1996  
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 7)

7. SCRITTURA PRIVATA del 22/03/1996 Pubblico ufficiale NOT. Sede BARI (BA) Repertorio n. 21983 - UR Sede BARI (BA) Registrazione n. 335 registrato in data 27/03/1996 - VENDITA Voltura n. 10564.1/1996 in atti dal 30/05/1997

**Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di BARI (A662)(BA) Foglio 109 Particella 484**

> 1.  
(CF )  
Sede in BARI (BA)  
☐ dal 27/08/1996 al 12/12/1997  
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 8)

8. VARIAZIONE del 27/08/1996 in atti dal 30/05/1997 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 8552.1/1996)

**Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di BARI (A662)(BA) Foglio 109 Particella 484 Sub. 111**

> 1.  
(CF )  
Sede in BARI (BA)  
☐ dal 12/12/1997 al 23/01/2001  
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 9)

9. VARIAZIONE del 12/12/1997 in atti dal 12/12/1997 EDIFICAZIONE SU AREA URBANA AFFERENTE A (n. A02011.1/1997)

> 1. (CF )  
Sede in BARI (BA)  
☐ dal 23/01/2001  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 10)

10. Atto del 23/01/2001 Pubblico ufficiale Sede BARI (BA) Repertorio n. 48445 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 3411.1/2001 Reparto PI di BARI in atti dal 12/02/2001

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90



Direzione Provinciale di Bari  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 31/03/2022  
Ora: 23:37:19  
Numero Pratica: T460832/2022  
Pag: 9 - Fine

---

*Legenda*

- a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse*
- b) Bene Comune Censibile*
- c) A/7: Abitazioni in villini*
- d) F/1: Area urbana*
- e) F/3: Unita` in corso di costruzione*
- f) Codice fiscale non validato in anagrafe tributaria*

**B. l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bari - Territorio - Servizio di Pubblicità**

**Immobiliare** si evince quanto segue:

1. dall'Ispezione ipotecaria n. T4159 del 25/06/2023 (*Allegato 3 – Documentazione ipocatastale*) con riferimento al periodo dal 25/01/1996 a tutto il 23/06/2023, sull'immobile riconosciuto nel N.C.E.U. di Bari al Fg. 109 p. 484 sub 111, risulta quanto riportato alle pagine successive:



## Ispezione Ipotecaria

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

Data 25/06/2023 Ora 09:31:50  
Pag. 1 - Segue

### Ispezione telematica

Ispezione n. T4159 del 25/06/2023

per immobile

Motivazione C.T.U.

Richiedente RVLRF per conto di 06897760721

### Dati della richiesta

Immobile : Comune di BARI (BA)  
Tipo catasto : Fabbricati  
Foglio : 109 - Particella 484 - Subalterno 111  
Periodo da ispezionare: dal 25/01/1996 al 25/06/2023  
Ulteriori restrizioni:  
Periodo da ispezionare: dal 25/01/1996 al 25/06/2023

### Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 25/01/1996 al 23/06/2023

### Elenco immobili

Comune di BARI (BA) Catasto Fabbricati  
2. Sezione urbana - Foglio 0109 Particella 00484 Subalterno 0111

SONO PRESENTI ULTERIORI IMMOBILI NON SELEZIONATI

### Elenco sintetico delle formalita

1. ANNOTAZIONE del 19/09/2000 - Registro Particolare 3369 Registro Generale 31018  
Pubblico ufficiale Repertorio 38684 del 24/06/1999  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1307 del 1997
2. TRASCRIZIONE del 10/02/2001 - Registro Particolare 3411 Registro Generale 4809  
Pubblico ufficiale Repertorio 48445 del 23/01/2001  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 03/01/2003 - Registro Particolare 25 Registro Generale 215  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI BARI Repertorio 5849 del 18/12/2002  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n. 4510 del 07/07/2010 (CANCELLAZIONE TOTALE)
4. ISCRIZIONE del 22/09/2006 - Registro Particolare 9850 Registro Generale 51394



## Ispezione Ipotecaria

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

Data 25/06/2023 Ora 09:31:50  
Pag. 2 - Fine

---

### Ispezione telematica

Ispezione n. T4159 del 25/06/2023

per immobile

Motivazione C.T.U.

Richiedente RVLRF per conto di 06897760721

---

Pubblico ufficiale

Repertorio 2790/14 del 12/09/2006

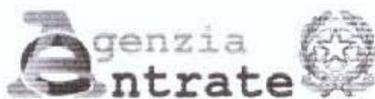
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 5728 del 08/09/2010 (CANCELLAZIONE TOTALE)

2. dalla nota di trascrizione della Sentenza dichiarativa di fallimento, Registro Generale n. 17906 e Registro Particolare n. 13301 del 07/04/2022 (*Allegato 3 – Documentazione ipocatastale*), prodotta dal Curatore fallimentare, si evince quanto segue alle pagine successive:



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

## Nota di trascrizione

Registro generale n. 17906  
Registro particolare n. 13301  
Presentazione n. 2 del 07/04/2022

Pag. 1 - segue

### Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione Totale	€ 304,00	Imposta di bollo	€ 59,00
Imposta ipotecaria	€ 200,00	Sanzioni amministrative	-
Tassa ipotecaria	€ 45,00		

#### Eseguita la formalità.

Ricevuta/Prospetto di cassa n. 13305  
Protocollo di richiesta BA 135336/1 del 2022  
Prenotazione a debito art. n. 18

### Sezione A - Generalità

#### Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO	Numero di repertorio	7487
Data	25/03/2022	Codice fiscale	800 183 50720
Pubblico ufficiale	TRIBUNALE DI BARI		
Sede	BARI (BA)		

#### Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO GIUDIZIARIO
Descrizione	600 SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Voltura catastale automatica	NO

#### Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C  
Richiedente CONSERVATORE DEI REGISRI  
IMMOBILIARI PRO TEMPORE

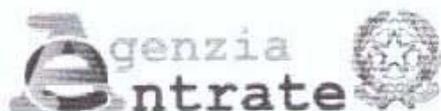
#### Dati riepilogativi

Unità negoziali - Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

### Sezione C - Soggetti

#### A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE  
Denominazione o ragione sociale  
Sede  
Codice fiscale -  
Per la quota di -



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

## Nota di trascrizione

Registro generale n. 17906  
Registro particolare n. 13301  
Presentazione n. 2 del 07/04/2022

Pag. 2 - Fine

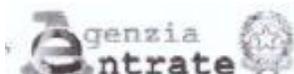
### Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO  
Denominazione o ragione sociale  
Sede BARI (BA)  
Codice fiscale  
Per la quota di

## Sezione D - Ulteriori informazioni

*Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare*

3. dall'Ispezione ipotecaria n. BA 123345/3 del 30/03/2022 (*Allegato 3 – Documentazione ipocatastale*) con riferimento al periodo dal 25/01/1996 a tutto il 29/03/2022, sul codice fiscale \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, associato a \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* con sede in Bari e a \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* IN  
LIQUIDAZIONE con sede in Bari, prodotta dal Curatore fallimentare, risulta quanto riportato  
alle pagine successive:



## Ispezione Ipotecaria

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

Data 30/03/2022 Ora 08:36:36  
Pag. 1 - Segue

### Ispezione ordinaria a pagamento

per denominazione

Protocollo di richiesta BA 123343 del 2022

Ricevuta di cassa n. 11847

Ispezione n. BA 123345/3 del 2022

Inizio ispezione 30/03/2022 08:36:22

Richiedente AZZARITI ANNALIS

### Dati della richiesta

Codice fiscale: 04983630726

### Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal	25/01/1996 al	29/03/2022
Periodo recuperato e validato dal	-/-/1974 al	24/01/1996

### Elenco omonimi

1. \*\*\*  
Con sede in BARI (BA)  
Codice fiscale
2. IN LIQUIDAZIONE  
Con sede in BARI (BA)  
Codice fiscale

\*\*\* Soggetti con dati anagrafici collegati

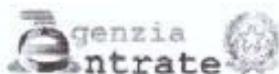
\* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

### Volumi repertori

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

### Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/07/1999 - Registro Particolare 17813 Registro Generale 26052  
Pubblico ufficiale Repertorio 38942 del 05/07/1999  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO ACQUIRENTE  
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE CONTRO del 18/09/1999 - Registro Particolare 7868 Registro Generale 34071  
Pubblico ufficiale Repertorio 39941 del 17/09/1999  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico



## Ispezione Ipotecaria

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

Data 30/03/2022 Ora 08:36:36  
Pag. 2 - Segue

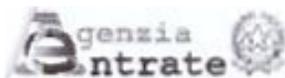
### Ispezione ordinaria a pagamento per denominazione

Protocollo di richiesta BA 123343 del 2022  
Ricevuta di cassa n. 11847  
Ispezione n. BA 123345/3 del 2022  
Inizio ispezione 30/03/2022 08:36:22

Richiedente AZZARITI ANNALIS

#### Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3252 del 12/09/2000 (QUIETANZA E INTEGRAZIONE)
2. Annotazione n. 4371 del 18/07/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 4917 del 06/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
  
3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/02/2001 - Registro Particolare 3411 Registro Generale 4809  
Pubblico ufficiale Repertorio 48445 del 23/01/2001  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO ACQUIRENTE  
Nota disponibile in formato elettronico
  
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 11/04/2002 - Registro Particolare 11086 Registro Generale 15294  
Pubblico ufficiale Repertorio 264319 del 03/04/2002  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico
  
5. ISCRIZIONE CONTRO del 03/01/2003 - Registro Particolare 25 Registro Generale 215  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI BARI Repertorio 5849 del 18/12/2002  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 4510 del 07/07/2010 (CANCELLAZIONE TOTALE)
  
6. ISCRIZIONE CONTRO del 22/09/2006 - Registro Particolare 9850 Registro Generale 51394  
Pubblico ufficiale Repertorio 2790/24 del 12/09/2006  
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 5728 del 04/09/2010 (CANCELLAZIONE TOTALE)
  
7. TRASCRIZIONE CONTRO del 28/01/2010 - Registro Particolare 2801 Registro Generale 4143  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE APPELLO DI BARI Repertorio 6848 del 11/12/2009



## Ispezione Ipotecaria

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

Data 30/03/2022 Ora 08:36:36  
Pag. 3 - Segue

### Ispezione ordinaria a pagamento per denominazione

Protocollo di richiesta BA 123343 del 2022  
Ricevuta di cassa n. 11847  
Ispezione n. BA 123345/3 del 2022  
Inizio ispezione 30/03/2022 08:36:22

Richiedente AZZARITI ANNALIS

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

Immobili siti in BARI(BA)

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 5292 del 15/09/2011 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. Annotazione n. 4918 del 06/09/2017 (RESTRIZIONE DEI BENI)

8. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2010 - Registro Particolare 23270 Registro Generale 36545  
Pubblico ufficiale Repertorio 1514/656 del 26/07/2010

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in BARI(BA)

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico

9. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2010 - Registro Particolare 23271 Registro Generale 36546  
Pubblico ufficiale Repertorio 1515/657 del 26/07/2010

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in BARI(BA)

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico

10. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2010 - Registro Particolare 23272 Registro Generale 36547  
Pubblico ufficiale Repertorio 1516/658 del 26/07/2010

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in BARI(BA)

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico

11. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2010 - Registro Particolare 23273 Registro Generale 36548  
Pubblico ufficiale Repertorio 1517/659 del 26/07/2010

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in BARI(BA)

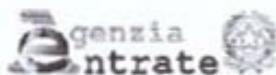
SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico

12. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2010 - Registro Particolare 23274 Registro Generale 36549  
Pubblico ufficiale Repertorio 1518/660 del 26/07/2010

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in BARI(BA)



## Ispezione Ipotecaria

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

Data 30/03/2022 Ora 08:36:36  
Pag. 4 - Segue

### Ispezione ordinaria a pagamento per denominazione

Protocollo di richiesta BA 123343 del 2022  
Ricevuta di cassa n. 11847  
Ispezione n. BA 123345/3 del 2022  
Inizio ispezione 30/03/2022 08:36:22

Richiedente AZZARITI ANNALIS

SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico

13. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2010 - Registro Particolare 23275 Registro Generale 36550  
Pubblico ufficiale Repertorio 1519/661 del 26/07/2010

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico

14. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2010 - Registro Particolare 23276 Registro Generale 36551  
Pubblico ufficiale Repertorio 1520/662 del 26/07/2010

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico

15. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2010 - Registro Particolare 23277 Registro Generale 36552  
Pubblico ufficiale Repertorio 1521/663 del 26/07/2010

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico

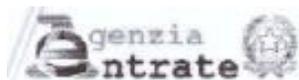
16. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2010 - Registro Particolare 23278 Registro Generale 36553  
Pubblico ufficiale Repertorio 1522/664 del 26/07/2010

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico

17. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2010 - Registro Particolare 23279 Registro Generale 36554  
Pubblico ufficiale Repertorio 1523/665 del 26/07/2010

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico

18. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2010 - Registro Particolare 23280 Registro Generale 36555



## Ispezione Ipotecaria

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

Data 30/03/2022 Ora 08:36:36  
Pag. 5 - Segue

### Ispezione ordinaria a pagamento per denominazione

Protocollo di richiesta BA 123343 del 2022  
Ricevuta di cassa n. 11847  
Ispezione n. BA 123345/3 del 2022  
Inizio ispezione 30/03/2022 08:36:22

Richiedente AZZARITI ANNALIS

- Pubblico ufficiale                      Repertorio 1524/666 del 26/07/2010  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico
19. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2010 - Registro Particolare 23281 Registro Generale 36556  
Pubblico ufficiale                      Repertorio 1525/667 del 26/07/2010  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico
20. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2010 - Registro Particolare 23282 Registro Generale 36557  
Pubblico ufficiale                      Repertorio 1526/668 del 26/07/2010  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico
21. TRASCRIZIONE CONTRO del 30/07/2010 - Registro Particolare 23802 Registro Generale 37408  
Pubblico ufficiale                      Repertorio 1538/677 del 29/07/2010  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico
22. TRASCRIZIONE CONTRO del 30/07/2010 - Registro Particolare 23803 Registro Generale 37409  
Pubblico ufficiale                      Repertorio 1539/678 del 29/07/2010  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico
23. TRASCRIZIONE CONTRO del 30/07/2010 - Registro Particolare 23804 Registro Generale 37410  
Pubblico ufficiale                      Repertorio 1540/679 del 29/07/2010  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO VENDITORE



## Ispezione Ipotecaria

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

Data 30/03/2022 Ora 08:36:36  
Pag. 6 - Fine

**Ispezione ordinaria a pagamento**  
per denominazione

Protocollo di richiesta BA 123343 del 2022  
Ricevuta di cassa n. 11847  
Ispezione n. BA 123345/3 del 2022  
Inizio ispezione 30/03/2022 08:36:23

Richiedente AZZARITI ANNALIS

Nota disponibile in formato elettronico

24. ISCRIZIONE CONTRO del 06/09/2010 - Registro Particolare 9413 Registro Generale 41527  
Pubblico ufficiale Repertorio 112637 del 31/08/2010

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

Immobili siti in BARI(BA)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 4919 del 06/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

25. TRASCRIZIONE CONTRO del 31/05/2017 - Registro Particolare 15685 Registro Generale 22114  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 1181/2017 del 27/04/2017

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

Immobili siti in BARI(BA)

Nota disponibile in formato elettronico

L'immobile oggetto di procedura è pervenuto in capo alla "\*\*\*\*\*" mediante atto di compravendita per Notaio \*\*\*\*\* in Bari del 23.01.2001 Rep. 48445, registrato a Bari il 07/02/2001 al n. 1217/1V, dalla società \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, Sede in Bari (Ba), c.f. \*\*\*\*\* (cfr. Allegato 9 – Copia titolo di proprietà).

Alla presente relazione si allega la nota di trascrizione, ispezione n. BA123348/4 del 30.03.2022, dell'atto di compravendita del 23/01/2001, Rep. 48445 per Notar \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* in Bari, registrato a Bari il 07/02/2001 al n. 1217/1V, prodotta dal Curatore Fallimentare (Allegato 3 – Documentazione ipocatastale).

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile, come meglio si evince dall'anzidetto atto di compravendita, "...- *sorge su suolo in parte rinveniente da demolizione autorizzata di fabbricato esistente, il tutto come pervenuto con atto da me autenticato nelle firme rispettivamente in data 15 marzo 1996, 20 marzo 1996, 21 marzo 1996 e 22 marzo 1996, registrato a Bari il 27 marzo 1996 al numero 335 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 28 marzo 1996 ai numeri 9350/7350;...*".

Si evidenzia che, come si evince dall'atto di cessioni di quote di società in nome collettivo e modifiche di atto costitutivo, registrato a Bari il 26/02/2001 al n. 758, allegato alla presente (cfr. Allegato 5 – Copia Titoli abilitativi), la succitata "\*\*\*\*\* \* \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\* \* \*\* \*\*\*\*\*", con sede in Bari, c.f. \*\*\*\*\*", risulta costituita con atto del Notaio \*\*\*\*\* di Bari in data 30 giugno 1987, ivi registrato l'8 luglio 1987 al numero 14069, successivamente modificato con atti a ministero dello stesso Notaio in data 22 settembre 1988, registrato a Bari il 3 ottobre 1988 al numero 7278 e in data 15 febbraio 1991, registrato a Bari il 4 marzo 1991 al numero 1668 e con atto autenticato nelle firme dal Notaio \*\*\*\*\* di Bari in data 11 gennaio 2001, ivi registrato il 18 gennaio 2001 al numero 201.

Si precisa che con la scrittura privata dell'11.1.2001 autenticata da Notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* n. 48130 di Repertorio, registrata in Bari il 18.1.2001 al n. 201, prima indicata, la società ha cambiato la propria denominazione da "\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \* \*\* \*\*\*\*\*" in "\*\*\*\*\* \* \*\* \*\*\*\*\* \* \*\* \*\*\*\*\*" (cfr. Allegato 12 – Visura Camerale).

Nello specifico, come riscontrato dalla documentazione rilasciata dal Comune di Bari (cfr. Allegato 5 – Copia Titoli abilitativi), con atto, che si allega alla presente, autenticato nelle firme dal Notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Bari rispettivamente in data 15 marzo 1996, repertorio numero 21888, in data 20 marzo 1996, repertorio numero 21930, in data 21 marzo 1996, repertorio numero 21964 e in data 22 marzo 1996, repertorio numero 21983, raccolta numero 3543, registrato a Bari il 27 marzo 1996 al numero 335, la società "\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \* \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \* \*\* \*\*\*\*\*" acquistava il seguente immobile:

- Caseggiato in Bari al Corso Benedetto Croce (già Corso Sicilia) civico 165, composto di quindici vani e mezzo catastali, con pertinenziali piccolo locale deposito e terreno adibito a giardino; il tutto confinante con detto Corso Benedetto Croce, con Via Adige, con condominio di Via Adige 118; il caseggiato è riportato in Catasto Urbano alla partita 1395, foglio 109, particella 341, categoria A/7, classe 3<sup>^</sup>, vani 15,5, rendita catastale lire 6.820.000, mentre il pertinenziale giardino è riportato in Catasto Terreni alla partita 1, foglio 109, particella 342, ca.50, senza redditi.

### **Formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente**

Dall'atto di compravendita del 23/01/2001, Rep. 48445 per Notar \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* in Bari, registrato a Bari il 07/02/2001 al n. 1217/1V (cfr. Allegato 9 – Copia titolo di proprietà), in ordine a oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione, vincoli pregiudizievoli, riguardanti l'immobile, è emerso quanto segue:

“...2) - *Quanto in oggetto viene venduto ed acquistato con ogni accessione, adiacenza, pertinenza, con le servitù esistenti a seguito dello stato dei luoghi e della situazione di condominio, con tutti gli usi, diritti, azioni, ragioni, inerenti e coi diritti di comproprietà su tutte le parti del fabbricato di cui fa parte che sono rese comuni allo stesso per legge, uso, destinazione e progetti originario e varianti (articolo 1117 Codice Civile), ivi compresi il lastrico solare (riportato in Catasto al foglio 109, particella 484/22), il giardino pensile (riportato in Catasto al foglio 109, particella 484/1), con le seguenti precisazioni:*

- a) - *ogni unità immobiliare, è dotata di impianto autonomo di riscaldamento a gas;*
- b) - *non sono condominiali in quanto riservati in proprietà esclusiva della società venditrice e/o suoi aventi causa e comunque come risulterà dagli atti notarili di compravendita, gli interi piani primo, secondo e terzo interrati sottostanti sia il fabbricato e sia il giardino pensile, con la rampa di accesso e uscita, riservata ai proprietari delle unità di detti piani di cui costituisce pertinenza, con esclusione da detti piani di tutti gli enti che sono comuni ed al servizio dell'intero fabbricato stesso, comprese la riserva idrica (riportata in Catasto al foglio 109, particella 484/47) e la riserva idrica antincendio (riportata in Catasto al foglio 109, particella 484/58);*

- c) - *costituisce accesso riservato esclusivamente al personale Enel per la lettura dei contatori la porta sita all'estremità del porticato su via Adige, che immette nel giardino pensile;*
- d) - *il porticato costituisce pertinenza dei locali al piano terra riportati in Catasto alle particelle 484/4 e 484/5 del foglio 109 e dell'androne condominiale, per la linea di affaccio di ciascuno di essi ed è gravato di servitù di passaggio a favore di tutto il caseggiato;*
- e) - *nell'area del porticato compresa fra il primo pilastro a sinistra di chi guarda il prospetto dell'edificio da Corso Benedetto Croce, la parete a confine del fabbricato avente accesso dal civico 169 di Corso Benedetto Croce e la muratura a tompagno posta ad ovest, sarà ricollocata l'edicola per la vendita di quotidiani e periodici (riportata in Catasto al foglio 109, particella 484/2), di cui è titolare la signora \*\*\*\*\* \*, giusta atto d'impegno a mio ministero in data 25 ottobre 1995, registrato a Bari il 14 novembre 1995 al numero 8740/A e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 16 novembre 1995 ai numeri 36325/27480..."*
- "...5) - la società alienante, come in costituzione rappresentata, garantisce la piena e buona proprietà di quanto compravenduto, la libertà di esso da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ad eccezione dell'atto di vincolo e asservimento a favore del Comune di Bari in data 21 ottobre 1993, registrato a Bari il 22 ottobre 1993 al numero 7658/A e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 23 ottobre 1993 ai numeri 33199/25365 e successivo atto di rettifica in data 29 aprile 1996, registrato a Bari il 9 maggio 1996 al numero 3761/A e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 3 maggio 1996 ai numeri 12963/10035 e dell'atto di impegno in data 25 ottobre 1995, registrato a Bari il 14 novembre 1995 al numero 8740/A e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 16 novembre 1995 ai numeri 36325/27480, tutti a mio ministero).*
- 6) - *La parte acquirente contestualmente alla firma del presente atto, viene immessa nel possesso di quanto acquistato per tutti gli effetti utili ed onerosi, precisandosi che il Comune di Bari non ha ancora rilasciato la prescritta certificazione di abitabilità che la Società alienante ha già richiesto e che si impegna ad ottenere a sua totale cura e spesa....".*

Dall'atto di vincolo a parcheggio, di vincolo di destinazione a garage e asservimento per Notar \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* in Toritto, Rep. n. 15328 del 21.10.1993, registrato a Bari il 22.10.1993, al n. 7658/A, si evince quanto segue: "...Vengono conferiti al menzionato procuratore tutte le facoltà e così esemplificativamente e non tassativamente: - stipulare a favore del Comune di Bari e dei terzi comunque interessati l'atto di vincolo a parcheggio ex articolo 2 Legge numero 2 del 24 marzo 1989 e di destinazione a garage l'atto d'obbligo relativo all'asservimento al manufatto dell'area che ha espresso la relativa volumetria ex articolo 29 Legge Regionale numero 56 del 31 maggio 1980;..." (Allegato 3 – Documentazione ipocatastale).

**Oneri condominiali**

Dalla documentazione fornita dall'amministratore condominiale \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*\*, con sede a Bari in Piazza Garibaldi n. 23 (cfr. Allegato 10 – Elaborati Amministrazione Condominiale), è stato riscontrato quanto segue:

- 1) debiti accumulati dalla \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\* dall'anno 2015 a tutto il 31/12/2020.....€ 59.944,41
- 2) dei detti debiti, dall'anno 2015 a tutto il 31/12/2020, i condomini hanno anticipato .....€ 38.909,86

**SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE**

LOTTO	SUB	SPESE FISSE PREVENTIVE PER L'ANNO 2022
2	111	€ 150,00

**SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE**

LOTTO	SUB	RENDICONTO CONSUNTIVO GLOBALE AL 2020	RENDICONTO CONSUNTIVO GLOBALE AL 2021	RENDICONTO CONSUNTIVO GLOBALE AL 2022	RENDICONTO CONSUNTIVO 2021	SPESE FISSE CONSUNTIVO 2022	SPESE FISSE PRIMI 8 MESI ANNO 2023	TOTALE ULTIMI 2 ANNI (compresi 8 mesi 2023)
		a	b	c	d=b-a	e=c-b	f	g=d+e+f

2	111	€ 2.549,59	€ 2.714,04	€ 2.866,40	€ 164,45	€ 152,36	€ 100,00	€ 416,81
---	-----	------------	------------	------------	----------	----------	----------	----------

che si ritiene dover lasciare interamente a carico dell'acquirente

**Formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cure e spese della procedura:**

1. ISCRIZIONE del 06/09/2010 - Registro Particolare 9413 Registro Generale 41527 Pubblico ufficiale \*\*\*\*\* \*\*\* \*\*\*\*\* Repertorio 112637 del 31/08/2010 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART 77 DPR 29/09/1973 N 602

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 4919 del 06/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI). (*Allegato 3 – Documentazione ipocatastale*)
2. TRASCRIZIONE del 07/04/2022 - Registro Particolare 13301 Registro Generale 17906 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 7487 del 25/03/2022 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO. (*Allegato 3 – Documentazione ipocatastale*)

**Verifica sussistenza censo, livello o uso civico**

NESSUNO

**CONSISTENZA: COMPUTO DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE**

Nella pratica estimativa, la consistenza dell'immobile si determina in base alla superficie commerciale (che si considera sia in commercio che in sede fiscale) e che comprende oltre alla superficie utile netta, anche tutti i muri interni, compresi i pilastri portanti ed i vani delle condutture e l'intero spessore dei muri perimetrali esterni.

Si aggiungono quindi, qualora esistenti, le superfici delle pertinenze, trasformando la superficie rilevata in superficie convenzionale, si applica in tal caso un coefficiente di differenziazione K, per stabilire un valore proporzionalmente omogeneo con quello della superficie principale.

Nella valutazione di seguito riportata sono stati presi in considerazione gli ambienti così come si presentano nella configurazione attuale.

Del LOTTO N. 2 si prospettano le seguenti superfici rilevate.

LOTTO N. 2 - POSTO AUTO - Bari, via Adige n. 10 - fg. 109, part. 484, sub 111				piano S3	
Destinazione Immobile	Destinazione ambiente	Superficie utile (mq)	Superficie lorda (mq)	Coefficiente correttivo K	Superficie Convenzionale
		a	b	c	b x c
Garage	Posto auto coperto	10,10	10,25	1,00	10,25

**Condizioni di mantenimento:** buono (*cfr. Allegato 8 – Rilievo Fotografico*)

#### **6.4 RELAZIONE TECNICA-ESTIMATIVA DELL'IMMOBILE - VALORE DI MERCATO**

##### **A. Secondo la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate**

I principi teorici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici, espresso in moneta sulla base di dati economici e tecnici relativi sia all'oggetto della stima che ai beni che con esso hanno rapporti.

Il procedimento che verrà impiegato in questo caso nella applicazione del metodo estimativo è il cosiddetto procedimento del valore normale, secondo la deliberazione del 27.07.07 dell'Agenzia delle Entrate: esso consentirà di conoscere l'ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dell'alloggio da stimare.

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono:

- ubicazione dell'immobile;
- caratteristiche della zona;

- caratteristiche costruttive;
- stato di conservazione;
- regolarità edilizia;
- sussistenza di eventuali vincoli;
- consistenza del bene;
- situazioni del mercato.

Il valore normale degli immobili non residenziali è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati.

Valore normale = Valore normale unitario x superficie (mq)

il valore normale unitario dell'immobile non residenziale è determinato dall'applicazione della seguente formula:

Valore normale unitario = (Val. OMI min + Val. OMI max) / 2

Per l'immobile posto al piano terzo interrato (S3), riportato in catasto al Fg. 109 p. 484 sub 111, avente categoria catastale locale deposito, si ricavano i seguenti dati:

Tipologia edilizia OMI corrispondente:	<b>Posti auto coperti</b>
Stato conservativo:	<b>Normale</b>
Superficie convenzionale:	mq <b>10,25</b>
Val. OMI min:	euro/mq <b>950</b>
Val. OMI max:	euro/mq <b>1350</b>

(cfr. Allegato 11 – Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I.)

Valore normale unitario LOTTO N. 2 - Posto auto coperto P.S3 =

Valore normale unitario LOTTO N. 2 - Posto auto coperto P.S3 =

Val. OMI min (€/mq)	+	Val. OMI max (€/mq)	:	2	€/MQ
950,00	+	1350,00	:	2	1.150,000

Applicando sul valore ottenuto un coefficiente correttivo pari a 0,75 per l'ubicazione al piano terzo interrato, si ottengono i seguenti valori:

Table with 4 columns: Valore normale unitario (€/MQ), coefficiente (x), K, Valore normale unitario (€/MQ). Rows show calculations for LOTTO N. 2 - Posto auto coperto P.S3.

Pertanto, il valore di mercato dell'unita immobiliare in oggetto, considerando la superficie convenzionale totale, e:

Table with 4 columns: Valore normale unitario (€/mq), coefficiente (x), Superficie (mq), Valore normale (€). Rows show calculations for LOTTO N. 2 - Posto auto coperto P.S3.

(euro ottomilaottocentoquaranta virgola sei tre)

Per quanto sopra, il Valore normale totale dell'immobile oggetto di procedura e il seguente:

Valore normale (A) = € 8.840,63 (euro ottomilaottocentoquaranta virgola sei tre)

B. Secondo i valori di mercato di zona

Considerate le caratteristiche dell'immobile, le caratteristiche della zona in cui sono ubicati, i dati catastali, le coerenze, lo stato di conservazione, la vetusta e la legittimita, la determinazione del valore di mercato degli stessi avviene con il criterio di stima sintetica.

Dalle indagini condotte in zona, presso le agenzie immobiliari e tecnici esperti in materia di compravendite di immobili, si e riscontrato che il mercato immobiliare di beni simili a quelli in oggetto e abbastanza attivo, tant'e che l'elemento di comparazione, o parametro, in comune risulta essere di tipo tecnico, cioe la superficie espressa in metri quadrati. Infatti avendo riscontrato non pochi e recenti valori di compravendita di immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili agli immobili da stimare, per ottenere il PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO (P.P.V.M.), si e individuata la stima per confronto diretto o comparativa.

Tenuto conto di quanto emerso dalle suddette indagini di mercato, il valore medio di mercato (V) praticato nelle compravendite di immobili simili a quello da stimare e risultato cosi come segue:

- Posto auto coperto .....€/mq 1.300,00

Riportando la superficie convenzionale (Sc) sopra illustrata dell'unità immobiliare e così distinta per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e per destinazione e utilizzo, in relazione a detto valore unitario medio di mercato, si calcola il PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO (P.P.V.M.):

$$P.P.V.M. = V \times Sc$$

LOTTO N. 2 - POSTO AUTO - Bari, via Adige n. 10 - fg. 109, part. 484, sub 111, piano S3				
Destinazione Immobile	Destinazione Immobile	(V) Valore unitario di mercato - €/mq	(Sc) Superficie Convenzionale - mq	(P.P.V.M.) PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO
		a	b	a x b
Garage	Posto auto	1.300,00	10,25	<b>€ 13.325,00</b>

Per quanto sopra, il PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO (P.P.V.M.) dell'unità immobiliare in oggetto è:

**Valore di mercato (B) = € 13.325,00 (euro tredicimilatrecentoventicinque virgola zero zero)**

Il valore cautelativo dell'immobile oggetto di procedura, pertanto, è dato dalla media dei valori innanzi determinati e cioè:

	VALORE O.M.I.	(P.P.V.M.) PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	VALORE MEDIO
	a	b	c = (a + b)/2
<b>VALORE TOTALE LOTTO N. 2</b>	€ 8.840,63	€ 13.325,00	<b>€ 11.082,82</b>

**€ 11.082,82 (euro undicimilaottantadue virgola otto due)**

Al valore così ottenuto vanno decurtate, in quanto interamente a carico dell'acquirente, le somme occorrenti per:

Onere Regolarizzazione Urbanistica	€ 0,00	- onere a carico dell'acquirente
Costi Aggiornamento Catastale	€ 0,00	- onere a carico dell'acquirente
DEBITI CONDOMINIALI ULTIMI DUE ANNI (COMPRESI 8 MESI 2023)	€ 416,81	- onere a carico dell'acquirente

Oneri di rifinitura	€ 0,00	+ onere a carico dell'acquirente
Costo APE	€ 0,00	= onere assunto dalla procedura
TOTALE	€ 10.666,01	-
decurtando il 15% per vizi occulti	€ 1.599,90	=
	€ 9.066,11	
VALORE DELLA QUOTA DEL	100%	<b>DELLA PROPRIETA'</b>
		<b>€ 9.066,11</b>

Per quanto sopra, il VALORE DI MERCATO TOTALE dell'immobile (LOTTO N. 2 Fg. 109 p. 484 sub 111) in oggetto è:

**€ 9.000,00 (EURO NOVEMILA VIRGOLA ZERO ZERO)** arrotondato per difetto

### Disponibilità dell'immobile:

L'immobile risulta libero.

Con Nota dell'Agenzia delle Entrate di Bari, prot. 260666/2022 del 18/10/2022, si comunicava al C.T.U. richiedente quanto segue: *"In riferimento alla sua richiesta si attesta che non risultano contratti di locazione e/o comodati registrati a nome del contribuente \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\* ( codice fiscale \*\*\*\*\* )"* (cfr. Allegato 6 – Attestazione Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Bari).

### Sussistenza di procedura espropriativa per pubblica utilità

NESSUNA.

## 7. LOTTO N. 3

### 7.1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Cantina sito in Bari alla C.so Benedetto Croce n. 165, al piano terzo interrato, individuato nel N.C.E.U. al Fg. 109 p. 484 sub 48, confinante a nord con altra cantina/riserva idrica, a est con C.so Benedetto Croce, a sud con altra cantina e ad ovest con passaggio condominiale, esattamente in un

fabbricato residenziale posto ad angolo fra C.so Benedetto Croce e via Adige, di fronte alla chiesa Ortodossa Russa di San Nicola.

## **7.2 DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEL BENE**

Alla cantina si accede dal portone posto su C.so Benedetto Croce n. 165, attraverso il vano scala e l'ascensore condominiali, percorrendo il passaggio comune.

L'immobile oggetto di procedura è composto da un ambiente di superficie utile di mq 16,86 circa e superficie lorda di mq 19,11 circa, avente altezza utile di mt 2,45 circa, pavimentato e rivestito con piastrelle in ceramica, dotato di lavandino e scaldino elettrico, oltre un cavedio di aerazione di superficie utile di mq 1,56 circa e superficie lorda di mq 1,90 circa.

LOTTO N. 3 - CANTINA - Bari, Corso Benedetto Croce n. 165 - fg. 109, part. 484, sub 48					
					piano S3
Destinazione Immobile	Destinazione ambiente	Superficie utile (mq)	Superficie lorda (mq)	Coefficiente correttivo K	Superficie Convenzionale
		a	b	c	b x c
Locale deposito	Cantina	16,86	19,11	1,00	19,11
	Cavedio (locale tecnico)	1,56	1,90	0,15	0,29
<b>Totale</b>		18,42	21,01		19,40

(cfr. Allegato 7 – Rilievo Metrico);

L'unità immobiliare risulta classata in categoria C/2, classe 5, consistenza 20 mq, rendita € 174,56, C.so Benedetto Croce n. 165, Piano S3.

Detto immobile è ubicato in una zona residenziale caratterizzata da una notevole presenza di attività commerciali, uffici, una chiesa, un parco urbano ecc..

L'intero fabbricato in cui è ubicato il lotto, confina a nord con via Adige, ad est con corso Benedetto Croce, a sud con altri fabbricati di altra proprietà individuati in catasto al Fg. 109 p.lle 344-343-340-339-338-480-336, a Ovest con altro fabbricato di altra proprietà individuato in catasto al Fg. 109 p.lla 448 (cfr. Allegato 4 – Documentazione catastale).

L'immobile, durante lo svolgimento delle operazioni peritali, si presentava rifinito in ogni parte.

L'illuminazione della cantina è garantita dall'impianto elettrico ad esclusivo servizio dell'unità immobiliare.

Gli impianti riscontrati durante il sopralluogo appaiono rispondenti alle normative vigenti (L. 46/90 e ss.mm.ii.).

### **CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI**

**Strutture verticali:** in pilastri in c.a..

**Solai:** latero c.a.;

**Pareti esterne:** blocchetti in cls;

**Finitura esterna:** nessuna;

**Finitura interna:** piastrelle in ceramica in cantina, nessuna nel cavedio;

**Pavimentazione interna:** piastrelle in ceramica in cantina, in cls nel cavedio;

**Pavimentazione esterna:** in marmette di cls e graniglia;

**Infissi esterni:** in metallo del tipo blindato;

**Infissi Interni:** in metallo;

**Bagni:** nessuno (vi è la presenza di un lavandino);

**Impianto elettrico:** esclusivo in cantina, nessuno nel cavedio;

**Impianto Idrico:** impianto riguardante il solo lavandino in cantina;

**Impianto fognante:** impianto riguardante il solo lavandino in cantina;

**Impianto termico:** nessuno.

L'immobile, internamente, durante lo svolgimento delle operazioni peritali, è risultato in discreto stato di conservazione e manutenzione.

Il rilievo fotografico (*cfr. Allegato 8 – Rilievo Fotografico*) mostra:

Posto auto piano terzo interrato - N.C.E.U. al Fg. 109 p. 484 sub 48

foto n. 1 - Vista posto auto.

Lo scrivente C.T.U. ritiene che il rilievo fotografico sia di sufficiente ausilio per un immediato riscontro a suffragio del valore commerciale stimato di seguito.

Si precisa che, in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972, la vendita immobiliare è esente da IVA, fatta salva la possibilità di esercizio dell'opzione IVA da parte del Curatore che potrà essere espressa prima della vendita. In tale ultima ipotesi, l'aliquota IVA dovuta dovrà essere pari al 22%.

CONFORMITÀ URBANISTICA: conforme

La ricerca effettuata dal C.T.U. presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Bari, in ordine ai titoli abilitativi delle costruzioni, trova riscontro nei contenuti dell'atto di compravendita del 23/01/2001, Rep. 48445 per Notar \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* in Bari, registrato a Bari il 07/02/2001 al n. 1217/1V (cfr. Allegato 9 – Copia titolo di proprietà).

L'intero fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di procedura, come menzionato nel titolo di proprietà succitato, “...è stato realizzato conformemente alla concessione edilizia numero 318/89 del 23 dicembre 1993, concessione per demolizione del 29 marzo 1995, successive concessione di variante numero 219/95 del 3 giugno 1996, autorizzazione numero 1714 del 27 febbraio 1997, e concessione di variante numero 10975/97 del 16 dicembre 1997, tutte rilasciate dal Comune di Bari e istanza per distribuzione interna numero 15107/97 dell'11 novembre 1997...”, rilasciate a nome di “\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*”, ridenominata contestualmente all'istanza, del 28/11/2001, per il completamento lavori alla Conc. Edilizia 318/89 e successiva variante (cfr. Allegato 5 – Copia Titoli abilitativi).

Dal rilievo metrico eseguito in loco si è riscontrato che lo stato dei luoghi risulta conforme alla rappresentazione grafica di cui all'autorizzazione numero 15107/97 dell'11 novembre 1997.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Non previsto per l'immobile urbano oggetto di procedura.

CONFORMITÀ CATASTALE: conforme

Dal rilievo metrico eseguito in loco si è riscontrato che la rappresentazione della planimetria catastale aggiornata dell'unità immobiliare individuata nel N.C.E.U. di Bari al Fg. 109 p. 484 sub 48,

unitamente ai dati catastali (*cf. Allegato 4 – Documentazione catastale*), risulta conforme all'unità immobiliare.

#### CONFORMITÀ ENERGETICA: conforme

Dal 1 luglio 2009, per ogni trasferimento a titolo oneroso delle singole unità immobiliari, è obbligatoria la certificazione energetica delle singole unità immobiliari.

Tale obbligo è valido per tutte le categorie di edifici, classificati in base alla destinazione d'uso indicata all'art. 3 del D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412.

L'unità immobiliare destinata a cantina, secondo l'art. 3 del DPR 26 agosto 1993 n. 412, non rientra tra le categorie a cui applicare la prestazione energetica, pertanto l'attestato di prestazione energetica non viene prodotto.

Come si evince dalla documentazione dell'Agenzia del Territorio, all'atto della procedura la parte fallita risultava intestataria dell'immobile medesimo in forza all'atto di compravendita del 23.01.2001 Rep. 48445 per Notar \*\*\*\*\* in Bari, registrato a Bari il 07/02/2001 al n. 1217/1V, regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari al n. 4809 del Registro Generale ed al n. 3411 di Registro Particolare del 10/02/2001 (*cf. Allegato 9 – Copia titolo di proprietà*).

Si evidenzia che la quota dell'intera proprietà del fallito non è suscettibile di separazione in natura, inoltre l'immobile non risulta comodamente divisibile in porzioni di valore similare.

### **7.3 ACCERTAMENTO DELLA PROVENIENZA, DELLA SUSSISTENZA DI ONERI, SERVITU' ATTIVE O PASSIVE, DIRITTI DI USUFRUTTO, USO ABITAZIONE E PRECISAZIONI VARIE. RICOSTRUZIONE VENTENNIO**

- Dalle visure effettuate dal C.T.U. presso:

A. l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bari - Territorio – Catasto, si evince quanto segue:

1. dalla visura storica per immobile n. T460672 del 31/03/2022 (*cfr. Allegato 4 – Documentazione catastale*), sull'immobile individuato nel N.C.E.U. di Bari Fg. 109 p. 484 sub 48, risulta quanto riportato alle pagine successive:



Direzione Provinciale di Bari  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 31/03/2022  
Ora: 23:17:55  
Numero Pratica: T460672/2022  
Pag: 1 - Segue

## Catasto fabbricati Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 31/03/2022



**Immobile di catasto fabbricati**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

### Informazioni riportate negli atti del catasto al 31/03/2022

Dati identificativi: Comune di BARI (A662) (BA)

Foglio 109 Particella 484 Subalterno 48

Partita: 100612

Busta mod.58: 104661

### Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di BARI (A662A) (BA)

Foglio 109 Particella 484

### Classamento:

Rendita: Euro 174,56

Rendita: Lire 338.000

Zona censuaria 2,

Categoria C/2<sup>nd</sup>, Classe 5, Consistenza 20 m<sup>2</sup>

Foglio 109 Particella 484 Subalterno 48

Indirizzo: CORSO BENEDETTO CROCE n. 165 Piano S3

Dati di superficie: Totale: 21 m<sup>2</sup>

### L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni:

Foglio 109 Particella 484 Subalterno 2

Foglio 109 Particella 484 Subalterno 1

Foglio 109 Particella 484 Subalterno 22

### > Intestati catastali

> 1. \_\_\_\_\_ (CF \_\_\_\_\_ )

Sede in BARI (BA)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

### > Dati identificativi



Direzione Provinciale di Bari  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 31/03/2022  
Ora: 23:17:55  
Numero Pratica: T460672/2022  
Pag: 2 - Segue

📅 dall'impianto al 27/08/1996  
Immobile predecessore  
Comune di BARI (A662) (BA)  
Foglio 109 Particella 341

Impianto meccanografico del 30/06/1987

📅 dal 27/08/1996 al 12/12/1997  
Immobile predecessore  
Comune di BARI (A662) (BA)  
Foglio 109 Particella 484

VARIAZIONE del 27/08/1996 in atti dal 30/05/1997  
DEMOLIZIONE TOTALE (n. 8552.1/1996)

📅 dal 12/12/1997  
Immobile attuale  
Comune di BARI (A662) (BA)  
Foglio 109 Particella 484 Subalterno 48

VARIAZIONE del 12/12/1997 in atti dal 12/12/1997  
EDIFICAZIONE SU AREA URBANA AFFERENTE A (n.  
A02011.1/1997)

---

> **Indirizzo**

📅 dall'impianto al 27/08/1996  
Immobile predecessore  
Comune di BARI (A662) (BA)  
Foglio 109 Particella 341  
(P.1-2) n. 165; VIA SICILIA n. 165  
Partita: 1395

Impianto meccanografico del 30/06/1987

📅 dal 12/12/1997 al 04/11/1998  
Immobile attuale  
Comune di BARI (A662) (BA)  
Foglio 109 Particella 484 Subalterno 48  
CORSO BENEDETTO CROCE n. 165 Interno 8  
Piano S3  
Partita: 100612  
Busta mod.58: 104661

VARIAZIONE del 12/12/1997 in atti dal 12/12/1997  
EDIFICAZIONE SU AREA URBANA AFFERENTE A (n.  
A02011.1/1997)

📅 dal 04/11/1998  
Immobile attuale  
Comune di BARI (A662) (BA)  
Foglio 109 Particella 484 Subalterno 48  
CORSO BENEDETTO CROCE n. 165 Piano S3  
Partita: 100612  
Busta mod.58: 104661

VARIAZIONE del 04/11/1998 in atti dal 04/11/1998  
ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n.  
A01116.1/1998)



Direzione Provinciale di Bari  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 31/03/2022  
Ora: 23:17:55  
Numero Pratica: T460672/2022  
Pag: 3 - Segue

## > Dati di classamento

- 📅 dall'impianto al 01/01/1992 Impianto meccanografico del 30/06/1987  
Immobile predecessore  
Comune di BARI (A662) (BA)  
Foglio 109 Particella 341  
Rendita: Lire 5.425  
Zona censuaria 2  
Categoria A/7<sup>o</sup>, Classe 3, Consistenza 15,5 vani  
Partita: 1395
- 📅 dal 01/01/1992 al 27/08/1996 Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992  
Immobile predecessore  
Comune di BARI (A662) (BA)  
Foglio 109 Particella 341  
Rendita: Lire 6.820.000  
Zona censuaria 2  
Categoria A/7<sup>o</sup>, Classe 3, Consistenza 15,5 vani  
Partita: 1395
- 📅 dal 27/08/1996 al 12/12/1997 VARIAZIONE del 27/08/1996 in atti dal 30/05/1997  
DEMOLIZIONE TOTALE (n. 8552.1/1996)  
Immobile predecessore  
Comune di BARI (A662) (BA)  
Foglio 109 Particella 484  
Zona censuaria 2  
Categoria F/1<sup>o</sup>, Consistenza m<sup>2</sup>  
Partita: 100612
- 📅 dal 12/12/1997 al 04/11/1998 VARIAZIONE del 12/12/1997 in atti dal 12/12/1997  
EDIFICAZIONE SU AREA URBANA AFFERENTE A (n.  
A02011.1/1997)  
Immobile attuale  
Comune di BARI (A662) (BA)  
Foglio 109 Particella 484 Subalterno 48  
Categoria F/3<sup>o</sup>, Consistenza m<sup>2</sup>  
Partita: 100612  
Busta mod.58: 104661
- 📅 dal 04/11/1998 VARIAZIONE del 04/11/1998 in atti dal 04/11/1998  
ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n.  
A01116.1/1998)  
Immobile attuale  
Comune di BARI (A662) (BA)  
Foglio 109 Particella 484 Subalterno 48  
Rendita: Euro 174,56  
Rendita: Lire 338.000  
Zona censuaria 2  
Categoria C/2<sup>o</sup>, Classe 5, Consistenza 20 m<sup>2</sup>  
Annotazioni: classamento e rendita validati (d.m.  
701/94)



Direzione Provinciale di Bari  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 31/03/2022  
Ora: 23:17:55  
Numero Pratica: T460672/2022  
Pag: 4 - Segue

Partita: 100612  
Busta mod.58: 104661

---

### > Dati di superficie

📅 dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di BARI (A662) (BA)

Foglio 109 Particella 484 Subalterno 48

Totale: 21 m<sup>2</sup>

Totale escluse aree scoperte : 21 m<sup>2</sup>

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione  
04/11/1998, prot. n. A01116

---

### > Storia degli intestati dell'immobile

**Dati identificativi:** Immobile predecessore - Comune di BARI (A662)(BA) Foglio 109 Particella 341

> 1.

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

📅 dall'impianto al 18/12/1975 antecedente

l'impianto meccanografico

Diritto di: usufruttuario (deriva dall'atto 1)

> 2.

📅 dall'impianto al 18/12/1975 antecedente

l'impianto meccanografico

Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 1)

> 3.

📅 dall'impianto al 18/12/1975 antecedente

l'impianto meccanografico

Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 1)

> 4.

📅 dall'impianto al 18/12/1975 antecedente

l'impianto meccanografico

Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 1)

> 5.

📅 dall'impianto al 18/12/1975 antecedente

l'impianto meccanografico

Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 1)

> 6.

📅 dall'impianto al 18/12/1975 antecedente

l'impianto meccanografico

Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 1)

> 7.

📅 dall'impianto al 18/12/1975 antecedente

l'impianto meccanografico

Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 1)



Direzione Provinciale di Bari  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 31/03/2022  
Ora: 23:17:55  
Numero Pratica: T460672/2022  
Pag: 5 - Segue

- > 8.  
☐ dall'impianto al 18/12/1975 antecedente l'impianto meccanografico  
Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 1)
- > 1.  
☐ dal 18/12/1975 al 27/12/1987  
Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 2)
- > 2.  
☐ dal 18/12/1975 al 27/12/1987  
Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 2)
- > 3.  
☐ dal 18/12/1975 al 27/12/1987  
Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 2)
- > 4.  
☐ dal 18/12/1975 al 27/12/1987  
Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 2)
- > 5.  
☐ dal 18/12/1975 al 27/12/1987  
Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 2)
- > 6.  
☐ dal 18/12/1975 al 27/12/1987  
Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 2)
- > 7.  
☐ dal 18/12/1975 al 27/12/1987  
Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 2)
- > 1.  
☐ dal 27/12/1987 al 23/12/1989  
Diritto di: Proprieta' per 12/84 (deriva dall'atto 3)
- > 2. (CF )  
nata a (BA) il  
☐ dal 27/12/1987 al 23/12/1989  
Diritto di: Proprieta' per 12/84 (deriva dall'atto 3)
- > 3.  
☐ dal 27/12/1987 al 23/12/1989  
Diritto di: Proprieta' per 12/84 (deriva dall'atto 3)
- > 4. (CF )  
nata a ( ) il  
☐ dal 27/12/1987 al 16/04/1990  
Diritto di: Proprieta' per 4/12 (deriva dall'atto 3)
- > 5. (CF )  
nata a (BA) il  
☐ dal 27/12/1987 al 16/04/1990  
Diritto di: Proprieta' per 2/12 (deriva dall'atto 3)

2. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 18/12/1975 - UR Sede BARI (BA) Registrazione Volume 50 n. 11 registrato in data 17/04/1996 - CONS. USUFRUTTO Voltura n. 11090.1/1996 in atti dal 30/05/1997

3. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 27/12/1987 - UR Sede BARI (BA) Registrazione Volume 1143 n. 86 registrato in data 07/10/1991 - SUCCESSIONE Voltura n. 31098.1/1991 in atti dal 30/05/1997



Direzione Provinciale di Bari  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 31/03/2022  
Ora: 23:17:56  
Numero Pratica: T460672/2022  
Pag: 6 - Segue

- > 6.  
 dal 27/12/1987 al 16/04/1990  
Diritto di: Proprieta' per 12/84 (deriva dall'atto 3)
- > 7.  
(CF )  
nata a (BA) il  
 dal 27/12/1987 al 16/04/1990  
Diritto di: Proprieta' per 2/12 (deriva dall'atto 3)
- > 8.  
 dal 27/12/1987 al 16/04/1990  
Diritto di: Proprieta' per 12/84 (deriva dall'atto 3)
- > 9.  
 dal 27/12/1987 al 16/04/1990  
Diritto di: Proprieta' per 12/84 (deriva dall'atto 3)
- > 10.  
(CF )  
nata a (BA) il  
 dal 27/12/1987 al 16/04/1990  
Diritto di: Proprieta' per 2/12 (deriva dall'atto 3)
- > 11.  
(CF )  
nata a (BA) il  
 dal 27/12/1987 al 16/04/1990  
Diritto di: Proprieta' per 2/12 (deriva dall'atto 3)
- > 1.  
(CF )  
nata a (BA) il  
 dal 23/12/1989 al 09/08/1994  
Diritto di: Proprieta' per 168/1008 (deriva dall'atto 4)
- > 2.  
 dal 23/12/1989 al 09/08/1994  
Diritto di: Proprieta' per 168/1008 (deriva dall'atto 4)
- > 3.  
(CF )  
nata a (BA) il  
 dal 23/12/1989 al 09/08/1994  
Diritto di: Proprieta' per 168/1008 (deriva dall'atto 4)
- > 4.  
(CF )<sup>n</sup>  
nata a (BA) il  
 dal 23/12/1989 al 09/08/1994  
Diritto di: Proprieta' per 168/1008 (deriva dall'atto 4)
- > 5.  
 dal 23/12/1989 al 09/08/1994  
Diritto di: Proprieta' per 168/1008 (deriva dall'atto 4)

4. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 23/12/1989 - UR Sede ROMA (RM) Registrazione Volume 13132 n. 10 registrato in data 18/06/1990 - SUCCESSIONE Voltura n. 21490.1/1996 in atti dal 30/05/1997



Direzione Provinciale di Bari  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 31/03/2022  
Ora: 23:17:56  
Numero Pratica: T460672/2022  
Pag: 7 - Segue

- > 6.  
(CF )  
nata a (BA) il  
☞ dal 23/12/1989 al 22/03/1996  
Diritto di: Proprieta' per 42/1008 (deriva dall'atto 4)
- > 7.  
(CF )  
nata a (BA) il  
☞ dal 23/12/1989 al 22/03/1996  
Diritto di: Proprieta' per 42/1008 (deriva dall'atto 4)
- > 8.  
(CF )  
nata a (BA) il  
☞ dal 23/12/1989 al 22/03/1996  
Diritto di: Proprieta' per 42/1008 (deriva dall'atto 4)
- > 9.  
(CF )  
nata a (BA) il  
☞ dal 23/12/1989 al 22/03/1996  
Diritto di: Proprieta' per 42/1008 (deriva dall'atto 4)
- > 1.  
(CF )  
nata a (BA) il  
☞ dal 16/04/1990 al 23/12/1989  
Diritto di: Proprieta' per 3/84 (deriva dall'atto 5)
- > 2.  
(CF )  
nata a (BA) il  
☞ dal 16/04/1990 al 23/12/1989  
Diritto di: Proprieta' per 12/84 (deriva dall'atto 5)
- > 3.  
(CF )  
nata a (BA) il  
☞ dal 16/04/1990 al 23/12/1989  
Diritto di: Proprieta' per 3/84 (deriva dall'atto 5)
- > 4.  
(CF )  
nata a (BA) il  
☞ dal 16/04/1990 al 23/12/1989  
Diritto di: Proprieta' per 12/84 (deriva dall'atto 5)
- > 5.  
(CF )<sup>n</sup>  
nata a (BA) il  
☞ dal 16/04/1990 al 23/12/1989  
Diritto di: Proprieta' per 12/84 (deriva dall'atto 5)
- > 6.  
(CF )  
nata a (BA) il  
☞ dal 16/04/1990 al 23/12/1989  
Diritto di: Proprieta' per 3/84 (deriva dall'atto 5)
- > 7.  
(CF )  
nata a (BA) il

5. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 16/04/1990 - UR Sede BARI (BA) Registrazione Volume 1143 n. 87 registrato in data 07/10/1990 - SUCCESSIONE Voltura n. 31099.1/1991 in atti dal 30/05/1997



Direzione Provinciale di Bari  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 31/03/2022  
Ora: 23:17:56  
Numero Pratica: T460672/2022  
Pag: 8 - Segue

📅 dal 16/04/1990 al 23/12/1989  
Diritto di: Proprieta' per 3/84 (deriva dall'atto 5)

> 1.

📅 dal 09/08/1994 al 22/03/1996  
Diritto di: Proprieta' per 210/1008 (deriva dall'atto 6)

6. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 09/08/1994 - UR Sede BARI (BA) Registrazione Volume 1300 n. 69 registrato in data 14/01/1995 - SUCCESSIONE Voltura n. 2478.1/1995 in atti dal 30/05/1997

> 2.

(CF )  
nata a (BA) il )  
📅 dal 09/08/1994 al 22/03/1996  
Diritto di: Proprieta' per 210/1008 (deriva dall'atto 6)

> 3.

(CF )<sup>n</sup>  
nata a (BA) il )  
📅 dal 09/08/1994 al 22/03/1996  
Diritto di: Proprieta' per 210/1008 (deriva dall'atto 6)

> 4.

📅 dal 09/08/1994 al 22/03/1996  
Diritto di: Proprieta' per 210/1008 (deriva dall'atto 6)

> 1.

(CF )  
Sede in BARI (BA)  
📅 dal 22/03/1996 al 27/08/1996  
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 7)

7. SCRITTURA PRIVATA del 22/03/1996 Pubblico ufficiale NOT. Sede BARI (BA) Repertorio n. 21983 - UR Sede BARI (BA) Registrazione n. 335 registrato in data 27/03/1996 - VENDITA Voltura n. 10564.1/1996 in atti dal 30/05/1997

**Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di BARI (A662)(BA) Foglio 109 Particella 484**

> 1.

( )  
Sede in BARI (BA)  
📅 dal 27/08/1996 al 12/12/1997  
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 8)

8. VARIAZIONE del 27/08/1996 in atti dal 30/05/1997 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 8552.1/1996)

**Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di BARI (A662)(BA) Foglio 109 Particella 484 Sub. 48**

> 1.

(CF )  
Sede in BARI (BA)  
📅 dal 12/12/1997 al 23/01/2001  
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 9)

9. VARIAZIONE del 12/12/1997 in atti dal 12/12/1997 EDIFICAZIONE SU AREA URBANA AFFERENTE A (n. A02011.1/1997)

> 1.

(CF )  
Sede in BARI (BA)  
📅 dal 23/01/2001  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 10)

10. Atto del 23/01/2001 Pubblico ufficiale Sede BARI (BA) Repertorio n. 48445 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 3411.1/2001 Reparto PI di BARI in atti dal 12/02/2001

Visura telematica



Direzione Provinciale di Bari  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 31/03/2022  
Ora: 23:17:56  
Numero Pratica: T460672/2022  
Pag: 9 - Fine

*Tributi speciali: Euro 0,90*

---

**Legenda**

- a) C/2: Magazzini e locali di deposito; cantine e soffitte se non unite all'unita' immobiliare abitativa
- b) Bene Comune Censibile
- c) A/7: Abitazioni in villini
- d) F/1: Area urbana
- e) F/3: Unita' in corso di costruzione
- f) Codice fiscale non validato in anagrafe tributaria

B. l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bari - Territorio - Servizio di Pubblicità

**Immobiliare** si evince quanto segue:

1. dall'Ispezione ipotecaria n. T4226 del 25/06/2023 (*Allegato 3 – Documentazione ipocatastale*) con riferimento al periodo dal 25/01/1996 a tutto il 23/06/2023, sull'immobile riconosciuto nel N.C.E.U. di Bari al Fg. 109 p. 484 sub 48, risulta quanto riportato alle pagine successive:



## Ispezione Ipotecaria

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

Data 25/06/2023 Ora 09:33:31  
Pag. 1 - Segue

### Ispezione telematica

Ispezione n. T4226 del 25/06/2023

per immobile

Motivazione C.T.U.

Richiedente RVLRF per conto di 06097760721

### Dati della richiesta

Immobile : Comune di BARI (BA)  
Tipo catasto : Fabbricati  
Foglio : 109 - Particella 404 - Subalterno 48  
Periodo da ispezionare: dal 25/01/1996 al 25/06/2023  
Ulteriori restrizioni:  
Periodo da ispezionare: dal 25/01/1996 al 25/06/2023

### Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 25/01/1996 al 23/06/2023

### Elenco immobili

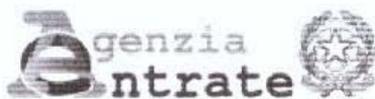
Comune di BARI (BA) Catasto Fabbricati  
2. Sezione urbana - Foglio 0109 Particella 00404 Subalterno 0048

SONO PRESENTI ULTERIORI IMMOBILI NON SELEZIONATI

### Elenco sintetico delle formalita

1. ANNOTAZIONE del 19/09/2000 - Registro Particolare 3369 Registro Generale 31018  
Pubblico ufficiale Repertorio 30604 del 24/06/1999  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1307 del 1997
2. TRASCRIZIONE del 10/02/2001 - Registro Particolare 3411 Registro Generale 4809  
Pubblico ufficiale Repertorio 40445 del 23/01/2001  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 03/01/2003 - Registro Particolare 25 Registro Generale 215  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI BARI Repertorio 5849 del 18/12/2002  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n. 4510 del 07/07/2010 (CANCELLAZIONE TOTALE)
4. ISCRIZIONE del 22/09/2006 - Registro Particolare 9850 Registro Generale 51394





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

## Nota di trascrizione

Registro generale n. 17906  
Registro particolare n. 13301  
Presentazione n. 2 del 07/04/2022

Pag. 1 - segue

### Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione Totale	€ 304,00	Imposta di bollo	€ 59,00
Imposta ipotecaria	€ 200,00	Sanzioni amministrative	-
Tassa ipotecaria	€ 45,00		

#### Eseguita la formalità.

Ricevuta/Prospetto di cassa n. 13305  
Protocollo di richiesta BA 135336/1 del 2022  
Prenotazione a debito art. n. 18

### Sezione A - Generalità

#### Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO	Numero di repertorio	7487
Data	25/03/2022	Codice fiscale	800 183 50720
Pubblico ufficiale	TRIBUNALE DI BARI		
Sede	BARI (BA)		

#### Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO GIUDIZIARIO
Descrizione	600 SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Voltura catastale automatica	NO

#### Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C  
Richiedente CONSERVATORE DEI REGISRI  
IMMOBILIARI PRO TEMPORE

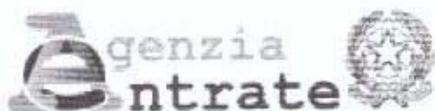
#### Dati riepilogativi

Unità negoziali - Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

### Sezione C - Soggetti

#### A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE  
Denominazione o ragione sociale  
Sede  
Codice fiscale -  
Per la quota di -



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

## Nota di trascrizione

Registro generale n. 17906  
Registro particolare n. 13301  
Presentazione n. 2 del 07/04/2022

Pag. 2 - Fine

### Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO  
Denominazione o ragione sociale  
Sede BARI (BA)  
Codice fiscale  
Per la quota di

### Sezione D - Ulteriori informazioni

*Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare*

3. dall'Ispezione ipotecaria n. BA 123345/3 del 30/03/2022 (*Allegato 3 – Documentazione ipocatastale*) con riferimento al periodo dal 25/01/1996 a tutto il 29/03/2022, sul codice fiscale \*\*\*\*\* , associato a \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* con sede in Bari e a \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* IN LIQUIDAZIONE con sede in Bari, prodotta dal Curatore fallimentare, risulta quanto riportato alle pagine successive:



## Ispezione Ipotecaria

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

Data 30/03/2022 Ora 08:36:36  
Pag. 1 - Segue

### Ispezione ordinaria a pagamento

per denominazione

Protocollo di richiesta BA 123343 del 2022

Ricevuta di cassa n. 11847

Ispezione n. BA 123345/3 del 2022

Inizio ispezione 30/03/2022 08:36:22

Richiedente AZZARITI ANNALIS

### Dati della richiesta

Codice fiscale: 04983630726

### Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal	25/01/1996 al	29/03/2022
Periodo recuperato e validato dal	-/-/1974 al	24/01/1996

### Elenco omonimi

1. \*\*\*  
Con sede in BARI (BA)  
Codice fiscale
2. IN LIQUIDAZIONE  
Con sede in BARI (BA)  
Codice fiscale

\*\*\* Soggetti con dati anagrafici collegati

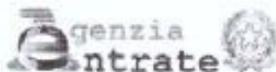
\* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

### Volumi repertori

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

### Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/07/1999 - Registro Particolare 17813 Registro Generale 26052  
Pubblico ufficiale Repertorio 38942 del 05/07/1999  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO ACQUIRENTE  
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE CONTRO del 18/09/1999 - Registro Particolare 7868 Registro Generale 34071  
Pubblico ufficiale Repertorio 39941 del 17/09/1999  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico



## Ispezione Ipotecaria

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

Data 30/03/2022 Ora 08:36:36  
Pag. 2 - Segue

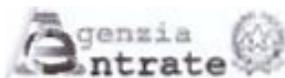
### Ispezione ordinaria a pagamento per denominazione

Protocollo di richiesta BA 123343 del 2022  
Ricevuta di cassa n. 11847  
Ispezione n. BA 123345/3 del 2022  
Inizio ispezione 30/03/2022 08:36:22

Richiedente AZZARITI ANNALIS

#### Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3252 del 12/09/2000 (QUIETANZA E INTEGRAZIONE)
2. Annotazione n. 4371 del 18/07/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 4917 del 06/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/02/2001 - Registro Particolare 3411 Registro Generale 4809  
Pubblico ufficiale Repertorio 48445 del 23/01/2001  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO ACQUIRENTE  
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 11/04/2002 - Registro Particolare 11086 Registro Generale 15294  
Pubblico ufficiale Repertorio 264319 del 03/04/2002  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico
5. ISCRIZIONE CONTRO del 03/01/2003 - Registro Particolare 25 Registro Generale 215  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI BARI Repertorio 5849 del 18/12/2002  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 4510 del 07/07/2010 (CANCELLAZIONE TOTALE)
6. ISCRIZIONE CONTRO del 22/09/2006 - Registro Particolare 9850 Registro Generale 51394  
Pubblico ufficiale Repertorio 2790/14 del 12/09/2006  
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 5728 del 04/09/2010 (CANCELLAZIONE TOTALE)
7. TRASCRIZIONE CONTRO del 28/01/2010 - Registro Particolare 2801 Registro Generale 4143  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE APPELLO DI BARI Repertorio 6848 del 11/12/2009



## Ispezione Ipotecaria

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

Data 30/03/2022 Ora 08:36:36  
Pag. 3 - Segue

### Ispezione ordinaria a pagamento per denominazione

Protocollo di richiesta BA 123343 del 2022  
Ricevuta di cassa n. 11847  
Ispezione n. BA 123345/3 del 2022  
Inizio ispezione 30/03/2022 08:36:22

Richiedente AZZARITI ANNALIS

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

Immobili siti in BARI(BA)

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 5292 del 15/09/2011 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. Annotazione n. 4918 del 06/09/2017 (RESTRIZIONE DEI BENI)

8. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2010 - Registro Particolare 23270 Registro Generale 36545  
Pubblico ufficiale Repertorio 1514/656 del 26/07/2010

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in BARI(BA)

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico

9. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2010 - Registro Particolare 23271 Registro Generale 36546  
Pubblico ufficiale Repertorio 1515/657 del 26/07/2010

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in BARI(BA)

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico

10. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2010 - Registro Particolare 23272 Registro Generale 36547  
Pubblico ufficiale Repertorio 1516/658 del 26/07/2010

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in BARI(BA)

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico

11. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2010 - Registro Particolare 23273 Registro Generale 36548  
Pubblico ufficiale Repertorio 1517/659 del 26/07/2010

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in BARI(BA)

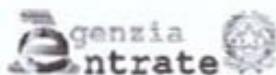
SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico

12. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2010 - Registro Particolare 23274 Registro Generale 36549  
Pubblico ufficiale Repertorio 1518/660 del 26/07/2010

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in BARI(BA)



## Ispezione Ipotecaria

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

Data 30/03/2022 Ora 08:36:36  
Pag. 4 - Segue

### Ispezione ordinaria a pagamento per denominazione

Protocollo di richiesta BA 123343 del 2022  
Ricevuta di cassa n. 11847  
Ispezione n. BA 123345/3 del 2022  
Inizio ispezione 30/03/2022 08:36:22

Richiedente AZZARITI ANNALIS

SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico

13. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2010 - Registro Particolare 23275 Registro Generale 36550  
Pubblico ufficiale Repertorio 1519/661 del 26/07/2010  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico
14. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2010 - Registro Particolare 23276 Registro Generale 36551  
Pubblico ufficiale Repertorio 1520/662 del 26/07/2010  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico
15. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2010 - Registro Particolare 23277 Registro Generale 36552  
Pubblico ufficiale Repertorio 1521/663 del 26/07/2010  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico
16. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2010 - Registro Particolare 23278 Registro Generale 36553  
Pubblico ufficiale Repertorio 1522/664 del 26/07/2010  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico
17. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2010 - Registro Particolare 23279 Registro Generale 36554  
Pubblico ufficiale Repertorio 1523/665 del 26/07/2010  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico
18. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2010 - Registro Particolare 23280 Registro Generale 36555



## Ispezione Ipotecaria

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

Data 30/03/2022 Ora 08:36:36  
Pag. 5 - Segue

### Ispezione ordinaria a pagamento per denominazione

Protocollo di richiesta BA 123343 del 2022  
Ricevuta di cassa n. 11847  
Ispezione n. BA 123345/3 del 2022  
Inizio ispezione 30/03/2022 08:36:22

Richiedente AZZARITI ANNALIS

- Pubblico ufficiale                      Repertorio 1524/666 del 26/07/2010  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico
19. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2010 - Registro Particolare 23281 Registro Generale 36556  
Pubblico ufficiale                      Repertorio 1525/667 del 26/07/2010  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico
20. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2010 - Registro Particolare 23282 Registro Generale 36557  
Pubblico ufficiale                      Repertorio 1526/668 del 26/07/2010  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico
21. TRASCRIZIONE CONTRO del 30/07/2010 - Registro Particolare 23802 Registro Generale 37408  
Pubblico ufficiale                      Repertorio 1538/677 del 29/07/2010  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico
22. TRASCRIZIONE CONTRO del 30/07/2010 - Registro Particolare 23803 Registro Generale 37409  
Pubblico ufficiale                      Repertorio 1539/678 del 29/07/2010  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico
23. TRASCRIZIONE CONTRO del 30/07/2010 - Registro Particolare 23804 Registro Generale 37410  
Pubblico ufficiale                      Repertorio 1540/679 del 29/07/2010  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO VENDITORE



## Ispezione Ipotecaria

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

Data 30/03/2022 Ora 08:36:36  
Pag. 6 - Fine

**Ispezione ordinaria a pagamento**  
per denominazione

Protocollo di richiesta BA 123343 del 2022  
Ricevuta di cassa n. 11847  
Ispezione n. BA 123345/3 del 2022  
Inizio ispezione 30/03/2022 08:36:23

Richiedente AZZARITI ANNALIS

Nota disponibile in formato elettronico

24. ISCRIZIONE CONTRO del 06/09/2010 - Registro Particolare 9413 Registro Generale 41527  
Pubblico ufficiale Repertorio 112637 del 31/08/2010

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

Immobili siti in BARI(BA)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 4919 del 06/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

25. TRASCRIZIONE CONTRO del 31/05/2017 - Registro Particolare 15685 Registro Generale 22114  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 1181/2017 del 27/04/2017

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

Immobili siti in BARI(BA)

Nota disponibile in formato elettronico

L'immobile oggetto di procedura è pervenuto in capo alla "\*\*\*\*\*" mediante atto di compravendita per Notaio \*\*\*\*\* in Bari del 23.01.2001 Rep. 48445, registrato a Bari il 07/02/2001 al n. 1217/1V, dalla società \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, Sede in Bari (Ba), c.f. \*\*\*\*\* (cfr. Allegato 9 – Copia titolo di proprietà).

Alla presente relazione si allega la nota di trascrizione, ispezione n. BA123348/4 del 30.03.2022, dell'atto di compravendita del 23/01/2001, Rep. 48445 per Notar \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* in Bari, registrato a Bari il 07/02/2001 al n. 1217/1V, prodotta dal Curatore Fallimentare (Allegato 3 – Documentazione ipocatastale).

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile, come meglio si evince dall'anzidetto atto di compravendita, "...- *sorge su suolo in parte rinveniente da demolizione autorizzata di fabbricato esistente, il tutto come pervenuto con atto da me autenticato nelle firme rispettivamente in data 15 marzo 1996, 20 marzo 1996, 21 marzo 1996 e 22 marzo 1996, registrato a Bari il 27 marzo 1996 al numero 335 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 28 marzo 1996 ai numeri 9350/7350;...*".

Si evidenzia che, come si evince dall'atto di cessioni di quote di società in nome collettivo e modifiche di atto costitutivo, registrato a Bari il 26/02/2001 al n. 758, allegato alla presente (cfr. Allegato 5 – Copia Titoli abilitativi), la succitata "\*\*\*\*\* \* \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\* \* \*\* \*\*\*\*\*", con sede in Bari, c.f. \*\*\*\*\*", risulta costituita con atto del Notaio \*\*\*\*\* di Bari in data 30 giugno 1987, ivi registrato l'8 luglio 1987 al numero 14069, successivamente modificato con atti a ministero dello stesso Notaio in data 22 settembre 1988, registrato a Bari il 3 ottobre 1988 al numero 7278 e in data 15 febbraio 1991, registrato a Bari il 4 marzo 1991 al numero 1668 e con atto autenticato nelle firme dal Notaio \*\*\*\*\* di Bari in data 11 gennaio 2001, ivi registrato il 18 gennaio 2001 al numero 201.

Si precisa che con la scrittura privata dell'11.1.2001 autenticata da Notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* n. 48130 di Repertorio, registrata in Bari il 18.1.2001 al n. 201, prima indicata, la società ha cambiato la propria denominazione da "\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \* \*\* \*\*\*\*\*" in "\*\*\*\*\* \* \*\* \*\*\*\*\* \* \*\* \*\*\*\*\*" (cfr. Allegato 12 – Visura Camerale).

Nello specifico, come riscontrato dalla documentazione rilasciata dal Comune di Bari (cfr. Allegato 5 – Copia Titoli abilitativi), con atto, che si allega alla presente, autenticato nelle firme dal Notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Bari rispettivamente in data 15 marzo 1996, repertorio numero 21888, in data 20 marzo 1996, repertorio numero 21930, in data 21 marzo 1996, repertorio numero 21964 e in data 22 marzo 1996, repertorio numero 21983, raccolta numero 3543, registrato a Bari il 27 marzo 1996 al numero 335, la società "\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \* \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \* \*\* \*\*\*\*\*" acquistava il seguente immobile:

- Caseggiato in Bari al Corso Benedetto Croce (già Corso Sicilia) civico 165, composto di quindici vani e mezzo catastali, con pertinenziali piccolo locale deposito e terreno adibito a giardino; il tutto confinante con detto Corso Benedetto Croce, con Via Adige, con condominio di Via Adige 118; il caseggiato è riportato in Catasto Urbano alla partita 1395, foglio 109, particella 341, categoria A/7, classe 3<sup>^</sup>, vani 15,5, rendita catastale lire 6.820.000, mentre il pertinenziale giardino è riportato in Catasto Terreni alla partita 1, foglio 109, particella 342, ca.50, senza redditi.

### **Formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente**

Dall'atto di compravendita del 23/01/2001, Rep. 48445 per Notar \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* in Bari, registrato a Bari il 07/02/2001 al n. 1217/1V (*cfr. Allegato 9 – Copia titolo di proprietà*), in ordine a oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione, vincoli pregiudizievoli, riguardanti l'immobile, è emerso quanto segue:

“...2) - *Quanto in oggetto viene venduto ed acquistato con ogni accessione, adiacenza, pertinenza, con le servitù esistenti a seguito dello stato dei luoghi e della situazione di condominio, con tutti gli usi, diritti, azioni, ragioni, inerenti e coi diritti di comproprietà su tutte le parti del fabbricato di cui fa parte che sono rese comuni allo stesso per legge, uso, destinazione e progetti originario e varianti (articolo 1117 Codice Civile), ivi compresi il lastrico solare (riportato in Catasto al foglio 109, particella 484/22), il giardino pensile (riportato in Catasto al foglio 109, particella 484/1), con le seguenti precisazioni:*

- a) - *ogni unità immobiliare, è dotata di impianto autonomo di riscaldamento a gas;*
- b) - *non sono condominiali in quanto riservati in proprietà esclusiva della società venditrice e/o suoi aventi causa e comunque come risulterà dagli atti notarili di compravendita, gli interi piani primo, secondo e terzo interrati sottostanti sia il fabbricato e sia il giardino pensile, con la rampa di accesso e uscita, riservata ai proprietari delle unità di detti piani di cui costituisce pertinenza, con esclusione da detti piani di tutti gli enti che sono comuni ed al servizio dell'intero fabbricato stesso, comprese la riserva idrica (riportata in Catasto al foglio 109, particella 484/47) e la riserva idrica antincendio (riportata in Catasto al foglio 109, particella 484/58);*

- c) - *costituisce accesso riservato esclusivamente al personale Enel per la lettura dei contatori la porta sita all'estremità del porticato su via Adige, che immette nel giardino pensile;*
- d) - *il porticato costituisce pertinenza dei locali al piano terra riportati in Catasto alle particelle 484/4 e 484/5 del foglio 109 e dell'androne condominiale, per la linea di affaccio di ciascuno di essi ed è gravato di servitù di passaggio a favore di tutto il caseggiato;*
- e) - *nell'area del porticato compresa fra il primo pilastro a sinistra di chi guarda il prospetto dell'edificio da Corso Benedetto Croce, la parete a confine del fabbricato avente accesso dal civico 169 di Corso Benedetto Croce e la muratura a tompagno posta ad ovest, sarà ricollocata l'edicola per la vendita di quotidiani e periodici (riportata in Catasto al foglio 109, particella 484/2), di cui è titolare la signora \*\*\*\*\* \*, giusta atto d'impegno a mio ministero in data 25 ottobre 1995, registrato a Bari il 14 novembre 1995 al numero 8740/A e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 16 novembre 1995 ai numeri 36325/27480..."*
- "...5) - la società alienante, come in costituzione rappresentata, garantisce la piena e buona proprietà di quanto compravenduto, la libertà di esso da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ad eccezione dell'atto di vincolo e asservimento a favore del Comune di Bari in data 21 ottobre 1993, registrato a Bari il 22 ottobre 1993 al numero 7658/A e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 23 ottobre 1993 ai numeri 33199/25365 e successivo atto di rettifica in data 29 aprile 1996, registrato a Bari il 9 maggio 1996 al numero 3761/A e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 3 maggio 1996 ai numeri 12963/10035 e dell'atto di impegno in data 25 ottobre 1995, registrato a Bari il 14 novembre 1995 al numero 8740/A e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 16 novembre 1995 ai numeri 36325/27480, tutti a mio ministero).*
- 6) - *La parte acquirente contestualmente alla firma del presente atto, viene immessa nel possesso di quanto acquistato per tutti gli effetti utili ed onerosi, precisandosi che il Comune di Bari non ha ancora rilasciato la prescritta certificazione di abitabilità che la Società alienante ha già richiesto e che si impegna ad ottenere a sua totale cura e spesa....".*

Dall'atto di vincolo a parcheggio, di vincolo di destinazione a garage e asservimento per Notar \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* in Toritto, Rep. n. 15328 del 21.10.1993, registrato a Bari il 22.10.1993, al n. 7658/A, si evince quanto segue: "...Vengono conferiti al menzionato procuratore tutte le facoltà e così esemplificativamente e non tassativamente: - stipulare a favore del Comune di Bari e dei terzi comunque interessati l'atto di vincolo a parcheggio ex articolo 2 Legge numero 2 del 24 marzo 1989 e di destinazione a garage l'atto d'obbligo relativo all'asservimento al manufatto dell'area che ha espresso la relativa volumetria ex articolo 29 Legge Regionale numero 56 del 31 maggio 1980;..." (Allegato 3 – Documentazione ipocatastale).

**Oneri condominiali**

Dalla documentazione fornita dall'amministratore condominiale \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*\*, con sede a Bari in Piazza Garibaldi n. 23 (cfr. Allegato 10 – Elaborati Amministrazione Condominiale), è stato riscontrato quanto segue:

- 1) debiti accumulati dalla \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\* dall'anno 2015 a tutto il 31/12/2020.....€ 59.944,41
- 2) dei detti debiti, dall'anno 2015 a tutto il 31/12/2020, i condomini hanno anticipato .....€ 38.909,86

**SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE**

LOTTO	SUB	SPESE FISSE PREVENTIVE PER L'ANNO 2022
3	48	€ 240,00

**SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE**

LOTTO	SUB	RENDICONTO CONSUNTIVO GLOBALE AL 2020	RENDICONTO CONSUNTIVO GLOBALE AL 2021	RENDICONTO CONSUNTIVO GLOBALE AL 2022	RENDICONTO CONSUNTIVO 2021	SPESE FISSE CONSUNTIVO 2022	SPESE FISSE PRIMI 8 MESI ANNO 2023	TOTALE ULTIMI 2 ANNI (compresi 8 mesi 2023)
		a	b	c	d=b-a	e=c-b	f	g=d+e+f

3	48	€ 3.725,15	€ 4.001,77	€ 4.241,55	€ 276,62	€ 239,78	€ 160,00	€ 676,40
---	----	------------	------------	------------	----------	----------	----------	----------

che si ritiene dover lasciare interamente a carico dell'acquirente

**Formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cure e spese della procedura:**

1. ISCRIZIONE del 06/09/2010 - Registro Particolare 9413 Registro Generale 41527 Pubblico ufficiale \*\*\*\*\* \*\*\* \*\*\*\*\* Repertorio 112637 del 31/08/2010 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART 77 DPR 29/09/1973 N 602

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 4919 del 06/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI). (*Allegato 3 – Documentazione ipocatastale*)
2. TRASCRIZIONE del 07/04/2022 - Registro Particolare 13301 Registro Generale 17906 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 7487 del 25/03/2022 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO. (*Allegato 3 – Documentazione ipocatastale*)

**Verifica sussistenza censo, livello o uso civico**

NESSUNO

**CONSISTENZA: COMPUTO DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE**

Nella pratica estimativa, la consistenza dell'immobile si determina in base alla superficie commerciale (che si considera sia in commercio che in sede fiscale) e che comprende oltre alla superficie utile netta, anche tutti i muri interni, compresi i pilastri portanti ed i vani delle condutture e l'intero spessore dei muri perimetrali esterni.

Si aggiungono quindi, qualora esistenti, le superfici delle pertinenze, trasformando la superficie rilevata in superficie convenzionale, si applica in tal caso un coefficiente di differenziazione K, per stabilire un valore proporzionalmente omogeneo con quello della superficie principale.

Nella valutazione di seguito riportata sono stati presi in considerazione gli ambienti così come si presentano nella configurazione attuale.

Del LOTTO N. 3 si prospettano le seguenti superfici rilevate.

LOTTO N. 3 - CANTINA - Bari, Corso Benedetto Croce n. 165 - fg. 109, part. 484, sub 48					piano S3
Destinazione Immobile	Destinazione ambiente	Superficie utile (mq)	Superficie lorda (mq)	Coefficiente correttivo K	Superficie Convenzionale
		a	b	c	b x c
Locale deposito	Cantina	16,86	19,11	1,00	19,11
	Cavedio (locale tecnico)	1,56	1,90	0,15	0,29
<b>Totale</b>		18,42	21,01		19,40

**Condizioni di mantenimento:** buono (*cfr. Allegato 8 – Rilievo Fotografico*)

#### **7.4 RELAZIONE TECNICA-ESTIMATIVA DELL'IMMOBILE - VALORE DI MERCATO**

##### **A. Secondo la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate**

I principi teorici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici, espresso in moneta sulla base di dati economici e tecnici relativi sia all'oggetto della stima che ai beni che con esso hanno rapporti.

Il procedimento che verrà impiegato in questo caso nella applicazione del metodo estimativo è il cosiddetto procedimento del valore normale, secondo la deliberazione del 27.07.07 dell'Agenzia delle Entrate: esso consentirà di conoscere l'ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dell'alloggio da stimare.

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono:

- ubicazione dell'immobile;

- caratteristiche della zona;
- caratteristiche costruttive;
- stato di conservazione;
- regolarità edilizia;
- sussistenza di eventuali vincoli;
- consistenza del bene;
- situazioni del mercato.

Il valore normale degli immobili non residenziali è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati.

Valore normale = Valore normale unitario x superficie (mq)

il valore normale unitario dell'immobile non residenziale è determinato dall'applicazione della seguente formula:

Valore normale unitario = (Val. OMI min + Val. OMI max) / 2

Per l'immobile posto al piano terzo interrato (S3), riportato in catasto al Fg. 109 p. 484 sub 48, avente categoria catastale Garage, si ricavano i seguenti dati:

Tipologia edilizia OMI corrispondente:	<b>Magazzini</b>
Stato conservativo:	<b>Normale</b>
Superficie convenzionale:	mq <b>19,40</b>
Val. OMI min:	euro/mq <b>1000</b>
Val. OMI max:	euro/mq <b>1350</b>

(cfr. Allegato 11 – Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I.)

Valore normale unitario LOTTO N. 3 - Cantina P.S3 =

Valore normale unitario LOTTO N. 3 - Cantina P.S3 =

Val. OMI min (€/mq)	+	Val. OMI max (€/mq)	:	2	€/MQ
1000,00	+	1350,00	:	2	1175,000

Applicando sul valore ottenuto un coefficiente correttivo pari a 0,80 per l'ubicazione al piano terzo interrato, nonché per le dotazioni e le rifiniture, si ottengono i seguenti valori:

Valore normale unitario LOTTO N. 3 - Cantina P.S3 =				
Valore normale unitario LOTTO N. 3 - Cantina P.S3 =	1175,00	x	K	940,00
			0,80	

Pertanto, il valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto, considerando la superficie convenzionale totale, è:

Valore normale (A) = LOTTO N. 3 - Cantina P.S3 =				
Valore normale (A) = LOTTO N. 3 - Cantina P.S3 =	940,00	x	Superficie (mq)	Valore normale (€)
			19,40	<b>18.236,00</b>

(euro diciottomiladuecentotrentasei virgola zero zero)

Per quanto sopra, il Valore normale totale dell'immobile oggetto di procedura è il seguente:

**Valore normale (A) = € 18.236,00 (euro diciottomiladuecentotrentasei virgola zero zero)**

## **B. Secondo i valori di mercato di zona**

Considerate le caratteristiche dell'immobile, le caratteristiche della zona in cui sono ubicati, i dati catastali, le coerenze, lo stato di conservazione, la vetustà e la legittimità, la determinazione del valore di mercato degli stessi avviene con il criterio di stima sintetica.

Dalle indagini condotte in zona, presso le agenzie immobiliari e tecnici esperti in materia di compravendite di immobili, si è riscontrato che il mercato immobiliare di beni simili a quelli in oggetto è abbastanza attivo, tant'è che l'elemento di comparazione, o parametro, in comune risulta essere di tipo tecnico, cioè la superficie espressa in metri quadrati. Infatti avendo riscontrato non pochi e recenti valori di compravendita di immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili agli immobili da stimare, per ottenere il PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO (P.P.V.M.), si è individuata la stima per confronto diretto o comparativa.

Tenuto conto di quanto emerso dalle suddette indagini di mercato, il valore medio di mercato (V) praticato nelle compravendite di immobili simili a quello da stimare è risultato così come segue:

- Cantina .....€/mq 650,00

Considerando il livello di finiture di detta unità immobiliare, seppur ubicata al piano terzo interrato servito da ascensore, al valore unitario innanzi citato va apportata un'aggiunta del 5%, tale da definire un valore unitario adeguato di .....€/mq **682,50**.

Riportando la superficie convenzionale (Sc) sopra illustrata dell'unità immobiliare e così distinta per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e per destinazione e utilizzo, in relazione a detto valore unitario medio di mercato, si calcola il PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO (P.P.V.M.):

$$P.P.V.M. = V \times Sc$$

LOTTO N. 3 - CANTINA - Bari, Corso Benedetto Croce n. 165 - fg. 109, part. 484, sub 48, piano S3				
Destinazione Immobile	Destinazione Immobile	(V) Valore unitario di mercato - €/mq	(Sc) Superficie Convenzionale - mq	(P.P.V.M.) PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO
		a	b	a x b
Locale deposito	Cantina	682,50	19,40	<b>€ 13.240,50</b>

Per quanto sopra, il PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO (P.P.V.M.) dell'unità immobiliare in oggetto è:

**Valore di mercato (B) = € 13.240,50 (euro tredicimiladuecentoquaranta virgola cinque zero)**

Il valore cautelativo dell'immobile oggetto di procedura, pertanto, è dato dalla media dei valori innanzi determinati e cioè:

	VALORE O.M.I.	(P.P.V.M.) PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	VALORE MEDIO
	a	b	c = (a + b)/2
<b>VALORE TOTALE LOTTO N. 3</b>	€ 18.236,00	€ 13.240,50	<b>€ 15.738,25</b>

**€ 15.738,25 (euro quindicimilasettecentotrentotto virgola due cinque)**

Al valore così ottenuto vanno decurtate, in quanto interamente a carico dell'acquirente, le somme occorrenti per:

Onere Regolarizzazione Urbanistica	€ 0,00	- onere a carico dell'acquirente
Costi Aggiornamento Catastale	€ 0,00	- onere a carico dell'acquirente
DEBITI CONDOMINIALI ULTIMI DUE ANNI (COMPRESI 8 MESI 2023)	€ 676,40	- onere a carico dell'acquirente
Oneri di rifinitura	€ 0,00	+ onere a carico dell'acquirente
Costo APE	€ 0,00	= onere assunto dalla procedura
TOTALE	€ 15.061,85	-
decurtando il 15% per vizi occulti	€ 2.259,28	=
	€ 12.802,57	
VALORE DELLA QUOTA DEL	100%	<b>DELLA PROPRIETA'</b>
		<b>€ 12.802,57</b>

Per quanto sopra, il VALORE DI MERCATO TOTALE dell'immobile (LOTTO N. 3 Fg. 109 p. 484 sub 48) in oggetto è:

**€ 13.000,00 (EURO TREDICIMILA VIRGOLA ZERO ZERO)** arrotondato per eccesso

**Disponibilità dell'immobile:**

L'immobile risulta libero.

Con Nota dell'Agenzia delle Entrate di Bari, prot. 260666/2022 del 18/10/2022, si comunicava al C.T.U. richiedente quanto segue: *“In riferimento alla sua richiesta si attesta che non risultano contratti di locazione e/o comodati registrati a nome del contribuente \*\*\*\*\* ( codice fiscale \*\*\*\*\* )”* (cfr. Allegato 6 – Attestazione Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Bari).

**Sussistenza di procedura espropriativa per pubblica utilità**

NESSUNA.

**8. LOTTO N. 4**

**8.1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE**

Cantina sita in Bari al C.so Benedetto Croce n. 165, al piano secondo interrato, individuato nel N.C.E.U. al Fg. 109 p. 484 sub 24, confinante a nord con via Adige, a est con altra cantina, individuata col sub 25, di proprietà stessa ditta, a sud con passaggio comune condominiale e ad ovest con posti auto coperti di altra proprietà, esattamente in un fabbricato residenziale posto ad angolo fra C.so Benedetto Croce e via Adige, di fronte alla chiesa Ortodossa Russa di San Nicola.

## **8.2 DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEL BENE**

Alla cantina si accede dal portone posto su C.so Benedetto Croce n. 165, attraverso il vano scala e l'ascensore condominiali, percorrendo il passaggio comune.

L'immobile oggetto di procedura è composto da un ambiente di superficie utile di mq 18,26 circa e superficie lorda di mq 20,34 circa, avente altezza utile di mt 2,45 circa, pavimentato con marmette in cls e graniglia.

LOTTO N. 4 - CANTINA - Bari, Corso Benedetto Croce n. 165 - fg. 109, part. 484, sub 24					
					piano S2
Destinazione Immobile	Destinazione ambiente	Superficie utile (mq)	Superficie lorda (mq)	Coefficiente correttivo K	Superficie Convenzionale
		a	b	c	b x c
Locale deposito	Cantina	18,26	20,34	1,00	20,34

(cfr. Allegato 7 – Rilievo Metrico);

L'unità immobiliare risulta classata in categoria C/2, classe 5, consistenza 18 mq, rendita € 157,11, C.so Benedetto Croce n. 165, Piano S2.

Detto immobile è ubicato in una zona residenziale caratterizzata da una notevole presenza di attività commerciali, uffici, una chiesa, un parco urbano ecc..

L'intero fabbricato in cui è ubicato il lotto, confina a nord con via Adige, ad est con corso Benedetto Croce, a sud con altri fabbricati di altra proprietà individuati in catasto al Fg. 109 p.lle 344-343-340-339-338-480-336, a Ovest con altro fabbricato di altra proprietà individuato in catasto al Fg. 109 p.la 448 (cfr. Allegato 4 – Documentazione catastale).

L'immobile, durante lo svolgimento delle operazioni peritali, si presentava rifinito col pavimento e con l'intonaco al soffitto, ma privo di intonaco sulle pareti.

L'illuminazione della cantina è garantita dall'impianto elettrico ad esclusivo servizio dell'unità immobiliare.

Gli impianti riscontrati durante il sopralluogo appaiono rispondenti alle normative vigenti (L. 46/90 e ss.mm.ii.).

### **CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI**

**Strutture verticali:** in pilastri in c.a..

**Solai:** latero c.a.;

**Pareti esterne:** blocchetti in cls;

**Finitura esterna:** nessuna;

**Finitura interna:** nessuna;

**Pavimentazione interna:** in marmette di cls e graniglia;

**Pavimentazione esterna:** in marmette di cls e graniglia;

**Infissi esterni:** in metallo;

**Infissi Interni:** nessuno;

**Bagni:** nessuno;

**Impianto elettrico:** esclusivo;

**Impianto Idrico:** nessuno;

**Impianto fognante:** nessuno;

**Impianto termico:** nessuno.

L'immobile, internamente, durante lo svolgimento delle operazioni peritali, è risultato in discreto stato di conservazione e manutenzione.

Il rilievo fotografico (*cfr. Allegato 8 – Rilievo Fotografico*) mostra:

Posto auto piano terzo interrato - N.C.E.U. al Fg. 109 p. 484 sub 24

foto n. 1 - Vista posto auto.

Lo scrivente C.T.U. ritiene che il rilievo fotografico sia di sufficiente ausilio per un immediato riscontro a suffragio del valore commerciale stimato di seguito.

Si precisa che, in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972, la vendita immobiliare è esente da IVA, fatta salva la possibilità di esercizio dell'opzione IVA da parte del Curatore che potrà essere espressa prima della vendita. In tale ultima ipotesi, l'aliquota IVA dovuta dovrà essere pari al 22%.

**CONFORMITÀ URBANISTICA: conforme**

La ricerca effettuata dal C.T.U. presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Bari, in ordine ai titoli abilitativi delle costruzioni, trova riscontro nei contenuti dell'atto di compravendita del 23/01/2001, Rep. 48445 per Notar \*\*\*\*\* in Bari, registrato a Bari il 07/02/2001 al n. 1217/1V (cfr. Allegato 9 – Copia titolo di proprietà).

L'intero fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di procedura, come menzionato nel titolo di proprietà succitato, "*...è stato realizzato conformemente alla concessione edilizia numero 318/89 del 23 dicembre 1993, concessione per demolizione del 29 marzo 1995, successive concessione di variante numero 219/95 del 3 giugno 1996, autorizzazione numero 1714 del 27 febbraio 1997, e concessione di variante numero 10975/97 del 16 dicembre 1997, tutte rilasciate dal Comune di Bari e istanza per distribuzione interna numero 15107/97 dell'11 novembre 1997...*", rilasciate a nome di "\*\*\*\*\*", ridenominata contestualmente all'istanza, del 28/11/2001, per il completamento lavori alla Conc. Edilizia 318/89 e successiva variante (cfr. Allegato 5 – Copia Titoli abilitativi).

Dal rilievo metrico eseguito in loco si è riscontrato che lo stato dei luoghi risulta conforme alla rappresentazione grafica di cui all'autorizzazione numero 15107/97 dell'11 novembre 1997.

**CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

Non previsto per l'immobile urbano oggetto di procedura.

**CONFORMITÀ CATASTALE: conforme**

Dal rilievo metrico eseguito in loco si è riscontrato che la rappresentazione della planimetria catastale aggiornata dell'unità immobiliare individuata nel N.C.E.U. di Bari al Fg. 109 p. 484 sub 24, unitamente ai dati catastali (*cf. Allegato 4 – Documentazione catastale*), risulta conforme all'unità immobiliare.

**CONFORMITÀ ENERGETICA: conforme**

Dal 1 luglio 2009, per ogni trasferimento a titolo oneroso delle singole unità immobiliari, è obbligatoria la certificazione energetica delle singole unità immobiliari.

Tale obbligo è valido per tutte le categorie di edifici, classificati in base alla destinazione d'uso indicata all'art. 3 del D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412.

L'unità immobiliare destinata a cantina, secondo l'art. 3 del DPR 26 agosto 1993 n. 412, non rientra tra le categorie a cui applicare la prestazione energetica, pertanto l'attestato di prestazione energetica non viene prodotto.

Come si evince dalla documentazione dell'Agenzia del Territorio, all'atto della procedura la parte fallita risultava intestataria dell'immobile medesimo in forza all'atto di compravendita del 23.01.2001 Rep. 48445 per Notar \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* in Bari, registrato a Bari il 07/02/2001 al n. 1217/1V, regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari al n. 4809 del Registro Generale ed al n. 3411 di Registro Particolare del 10/02/2001 (*cf. Allegato 9 – Copia titolo di proprietà*).

Si evidenzia che la quota dell'intera proprietà del fallito non è suscettibile di separazione in natura, inoltre l'immobile non risulta comodamente divisibile in porzioni di valore similare.

**8.3 ACCERTAMENTO DELLA PROVENIENZA, DELLA SUSSISTENZA DI ONERI, SERVITU' ATTIVE O PASSIVE, DIRITTI DI USUFRUTTO, USO ABITAZIONE E PRECISAZIONI VARIE. RICOSTRUZIONE VENTENNIO**

- Dalle visure effettuate dal C.T.U. presso:

A. l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bari - Territorio – Catasto, si evince quanto segue:

1. dalla visura storica per immobile n. T458971 del 31/03/2022 (*cfr. Allegato 4 – Documentazione catastale*), sull'immobile individuato nel N.C.E.U. di Bari Fg. 109 p. 484 sub 24, risulta quanto riportato alle pagine successive:



Direzione Provinciale di Bari  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 31/03/2022  
Ora: 23:17:55  
Numero Pratica: T460672/2022  
Pag: 1 - Segue

## Catasto fabbricati Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 31/03/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

### Informazioni riportate negli atti del catasto al 31/03/2022

**Dati identificativi:** Comune di BARI (A662) (BA)

Foglio 109 Particella 484 Subalterno 48

Partita: 100612

Busta mod.58: 104661

### Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di BARI (A662A) (BA)

Foglio 109 Particella 484

### Classamento:

Rendita: Euro 174,56

Rendita: Lire 338.000

Zona censuaria 2,

Categoria C/2<sup>nd</sup>, Classe 5, Consistenza 20 m<sup>2</sup>

Foglio 109 Particella 484 Subalterno 48

**Indirizzo:** CORSO BENEDETTO CROCE n. 165 Piano S3

**Dati di superficie:** Totale: 21 m<sup>2</sup>

### L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni:

Foglio 109 Particella 484 Subalterno 2

Foglio 109 Particella 484 Subalterno 1

Foglio 109 Particella 484 Subalterno 22

### > Intestati catastali

> 1. \_\_\_\_\_ (CF \_\_\_\_\_ )

Sede in BARI (BA)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

### > Dati identificativi



Direzione Provinciale di Bari  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 31/03/2022  
Ora: 23:42:53  
Numero Pratica: T458971/2022  
Pag: 2 - Segue

📅 dall'impianto al 27/08/1996  
Immobile predecessore  
Comune di BARI (A662) (BA)  
Foglio 109 Particella 341

Impianto meccanografico del 30/06/1987

📅 dal 27/08/1996 al 12/12/1997  
Immobile predecessore  
Comune di BARI (A662) (BA)  
Foglio 109 Particella 484

VARIAZIONE del 27/08/1996 in atti dal 30/05/1997  
DEMOLIZIONE TOTALE (n. 8552.1/1996)

📅 dal 12/12/1997  
Immobile attuale  
Comune di BARI (A662) (BA)  
Foglio 109 Particella 484 Subalterno 24

VARIAZIONE del 12/12/1997 in atti dal 12/12/1997  
EDIFICAZIONE SU AREA URBANA AFFERENTE A (n.  
A02011.1/1997)

---

## > Indirizzo

📅 dall'impianto al 27/08/1996  
Immobile predecessore  
Comune di BARI (A662) (BA)  
Foglio 109 Particella 341  
(P.1-2) n. 165; VIA SICILIA n. 165  
Partita: 1395

Impianto meccanografico del 30/06/1987

📅 dal 12/12/1997 al 04/11/1998  
Immobile attuale  
Comune di BARI (A662) (BA)  
Foglio 109 Particella 484 Subalterno 24  
CORSO BENEDETTO CROCE n. 165 Interno 18  
Piano S2  
Partita: 100612  
Busta mod.58: 104661

VARIAZIONE del 12/12/1997 in atti dal 12/12/1997  
EDIFICAZIONE SU AREA URBANA AFFERENTE A (n.  
A02011.1/1997)

📅 dal 04/11/1998  
Immobile attuale  
Comune di BARI (A662) (BA)  
Foglio 109 Particella 484 Subalterno 24  
CORSO BENEDETTO CROCE n. 165 Piano S2  
Partita: 100612  
Busta mod.58: 104661

VARIAZIONE del 04/11/1998 in atti dal 04/11/1998  
ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n.  
A01093.1/1998)



Direzione Provinciale di Bari  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 31/03/2022  
Ora: 23:42:53  
Numero Pratica: T458971/2022  
Pag: 3 - Segue

> **Dati di classamento**

- ☐ **dall'impianto al 01/01/1992** Impianto meccanografico del 30/06/1987  
**Immobile predecessore**  
Comune di BARI (A662) (BA)  
Foglio 109 Particella 341  
Rendita: Lire 5.425  
Zona censuaria 2  
Categoria A/7<sup>o</sup>, Classe 3, Consistenza 15,5 vani  
Partita: 1395
- ☐ **dal 01/01/1992 al 27/08/1996** Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992  
**Immobile predecessore**  
Comune di BARI (A662) (BA)  
Foglio 109 Particella 341  
Rendita: Lire 6.820.000  
Zona censuaria 2  
Categoria A/7<sup>o</sup>, Classe 3, Consistenza 15,5 vani  
Partita: 1395
- ☐ **dal 27/08/1996 al 12/12/1997** VARIAZIONE del 27/08/1996 in atti dal 30/05/1997  
DEMOLIZIONE TOTALE (n. 8552.1/1996)  
**Immobile predecessore**  
Comune di BARI (A662) (BA)  
Foglio 109 Particella 484  
Zona censuaria 2  
Categoria F/1<sup>o</sup>, Consistenza m<sup>2</sup>  
Partita: 100612
- ☐ **dal 12/12/1997 al 04/11/1998** VARIAZIONE del 12/12/1997 in atti dal 12/12/1997  
EDIFICAZIONE SU AREA URBANA.AFFERENTE A (n.  
A02011.1/1997)  
**Immobile attuale**  
Comune di BARI (A662) (BA)  
Foglio 109 Particella 484 Subalterno 24  
Categoria F/3<sup>o</sup>, Consistenza m<sup>2</sup>  
Partita: 100612  
Busta mod.58: 104661
- ☐ **dal 04/11/1998** VARIAZIONE del 04/11/1998 in atti dal 04/11/1998  
ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n.  
A01093.1/1998)  
**Immobile attuale**  
Comune di BARI (A662) (BA)  
Foglio 109 Particella 484 Subalterno 24  
Rendita: Euro 157,11  
Rendita: Lire 304.200  
Zona censuaria 2  
Categoria C/2<sup>o</sup>, Classe 5, Consistenza 18 m<sup>2</sup> Annotazioni: classamento e rendita validati (d.m.  
701/94)



Direzione Provinciale di Bari  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 31/03/2022  
Ora: 23:17:55  
Numero Pratica: T460672/2022  
Pag: 4 - Segue

Partita: 100612  
Busta mod.58: 104661

### > Dati di superficie

dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di BARI (A662) (BA)

Foglio 109 Particella 484 Subalterno 48

Totale: 21 m<sup>2</sup>

Totale escluse aree scoperte : 21 m<sup>2</sup>

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione  
04/11/1998, prot. n. A01116

### > Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di BARI (A662)(BA) Foglio 109 Particella 341

> 1.

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

dall'impianto al 18/12/1975 antecedente

l'impianto meccanografico

Diritto di: usufruttuario (deriva dall'atto 1)

> 2.

dall'impianto al 18/12/1975 antecedente

l'impianto meccanografico

Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 1)

> 3.

dall'impianto al 18/12/1975 antecedente

l'impianto meccanografico

Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 1)

> 4.

dall'impianto al 18/12/1975 antecedente

l'impianto meccanografico

Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 1)

> 5.

dall'impianto al 18/12/1975 antecedente

l'impianto meccanografico

Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 1)

> 6.

dall'impianto al 18/12/1975 antecedente

l'impianto meccanografico

Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 1)

> 7.

dall'impianto al 18/12/1975 antecedente

l'impianto meccanografico

Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 1)



Direzione Provinciale di Bari  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 31/03/2022  
Ora: 23:17:55  
Numero Pratica: T460672/2022  
Pag: 5 - Segue

- 8.  
☐ dall'impianto al 18/12/1975 antecedente l'impianto meccanografico  
Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 1)
- 1.  
☐ dal 18/12/1975 al 27/12/1987  
Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 2)
- 2.  
☐ dal 18/12/1975 al 27/12/1987  
Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 2)
- 3.  
☐ dal 18/12/1975 al 27/12/1987  
Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 2)
- 4.  
☐ dal 18/12/1975 al 27/12/1987  
Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 2)
- 5.  
☐ dal 18/12/1975 al 27/12/1987  
Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 2)
- 6.  
☐ dal 18/12/1975 al 27/12/1987  
Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 2)
- 7.  
☐ dal 18/12/1975 al 27/12/1987  
Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 2)
- 1.  
☐ dal 27/12/1987 al 23/12/1989  
Diritto di: Proprieta' per 12/84 (deriva dall'atto 3)
- 2. (CF )  
nata a (BA) il  
☐ dal 27/12/1987 al 23/12/1989  
Diritto di: Proprieta' per 12/84 (deriva dall'atto 3)
- 3.  
☐ dal 27/12/1987 al 23/12/1989  
Diritto di: Proprieta' per 12/84 (deriva dall'atto 3)
- 4. (CF )  
nata a ( ) il  
☐ dal 27/12/1987 al 16/04/1990  
Diritto di: Proprieta' per 4/12 (deriva dall'atto 3)
- 5. (CF )  
nata a (BA) il  
☐ dal 27/12/1987 al 16/04/1990  
Diritto di: Proprieta' per 2/12 (deriva dall'atto 3)

2. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 18/12/1975 - UR Sede BARI (BA) Registrazione Volume 50 n. 11 registrato in data 17/04/1996 - CONS. USUFRUTTO Voltura n. 11090.1/1996 in atti dal 30/05/1997

3. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 27/12/1987 - UR Sede BARI (BA) Registrazione Volume 1143 n. 86 registrato in data 07/10/1991 - SUCCESSIONE Voltura n. 31098.1/1991 in atti dal 30/05/1997



Direzione Provinciale di Bari  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 31/03/2022  
Ora: 23:17:56  
Numero Pratica: T460672/2022  
Pag: 6 - Segue

- > 6.  
 dal 27/12/1987 al 16/04/1990  
Diritto di: Proprieta' per 12/84 (deriva dall'atto 3)
- > 7.  
(CF )  
nata a (BA) il  
 dal 27/12/1987 al 16/04/1990  
Diritto di: Proprieta' per 2/12 (deriva dall'atto 3)
- > 8.  
 dal 27/12/1987 al 16/04/1990  
Diritto di: Proprieta' per 12/84 (deriva dall'atto 3)
- > 9.  
 dal 27/12/1987 al 16/04/1990  
Diritto di: Proprieta' per 12/84 (deriva dall'atto 3)
- > 10.  
(CF )  
nata a (BA) il  
 dal 27/12/1987 al 16/04/1990  
Diritto di: Proprieta' per 2/12 (deriva dall'atto 3)
- > 11.  
(CF )  
nata a (BA) il  
 dal 27/12/1987 al 16/04/1990  
Diritto di: Proprieta' per 2/12 (deriva dall'atto 3)
- > 1.  
(CF )  
nata a (BA) il  
 dal 23/12/1989 al 09/08/1994  
Diritto di: Proprieta' per 168/1008 (deriva dall'atto 4)
- > 2.  
 dal 23/12/1989 al 09/08/1994  
Diritto di: Proprieta' per 168/1008 (deriva dall'atto 4)
- > 3.  
(CF )  
nata a (BA) il  
 dal 23/12/1989 al 09/08/1994  
Diritto di: Proprieta' per 168/1008 (deriva dall'atto 4)
- > 4.  
(CF )  
nata a (BA) il  
 dal 23/12/1989 al 09/08/1994  
Diritto di: Proprieta' per 168/1008 (deriva dall'atto 4)
- > 5.  
 dal 23/12/1989 al 09/08/1994  
Diritto di: Proprieta' per 168/1008 (deriva dall'atto 4)

4. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 23/12/1989 - UR Sede ROMA (RM) Registrazione Volume 13132 n. 10 registrato in data 18/06/1990 - SUCCESSIONE Voltura n. 21490.1/1996 in atti dal 30/05/1997



Direzione Provinciale di Bari  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 31/03/2022  
Ora: 23:17:56  
Numero Pratica: T460672/2022  
Pag: 7 - Segue

> 6.  
(CF )  
nata a (BA) il  
dal 23/12/1989 al 22/03/1996  
Diritto di: Proprieta' per 42/1008 (deriva dall'atto 4)

> 7.  
(CF )  
nata a (BA) il  
dal 23/12/1989 al 22/03/1996  
Diritto di: Proprieta' per 42/1008 (deriva dall'atto 4)

> 8.  
(CF )  
nata a (BA) il  
dal 23/12/1989 al 22/03/1996  
Diritto di: Proprieta' per 42/1008 (deriva dall'atto 4)

> 9.  
(CF )  
nata a (BA) il  
dal 23/12/1989 al 22/03/1996  
Diritto di: Proprieta' per 42/1008 (deriva dall'atto 4)

> 1.  
(CF )  
nata a (BA) il  
dal 16/04/1990 al 23/12/1989  
Diritto di: Proprieta' per 3/84 (deriva dall'atto 5)

> 2.  
(CF )  
nata a (BA) il  
dal 16/04/1990 al 23/12/1989  
Diritto di: Proprieta' per 12/84 (deriva dall'atto 5)

> 3.  
(CF )  
nata a (BA) il  
dal 16/04/1990 al 23/12/1989  
Diritto di: Proprieta' per 3/84 (deriva dall'atto 5)

> 4.  
(CF )  
nata a (BA) il  
dal 16/04/1990 al 23/12/1989  
Diritto di: Proprieta' per 12/84 (deriva dall'atto 5)

> 5.  
(CF )  
nata a (BA) il  
dal 16/04/1990 al 23/12/1989  
Diritto di: Proprieta' per 12/84 (deriva dall'atto 5)

> 6.  
(CF )  
nata a (BA) il  
dal 16/04/1990 al 23/12/1989  
Diritto di: Proprieta' per 3/84 (deriva dall'atto 5)

> 7.  
(CF )  
nata a (BA) il

5. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 16/04/1990 - UR Sede BARI (BA) Registrazione Volume 1143 n. 87 registrato in data 07/10/1990 - SUCCESSIONE Voltura n. 31099.1/1991 in atti dal 30/05/1997



Direzione Provinciale di Bari  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 31/03/2022  
Ora: 23:17:56  
Numero Pratica: T460672/2022  
Pag: 8 - Segue

☐ dal 16/04/1990 al 23/12/1989  
Diritto di: Proprieta' per 3/84 (deriva dall'atto 5)

> 1.

☐ dal 09/08/1994 al 22/03/1996  
Diritto di: Proprieta' per 210/1008 (deriva dall'atto 6)

6. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 09/08/1994 - UR Sede BARI (BA) Registrazione Volume 1300 n. 69 registrato in data 14/01/1995 - SUCCESSIONE Voltura n. 2478.1/1995 in atti dal 30/05/1997

> 2.

(CF )  
nata a (BA) il

☐ dal 09/08/1994 al 22/03/1996  
Diritto di: Proprieta' per 210/1008 (deriva dall'atto 6)

> 3.

(CF )  
nata a (BA) il

☐ dal 09/08/1994 al 22/03/1996  
Diritto di: Proprieta' per 210/1008 (deriva dall'atto 6)

> 4.

☐ dal 09/08/1994 al 22/03/1996  
Diritto di: Proprieta' per 210/1008 (deriva dall'atto 6)

> 1.

(CF )  
Sede in BARI (BA)

☐ dal 22/03/1996 al 27/08/1996  
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 7)

7. SCRITTURA PRIVATA del 22/03/1996 Pubblico ufficiale NOT. Sede BARI (BA) Repertorio n. 21983 - UR Sede BARI (BA) Registrazione n. 335 registrato in data 27/03/1996 - VENDITA Voltura n. 10564.1/1996 in atti dal 30/05/1997

**Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di BARI (A662)(BA) Foglio 109 Particella 484**

> 1.

( )  
Sede in BARI (BA)

☐ dal 27/08/1996 al 12/12/1997  
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 8)

8. VARIAZIONE del 27/08/1996 in atti dal 30/05/1997 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 8552.1/1996)

**Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di BARI (A662)(BA) Foglio 109 Particella 484 Sub. 48**

> 1.

(CF )  
Sede in BARI (BA)

☐ dal 12/12/1997 al 23/01/2001  
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 9)

9. VARIAZIONE del 12/12/1997 in atti dal 12/12/1997 EDIFICAZIONE SU AREA URBANA AFFERENTE A (n. A02011.1/1997)

> 1.

(CF )  
Sede in BARI (BA)

☐ dal 23/01/2001  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 10)

10. Atto del 23/01/2001 Pubblico ufficiale Sede BARI (BA) Repertorio n. 48445 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 3411.1/2001 Reparto PI di BARI in atti dal 12/02/2001

Visura telematica



Direzione Provinciale di Bari  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 31/03/2022  
Ora: 23:42:54  
Numero Pratica: T458971/2022  
Pag: 9 - Fine

*Tributi speciali: Euro 0,90*

---

**Legenda**

- a) C/2: Magazzini e locali di deposito; cantine e soffitte se non unite all'unita` immobiliare abitativa
- b) Bene Comune Censibile
- c) A/7: Abitazioni in villini
- d) F/1: Area urbana
- e) F/3: Unita` in corso di costruzione
- f) Codice fiscale non validato in anagrafe tributaria

B. l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bari - Territorio - Servizio di Pubblicità

**Immobiliare** si evince quanto segue:

1. dall'Ispezione ipotecaria n. T4291 del 25/06/2023 (*Allegato 3 – Documentazione ipocatastale*) con riferimento al periodo dal 25/01/1996 a tutto il 23/06/2023, sull'immobile riconosciuto nel N.C.E.U. di Bari al Fg. 109 p. 484 sub 24, risulta quanto riportato alle pagine successive:



## Ispezione Ipotecaria

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

Data 25/06/2023 Ora 09:35:20  
Pag. 1 - Segue

### Ispezione telematica

Ispezione n. T4291 del 25/06/2023

per immobile

Motivazione C.T.U.

Richiedente RVLRF per conto di 06897760721

### Dati della richiesta

Immobile : Comune di BARI (BA)  
Tipo catasto : Fabbricati  
Foglio : 109 - Particella 484 - Subalterno 24  
Periodo da ispezionare: dal 25/01/1996 al 25/06/2023  
Ulteriori restrizioni:  
Periodo da ispezionare: dal 25/01/1996 al 25/06/2023

### Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 25/01/1996 al 23/06/2023

### Elenco immobili

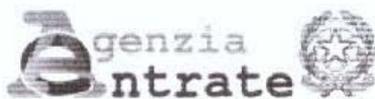
Comune di BARI (BA) Catasto Fabbricati  
2. Sezione urbana - Foglio 0109 Particella 00484 Subalterno 0024

SONO PRESENTI ULTERIORI IMMOBILI NON SELEZIONATI

### Elenco sintetico delle formalita

1. ANNOTAZIONE del 19/09/2000 - Registro Particolare 3369 Registro Generale 31018  
Pubblico ufficiale Repertorio 38684 del 24/06/1999  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1307 del 1997
2. TRASCRIZIONE del 10/02/2001 - Registro Particolare 3411 Registro Generale 4809  
Pubblico ufficiale Repertorio 48445 del 23/01/2001  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 03/01/2003 - Registro Particolare 25 Registro Generale 215  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI BARI Repertorio 5849 del 18/12/2002  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 4510 del 07/07/2010 (CANCELLAZIONE TOTALE)
4. ISCRIZIONE del 22/09/2006 - Registro Particolare 9850 Registro Generale 51394





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

## Nota di trascrizione

Registro generale n. 17906  
Registro particolare n. 13301  
Presentazione n. 2 del 07/04/2022

Pag. 1 - segue

### Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione Totale	€ 304,00	Imposta di bollo	€ 59,00
Imposta ipotecaria	€ 200,00	Sanzioni amministrative	-
Tassa ipotecaria	€ 45,00		

#### Eseguita la formalità.

Ricevuta/Prospetto di cassa n. 13305  
Protocollo di richiesta BA 135336/1 del 2022  
Prenotazione a debito art. n. 18

### Sezione A - Generalità

#### Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO	Numero di repertorio	7487
Data	25/03/2022	Codice fiscale	800 183 50720
Pubblico ufficiale	TRIBUNALE DI BARI		
Sede	BARI (BA)		

#### Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO GIUDIZIARIO
Descrizione	600 SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Voltura catastale automatica	NO

#### Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C  
Richiedente CONSERVATORE DEI REGISRI  
IMMOBILIARI PRO TEMPORE

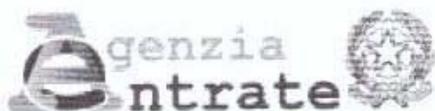
#### Dati riepilogativi

Unità negoziali - Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

### Sezione C - Soggetti

#### A favore

Soggetto n. 1	In qualità di	FAVORE
	Denominazione o ragione sociale	
	Sede	
	Codice fiscale	-
	Per la quota di	-



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

## Nota di trascrizione

Registro generale n. 17906  
Registro particolare n. 13301  
Presentazione n. 2 del 07/04/2022

Pag. 2 - Fine

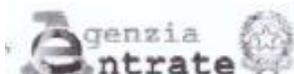
### Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO  
Denominazione o ragione sociale  
Sede BARI (BA)  
Codice fiscale  
Per la quota di

### Sezione D - Ulteriori informazioni

*Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare*

3. dall'Ispezione ipotecaria n. BA 123345/3 del 30/03/2022 (*Allegato 3 – Documentazione ipocatastale*) con riferimento al periodo dal 25/01/1996 a tutto il 29/03/2022, sul codice fiscale \*\*\*\*\* , associato a \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* con sede in Bari e a \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* IN LIQUIDAZIONE con sede in Bari, prodotta dal Curatore fallimentare, risulta quanto riportato alle pagine successive:



## Ispezione Ipotecaria

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

Data 30/03/2022 Ora 08:36:36  
Pag. 1 - Segue

### Ispezione ordinaria a pagamento

per denominazione

Protocollo di richiesta BA 123343 del 2022

Ricevuta di cassa n. 11847

Ispezione n. BA 123345/3 del 2022

Inizio ispezione 30/03/2022 08:36:22

Richiedente AZZARITI ANNALIS

### Dati della richiesta

Codice fiscale: 04983630726

### Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 25/01/1996 al 29/03/2022

Periodo recuperato e validato dal -/-/1974 al 24/01/1996

### Elenco omonimi

1. \*\*\*  
Con sede in BARI (BA)  
Codice fiscale
2. IN LIQUIDAZIONE  
Con sede in BARI (BA)  
Codice fiscale

\*\*\* Soggetti con dati anagrafici collegati

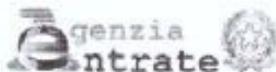
\* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

### Volumi repertori

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

### Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/07/1999 - Registro Particolare 17813 Registro Generale 26052  
Pubblico ufficiale Repertorio 38942 del 05/07/1999  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO ACQUIRENTE  
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE CONTRO del 18/09/1999 - Registro Particolare 7868 Registro Generale 39071  
Pubblico ufficiale Repertorio 39941 del 17/09/1999  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico



## Ispezione Ipotecaria

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

Data 30/03/2022 Ora 08:36:36  
Pag. 2 - Segue

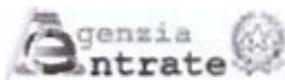
### Ispezione ordinaria a pagamento per denominazione

Protocollo di richiesta BA 123343 del 2022  
Ricevuta di cassa n. 11847  
Ispezione n. BA 123345/3 del 2022  
Inizio ispezione 30/03/2022 08:36:22

Richiedente AZZARITI ANNALIS

#### Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3252 del 12/09/2000 (QUIETANZA E INTEGRAZIONE)
2. Annotazione n. 4371 del 18/07/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 4917 del 06/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/02/2001 - Registro Particolare 3411 Registro Generale 4809  
Pubblico ufficiale Repertorio 48445 del 23/01/2001  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO ACQUIRENTE  
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 11/04/2002 - Registro Particolare 11086 Registro Generale 15294  
Pubblico ufficiale Repertorio 264319 del 03/04/2002  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico
5. ISCRIZIONE CONTRO del 03/01/2003 - Registro Particolare 25 Registro Generale 215  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI BARI Repertorio 5849 del 18/12/2002  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 4510 del 07/07/2010 (CANCELLAZIONE TOTALE)
6. ISCRIZIONE CONTRO del 22/09/2006 - Registro Particolare 9850 Registro Generale 51394  
Pubblico ufficiale Repertorio 2790/14 del 12/09/2006  
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 5728 del 04/09/2010 (CANCELLAZIONE TOTALE)
7. TRASCRIZIONE CONTRO del 28/01/2010 - Registro Particolare 2801 Registro Generale 4143  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE APPELLO DI BARI Repertorio 6848 del 11/12/2009



## Ispezione Ipotecaria

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

Data 30/03/2022 Ora 08:36:36  
Pag. 3 - Segue

### Ispezione ordinaria a pagamento per denominazione

Protocollo di richiesta BA 123343 del 2022  
Ricevuta di cassa n. 11847  
Ispezione n. BA 123345/3 del 2022  
Inizio ispezione 30/03/2022 08:36:22

Richiedente AZZARITI ANNALIS

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

Immobili siti in BARI(BA)

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 5292 del 15/09/2011 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. Annotazione n. 4918 del 06/09/2017 (RESTRIZIONE DEI BENI)

8. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2010 - Registro Particolare 23270 Registro Generale 36545  
Pubblico ufficiale Repertorio 1514/656 del 26/07/2010

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in BARI(BA)

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico

9. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2010 - Registro Particolare 23271 Registro Generale 36546  
Pubblico ufficiale Repertorio 1515/657 del 26/07/2010

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in BARI(BA)

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico

10. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2010 - Registro Particolare 23272 Registro Generale 36547  
Pubblico ufficiale Repertorio 1516/658 del 26/07/2010

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in BARI(BA)

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico

11. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2010 - Registro Particolare 23273 Registro Generale 36548  
Pubblico ufficiale Repertorio 1517/659 del 26/07/2010

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in BARI(BA)

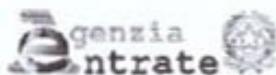
SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico

12. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2010 - Registro Particolare 23274 Registro Generale 36549  
Pubblico ufficiale Repertorio 1518/660 del 26/07/2010

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in BARI(BA)



## Ispezione Ipotecaria

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

Data 30/03/2022 Ora 08:36:36  
Pag. 4 - Segue

### Ispezione ordinaria a pagamento per denominazione

Protocollo di richiesta BA 123343 del 2022  
Ricevuta di cassa n. 11847  
Ispezione n. BA 123345/3 del 2022  
Inizio ispezione 30/03/2022 08:36:22

Richiedente AZZARITI ANNALIS

SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico

13. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2010 - Registro Particolare 23275 Registro Generale 36550  
Pubblico ufficiale Repertorio 1519/661 del 26/07/2010

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico

14. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2010 - Registro Particolare 23276 Registro Generale 36551  
Pubblico ufficiale Repertorio 1520/662 del 26/07/2010

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico

15. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2010 - Registro Particolare 23277 Registro Generale 36552  
Pubblico ufficiale Repertorio 1521/663 del 26/07/2010

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico

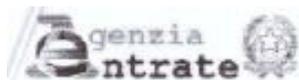
16. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2010 - Registro Particolare 23278 Registro Generale 36553  
Pubblico ufficiale Repertorio 1522/664 del 26/07/2010

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico

17. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2010 - Registro Particolare 23279 Registro Generale 36554  
Pubblico ufficiale Repertorio 1523/665 del 26/07/2010

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico

18. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2010 - Registro Particolare 23280 Registro Generale 36555



## Ispezione Ipotecaria

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

Data 30/03/2022 Ora 08:36:36  
Pag. 5 - Segue

### Ispezione ordinaria a pagamento per denominazione

Protocollo di richiesta BA 123343 del 2022  
Ricevuta di cassa n. 11847  
Ispezione n. BA 123345/3 del 2022  
Inizio ispezione 30/03/2022 08:36:22

Richiedente AZZARITI ANNALIS

- Pubblico ufficiale                      Repertorio 1524/666 del 26/07/2010  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico
19. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2010 - Registro Particolare 23281 Registro Generale 36556  
Pubblico ufficiale                      Repertorio 1525/667 del 26/07/2010  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico
20. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2010 - Registro Particolare 23282 Registro Generale 36557  
Pubblico ufficiale                      Repertorio 1526/668 del 26/07/2010  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico
21. TRASCRIZIONE CONTRO del 30/07/2010 - Registro Particolare 23802 Registro Generale 37408  
Pubblico ufficiale                      Repertorio 1538/677 del 29/07/2010  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico
22. TRASCRIZIONE CONTRO del 30/07/2010 - Registro Particolare 23803 Registro Generale 37409  
Pubblico ufficiale                      Repertorio 1539/678 del 29/07/2010  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico
23. TRASCRIZIONE CONTRO del 30/07/2010 - Registro Particolare 23804 Registro Generale 37410  
Pubblico ufficiale                      Repertorio 1540/679 del 29/07/2010  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO VENDITORE



## Ispezione Ipotecaria

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

Data 30/03/2022 Ora 08:36:36  
Pag. 6 - Fine

**Ispezione ordinaria a pagamento**  
per denominazione

Protocollo di richiesta BA 123343 del 2022  
Ricevuta di cassa n. 11847  
Ispezione n. BA 123345/3 del 2022  
Inizio ispezione 30/03/2022 08:36:23

Richiedente AZZARITI ANNALIS

Nota disponibile in formato elettronico

24. ISCRIZIONE CONTRO del 06/09/2010 - Registro Particolare 9413 Registro Generale 41527  
Pubblico ufficiale Repertorio 112637 del 31/08/2010

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

Immobili siti in BARI(BA)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 4919 del 06/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

25. TRASCRIZIONE CONTRO del 31/05/2017 - Registro Particolare 15685 Registro Generale 22114  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 1181/2017 del 27/04/2017

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

Immobili siti in BARI(BA)

Nota disponibile in formato elettronico

L'immobile oggetto di procedura è pervenuto in capo alla "\*\*\*\*\*" mediante atto di compravendita per Notaio \*\*\*\*\* in Bari del 23.01.2001 Rep. 48445, registrato a Bari il 07/02/2001 al n. 1217/1V, dalla società \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, Sede in Bari (Ba), c.f. \*\*\*\*\* (cfr. Allegato 9 – Copia titolo di proprietà).

Alla presente relazione si allega la nota di trascrizione, ispezione n. BA123348/4 del 30.03.2022, dell'atto di compravendita del 23/01/2001, Rep. 48445 per Notar \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* in Bari, registrato a Bari il 07/02/2001 al n. 1217/1V, prodotta dal Curatore Fallimentare (Allegato 3 – Documentazione ipocatastale).

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile, come meglio si evince dall'anzidetto atto di compravendita, "...- *sorge su suolo in parte rinveniente da demolizione autorizzata di fabbricato esistente, il tutto come pervenuto con atto da me autenticato nelle firme rispettivamente in data 15 marzo 1996, 20 marzo 1996, 21 marzo 1996 e 22 marzo 1996, registrato a Bari il 27 marzo 1996 al numero 335 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 28 marzo 1996 ai numeri 9350/7350;...*".

Si evidenzia che, come si evince dall'atto di cessioni di quote di società in nome collettivo e modifiche di atto costitutivo, registrato a Bari il 26/02/2001 al n. 758, allegato alla presente (cfr. Allegato 5 – Copia Titoli abilitativi), la succitata "\*\*\*\*\* \* \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\* \* \*\* \*\*\*\*\*", con sede in Bari, c.f. \*\*\*\*\*", risulta costituita con atto del Notaio \*\*\*\*\* di Bari in data 30 giugno 1987, ivi registrato l'8 luglio 1987 al numero 14069, successivamente modificato con atti a ministero dello stesso Notaio in data 22 settembre 1988, registrato a Bari il 3 ottobre 1988 al numero 7278 e in data 15 febbraio 1991, registrato a Bari il 4 marzo 1991 al numero 1668 e con atto autenticato nelle firme dal Notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Bari in data 11 gennaio 2001, ivi registrato il 18 gennaio 2001 al numero 201.

Si precisa che con la scrittura privata dell'11.1.2001 autenticata da Notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* n. 48130 di Repertorio, registrata in Bari il 18.1.2001 al n. 201, prima indicata, la società ha cambiato la propria denominazione da "\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \* \*\* \*\*\*\*\*" in "\*\*\*\*\* \* \*\* \*\*\*\*\* \* \*\* \*\*\*\*\*" (cfr. Allegato 12 – Visura Camerale).

Nello specifico, come riscontrato dalla documentazione rilasciata dal Comune di Bari (cfr. Allegato 5 – Copia Titoli abilitativi), con atto, che si allega alla presente, autenticato nelle firme dal Notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Bari rispettivamente in data 15 marzo 1996, repertorio numero 21888, in data 20 marzo 1996, repertorio numero 21930, in data 21 marzo 1996, repertorio numero 21964 e in data 22 marzo 1996, repertorio numero 21983, raccolta numero 3543, registrato a Bari il 27 marzo 1996 al numero 335, la società "\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \* \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \* \*\* \*\*\*\*\*" acquistava il seguente immobile:

- Caseggiato in Bari al Corso Benedetto Croce (già Corso Sicilia) civico 165, composto di quindici vani e mezzo catastali, con pertinenziali piccolo locale deposito e terreno adibito a giardino; il tutto confinante con detto Corso Benedetto Croce, con Via Adige, con condominio di Via Adige 118; il caseggiato è riportato in Catasto Urbano alla partita 1395, foglio 109, particella 341, categoria A/7, classe 3<sup>^</sup>, vani 15,5, rendita catastale lire 6.820.000, mentre il pertinenziale giardino è riportato in Catasto Terreni alla partita 1, foglio 109, particella 342, ca.50, senza redditi.

### **Formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente**

Dall'atto di compravendita del 23/01/2001, Rep. 48445 per Notar \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* in Bari, registrato a Bari il 07/02/2001 al n. 1217/1V (cfr. Allegato 9 – Copia titolo di proprietà), in ordine a oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione, vincoli pregiudizievoli, riguardanti l'immobile, è emerso quanto segue:

“...2) - *Quanto in oggetto viene venduto ed acquistato con ogni accessione, adiacenza, pertinenza, con le servitù esistenti a seguito dello stato dei luoghi e della situazione di condominio, con tutti gli usi, diritti, azioni, ragioni, inerenti e coi diritti di comproprietà su tutte le parti del fabbricato di cui fa parte che sono rese comuni allo stesso per legge, uso, destinazione e progetti originario e varianti (articolo 1117 Codice Civile), ivi compresi il lastrico solare (riportato in Catasto al foglio 109, particella 484/22), il giardino pensile (riportato in Catasto al foglio 109, particella 484/1), con le seguenti precisazioni:*

- a) - ogni unità immobiliare, è dotata di impianto autonomo di riscaldamento a gas;
- b) - non sono condominiali in quanto riservati in proprietà esclusiva della società venditrice e/o suoi aventi causa e comunque come risulterà dagli atti notarili di compravendita, gli interi piani primo, secondo e terzo interrati sottostanti sia il fabbricato e sia il giardino pensile, con la rampa di accesso e uscita, riservata ai proprietari delle unità di detti piani di cui costituisce pertinenza, con esclusione da detti piani di tutti gli enti che sono comuni ed al servizio dell'intero fabbricato stesso, comprese la riserva idrica (riportata in Catasto al foglio 109, particella 484/47) e la riserva idrica antincendio (riportata in Catasto al foglio 109, particella 484/58);

- c) - *costituisce accesso riservato esclusivamente al personale Enel per la lettura dei contatori la porta sita all'estremità del porticato su via Adige, che immette nel giardino pensile;*
- d) - *il porticato costituisce pertinenza dei locali al piano terra riportati in Catasto alle particelle 484/4 e 484/5 del foglio 109 e dell'androne condominiale, per la linea di affaccio di ciascuno di essi ed è gravato di servitù di passaggio a favore di tutto il caseggiato;*
- e) - *nell'area del porticato compresa fra il primo pilastro a sinistra di chi guarda il prospetto dell'edificio da Corso Benedetto Croce, la parete a confine del fabbricato avente accesso dal civico 169 di Corso Benedetto Croce e la muratura a tompagno posta ad ovest, sarà ricollocata l'edicola per la vendita di quotidiani e periodici (riportata in Catasto al foglio 109, particella 484/2), di cui è titolare la signora \*\*\*\*\* \*, giusta atto d'impegno a mio ministero in data 25 ottobre 1995, registrato a Bari il 14 novembre 1995 al numero 8740/A e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 16 novembre 1995 ai numeri 36325/27480..."*
- "...5) - la società alienante, come in costituzione rappresentata, garantisce la piena e buona proprietà di quanto compravenduto, la libertà di esso da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ad eccezione dell'atto di vincolo e asservimento a favore del Comune di Bari in data 21 ottobre 1993, registrato a Bari il 22 ottobre 1993 al numero 7658/A e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 23 ottobre 1993 ai numeri 33199/25365 e successivo atto di rettifica in data 29 aprile 1996, registrato a Bari il 9 maggio 1996 al numero 3761/A e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 3 maggio 1996 ai numeri 12963/10035 e dell'atto di impegno in data 25 ottobre 1995, registrato a Bari il 14 novembre 1995 al numero 8740/A e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 16 novembre 1995 ai numeri 36325/27480, tutti a mio ministero).*
- 6) - *La parte acquirente contestualmente alla firma del presente atto, viene immessa nel possesso di quanto acquistato per tutti gli effetti utili ed onerosi, precisandosi che il Comune di Bari non ha ancora rilasciato la prescritta certificazione di abitabilità che la Società alienante ha già richiesto e che si impegna ad ottenere a sua totale cura e spesa....".*

Dall'atto di vincolo a parcheggio, di vincolo di destinazione a garage e asservimento per Notar \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* in Toritto, Rep. n. 15328 del 21.10.1993, registrato a Bari il 22.10.1993, al n. 7658/A, si evince quanto segue: "...Vengono conferiti al menzionato procuratore tutte le facoltà e così esemplificativamente e non tassativamente: - stipulare a favore del Comune di Bari e dei terzi comunque interessati l'atto di vincolo a parcheggio ex articolo 2 Legge numero 2 del 24 marzo 1989 e di destinazione a garage l'atto d'obbligo relativo all'asservimento al manufatto dell'area che ha espresso la relativa volumetria ex articolo 29 Legge Regionale numero 56 del 31 maggio 1980;..." (Allegato 3 – Documentazione ipocatastale).

### Oneri condominiali

Dalla documentazione fornita dall'amministratore condominiale \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*\*, con sede a Bari in Piazza Garibaldi n. 23 (cfr. Allegato 10 – Elaborati Amministrazione Condominiale), è stato riscontrato quanto segue:

- 1) debiti accumulati dalla \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\* dall'anno 2015 a tutto il 31/12/2020.....€ 59.944,41
- 2) dei detti debiti, dall'anno 2015 a tutto il 31/12/2020, i condomini hanno anticipato .....€ 38.909,86

### SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE

LOTTO	SUB	SPESE FISSE PREVENTIVE PER L'ANNO 2022
4	24	€ 150,00

### SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE

LOTTO	SUB	RENDICONTO CONSUNTIVO GLOBALE AL 2020	RENDICONTO CONSUNTIVO GLOBALE AL 2021	RENDICONTO CONSUNTIVO GLOBALE AL 2022	RENDICONTO CONSUNTIVO 2021	SPESE FISSE CONSUNTIVO 2022	SPESE FISSE PRIMI 8 MESI ANNO 2023	TOTALE ULTIMI 2 ANNI (compresi 8 mesi 2023)
		a	b	c	d=b-a	e=c-b	f	g=d+e+f

4	24	€ 30.716,98	€ 30.889,97	€ 31.045,86	€ 172,99	€ 155,89	€ 100,00	€ 428,88
---	----	-------------	-------------	-------------	----------	----------	----------	----------

che si ritiene dover lasciare interamente a carico dell'acquirente

**Formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cure e spese della procedura:**

1. ISCRIZIONE del 06/09/2010 - Registro Particolare 9413 Registro Generale 41527 Pubblico ufficiale \*\*\*\*\* Repertorio 112637 del 31/08/2010 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART 77 DPR 29/09/1973 N 602

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 4919 del 06/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI). (*Allegato 3 – Documentazione ipocatastale*)
2. TRASCRIZIONE del 07/04/2022 - Registro Particolare 13301 Registro Generale 17906 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 7487 del 25/03/2022 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO. (*Allegato 3 – Documentazione ipocatastale*)

**Verifica sussistenza censo, livello o uso civico**

NESSUNO

**CONSISTENZA: COMPUTO DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE**

Nella pratica estimativa, la consistenza dell'immobile si determina in base alla superficie commerciale (che si considera sia in commercio che in sede fiscale) e che comprende oltre alla superficie utile netta, anche tutti i muri interni, compresi i pilastri portanti ed i vani delle condutture e l'intero spessore dei muri perimetrali esterni.

Si aggiungono quindi, qualora esistenti, le superfici delle pertinenze, trasformando la superficie rilevata in superficie convenzionale, si applica in tal caso un coefficiente di differenziazione K, per stabilire un valore proporzionalmente omogeneo con quello della superficie principale.

Nella valutazione di seguito riportata sono stati presi in considerazione gli ambienti così come si presentano nella configurazione attuale.

Del LOTTO N. 4 si prospettano le seguenti superfici rilevate.

LOTTO N. 4 - CANTINA - Bari, Corso Benedetto Croce n. 165 - fg. 109, part. 484, sub 24					piano S2
Destinazione Immobile	Destinazione ambiente	Superficie utile (mq)	Superficie lorda (mq)	Coefficiente correttivo K	Superficie Convenzionale
		a	b	c	b x c
Locale deposito	Cantina	18,26	20,34	1,00	20,34

**Condizioni di mantenimento:** buono (*cfr. Allegato 8 – Rilievo Fotografico*)

#### **8.4 RELAZIONE TECNICA-ESTIMATIVA DELL'IMMOBILE - VALORE DI MERCATO**

##### **A. Secondo la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate**

I principi teorici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici, espresso in moneta sulla base di dati economici e tecnici relativi sia all'oggetto della stima che ai beni che con esso hanno rapporti.

Il procedimento che verrà impiegato in questo caso nella applicazione del metodo estimativo è il cosiddetto procedimento del valore normale, secondo la deliberazione del 27.07.07 dell'Agenzia delle Entrate: esso consentirà di conoscere l'ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dell'alloggio da stimare.

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono:

- ubicazione dell'immobile;
- caratteristiche della zona;

- caratteristiche costruttive;
- stato di conservazione;
- regolarità edilizia;
- sussistenza di eventuali vincoli;
- consistenza del bene;
- situazioni del mercato.

Il valore normale degli immobili non residenziali è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati.

Valore normale = Valore normale unitario x superficie (mq)

il valore normale unitario dell'immobile non residenziale è determinato dall'applicazione della seguente formula:

Valore normale unitario = (Val. OMI min + Val. OMI max) / 2

Per l'immobile posto al piano secondo interrato (S2), riportato in catasto al Fig. 109 p. 484 sub 24, avente categoria catastale locale deposito, si ricavano i seguenti dati:

Tipologia edilizia OMI corrispondente:	Magazzini
Stato conservativo:	Normale
Superficie convenzionale:	mq 20,34
Val. OMI min:	euro/mq 1000
Val. OMI max:	euro/mq 1350

(cfr. Allegato 11 – Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I.)

Valore normale unitario LOTTO N. 4 - Cantina P.S2 =

Valore normale unitario LOTTO N. 4 - Cantina P.S2 =

Val. OMI min (€/mq)	+	Val. OMI max (€/mq)	:	2	€/MQ
1000,00	+	1350,00	:	2	1175,000

Applicando sul valore ottenuto un coefficiente correttivo pari a 0,75 per l'ubicazione al piano secondo interrato, si ottengono i seguenti valori:

Valore normale unitario LOTTO N. 4 - Cantina P.S2 =

Valore normale unitario (€/MQ)	x	K	Valore normale unitario (€/MQ)
1175,00	x	0,75	881,25

Valore normale unitario LOTTO N. 4 - Cantina P.S2 =

Pertanto, il valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto, considerando la superficie convenzionale totale, è:

**Valore normale (A) = LOTTO N. 4 - Cantina P.S2 =**

Valore normale unitario (€/mq)	x	Superficie (mq)	<b>Valore normale (€)</b>
881,25	x	20,34	<b>17.924,63</b>

**Valore normale (A) = LOTTO N. 4 - Cantina P.S2 =**

(euro diciassettemilanovecentoventiquattro virgola sei tre)

Per quanto sopra, il Valore normale totale dell'immobile oggetto di procedura è il seguente:

**Valore normale (A) = € 17.924,63 (euro diciassettemilanovecentoventiquattro virgola sei tre)**

#### **B. Secondo i valori di mercato di zona**

Considerate le caratteristiche dell'immobile, le caratteristiche della zona in cui sono ubicati, i dati catastali, le coerenze, lo stato di conservazione, la vetustà e la legittimità, la determinazione del valore di mercato degli stessi avviene con il criterio di stima sintetica.

Dalle indagini condotte in zona, presso le agenzie immobiliari e tecnici esperti in materia di compravendite di immobili, si è riscontrato che il mercato immobiliare di beni simili a quelli in oggetto è abbastanza attivo, tant'è che l'elemento di comparazione, o parametro, in comune risulta essere di tipo tecnico, cioè la superficie espressa in metri quadrati. Infatti avendo riscontrato non pochi e recenti valori di compravendita di immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili agli immobili da stimare, per ottenere il PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO (P.P.V.M.), si è individuata la stima per confronto diretto o comparativa.

Tenuto conto di quanto emerso dalle suddette indagini di mercato, il valore medio di mercato (V) praticato nelle compravendite di immobili simili a quello da stimare è risultato così come segue:

- Cantina .....€/mq 650,00

Riportando la superficie convenzionale (Sc) sopra illustrata dell'unità immobiliare e così distinta per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e per destinazione e utilizzo, in relazione a detto valore unitario medio di mercato, si calcola il PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO (P.P.V.M.):

$$P.P.V.M. = V \times Sc$$

LOTTO N. 4 - CANTINA - Bari, Corso Benedetto Croce n. 165 - fg. 109, part. 484, sub 24, piano S2				
Destinazione Immobile	Destinazione Immobile	(V) Valore unitario di mercato - €/mq	(Sc) Superficie Convenzionale - mq	(P.P.V.M.) PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO
		a	b	a x b
Locale deposito	Cantina	650,00	20,34	€ 13.221,00

Per quanto sopra, il PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO (P.P.V.M.) dell'unità immobiliare in oggetto è:

**Valore di mercato (B) = € 13.221,00 (euro tredicimiladuecentoventuno virgola zero zero)**

Il valore cautelativo dell'immobile oggetto di procedura, pertanto, è dato dalla media dei valori innanzi determinati e cioè:

	VALORE O.M.I.	(P.P.V.M.) PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	VALORE MEDIO
	a	b	c = (a + b)/2
<b>VALORE TOTALE LOTTO N. 4</b>	€ 17.924,63	€ 13.221,00	<b>€ 15.572,82</b>

**€ 15.572,82 (euro quindicimilacinquecentosettantadue virgola otto due)**

Al valore così ottenuto vanno decurtate, in quanto interamente a carico dell'acquirente, le somme occorrenti per:

Onere Regolarizzazione Urbanistica	€ 0,00	- onere a carico dell'acquirente
Costi Aggiornamento Catastale	€ 0,00	- onere a carico dell'acquirente
DEBITI CONDOMINIALI ULTIMI DUE ANNI (COMPRESI 8 MESI 2023)	€ 968,88	- onere a carico dell'acquirente
Oneri di rifinitura	€ 0,00	+ onere a carico dell'acquirente
Costo APE	€ 0,00	= onere assunto dalla procedura
<b>TOTALE</b>	<b>€ 14.603,94</b>	-

decurtando il 15% per vizi occulti		€ 2.190,59	=
		€ 12.413,35	
VALORE DELLA QUOTA DEL	100%	<b>DELLA PROPRIETA'</b>	<b>€ 12.413,35</b>

Per quanto sopra, il VALORE DI MERCATO TOTALE dell'immobile (LOTTO N. 4 Fg. 109 p. 484 sub 24) in oggetto è:

**€ 12.500,00 (EURO DODICIMILACINQUECENTO VIRGOLA ZERO ZERO)** arrotondato per eccesso

**Disponibilità dell'immobile:**

L'immobile risulta libero.

Con Nota dell'Agenzia delle Entrate di Bari, prot. 260666/2022 del 18/10/2022, si comunicava al C.T.U. richiedente quanto segue: *“In riferimento alla sua richiesta si attesta che non risultano contratti di locazione e/o comodati registrati a nome del contribuente \*\*\*\*\* ( codice fiscale \*\*\*\*\* )”* (cfr. Allegato 6 – Attestazione Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Bari).

**Sussistenza di procedura espropriativa per pubblica utilità**

NESSUNA.

**9. LOTTO N. 5**

**9.1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE**

Cantina sita in Bari al C.so Benedetto Croce n. 165, al piano secondo interrato, individuato nel N.C.E.U. al Fg. 109 p. 484 sub 25, confinante a nord con via Adige, a est con altra cantina, individuata col sub 26, di proprietà stessa ditta, a sud con passaggio comune condominiale e ad ovest con altra

cantina, individuata col sub 24, di proprietà stessa ditta, esattamente in un fabbricato residenziale posto ad angolo fra C.so Benedetto Croce e via Adige, di fronte alla chiesa Ortodossa Russa di San Nicola.

## **9.2 DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEL BENE**

Alla cantina si accede dal portone posto su C.so Benedetto Croce n. 165, attraverso il vano scala e l'ascensore condominiali, percorrendo il passaggio comune.

L'immobile oggetto di procedura è composto da un ambiente di superficie utile di mq 12,00 circa e superficie lorda di mq 13,70 circa, avente altezza utile di mt 2,45 circa, pavimentato con marmette in cls e graniglia.

LOTTO N. 5 - CANTINA - Bari, Corso Benedetto Croce n. 165 - fg. 109, part. 484, sub 25					piano S2
Destinazione Immobile	Destinazione ambiente	Superficie utile (mq)	Superficie lorda (mq)	Coefficiente correttivo K	Superficie Convenzionale
		a	b	c	b x c
Locale deposito	Cantina	12,00	13,70	1,00	13,70

(cfr. Allegato 7 – Rilievo Metrico);

L'unità immobiliare risulta classata in categoria C/2, classe 5, consistenza 12 mq, rendita € 104,74, C.so Benedetto Croce n. 165, Piano S2.

Detto immobile è ubicato in una zona residenziale caratterizzata da una notevole presenza di attività commerciali, uffici, una chiesa, un parco urbano ecc..

L'intero fabbricato in cui è ubicato il lotto, confina a nord con via Adige, ad est con corso Benedetto Croce, a sud con altri fabbricati di altra proprietà individuati in catasto al Fg. 109 p.lle 344-343-340-339-338-480-336, a Ovest con altro fabbricato di altra proprietà individuato in catasto al Fg. 109 p.la 448 (cfr. Allegato 4 – Documentazione catastale).

L'immobile, durante lo svolgimento delle operazioni peritali, si presentava rifinito col pavimento e con l'intonaco al soffitto, ma privo di intonaco sulle pareti.

L'illuminazione della cantina è garantita dall'impianto elettrico ad esclusivo servizio dell'unità immobiliare.

Gli impianti riscontrati durante il sopralluogo appaiono rispondenti alle normative vigenti (L. 46/90 e ss.mm.ii.).

## **CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI**

**Strutture verticali:** in pilastri in c.a..

**Solai:** latero c.a.;

**Pareti esterne:** blocchetti in cls;

**Finitura esterna:** nessuna;

**Finitura interna:** nessuna;

**Pavimentazione interna:** in marmette di cls e graniglia;

**Pavimentazione esterna:** in marmette di cls e graniglia;

**Infissi esterni:** in metallo;

**Infissi Interni:** nessuno;

**Bagni:** nessuno;

**Impianto elettrico:** esclusivo;

**Impianto Idrico:** nessuno;

**Impianto fognante:** nessuno;

**Impianto termico:** nessuno.

L'immobile, internamente, durante lo svolgimento delle operazioni peritali, è risultato in discreto stato di conservazione e manutenzione.

Il rilievo fotografico (*cfr. Allegato 8 – Rilievo Fotografico*) mostra:

Posto auto piano terzo interrato - N.C.E.U. al Fg. 109 p. 484 sub 25

foto n. 1 - Vista posto auto.

Lo scrivente C.T.U. ritiene che il rilievo fotografico sia di sufficiente ausilio per un immediato riscontro a suffragio del valore commerciale stimato di seguito.

Si precisa che, in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972, la vendita immobiliare è esente da IVA, fatta salva la possibilità di esercizio dell'opzione IVA da parte del Curatore che potrà essere espressa prima della vendita. In tale ultima ipotesi, l'aliquota IVA dovuta dovrà essere pari al 22%.

CONFORMITÀ URBANISTICA: conforme

La ricerca effettuata dal C.T.U. presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Bari, in ordine ai titoli abilitativi delle costruzioni, trova riscontro nei contenuti dell'atto di compravendita del 23/01/2001, Rep. 48445 per Notar \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* in Bari, registrato a Bari il 07/02/2001 al n. 1217/1V (cfr. Allegato 9 – Copia titolo di proprietà).

L'intero fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di procedura, come menzionato nel titolo di proprietà succitato, “...è stato realizzato conformemente alla concessione edilizia numero 318/89 del 23 dicembre 1993, concessione per demolizione del 29 marzo 1995, successive concessione di variante numero 219/95 del 3 giugno 1996, autorizzazione numero 1714 del 27 febbraio 1997, e concessione di variante numero 10975/97 del 16 dicembre 1997, tutte rilasciate dal Comune di Bari e istanza per distribuzione interna numero 15107/97 dell'11 novembre 1997...”, rilasciate a nome di “\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*”, ridenominata contestualmente all'istanza, del 28/11/2001, per il completamento lavori alla Conc. Edilizia 318/89 e successiva variante (cfr. Allegato 5 – Copia Titoli abilitativi).

Dal rilievo metrico eseguito in loco si è riscontrato che lo stato dei luoghi risulta conforme alla rappresentazione grafica di cui all'autorizzazione numero 15107/97 dell'11 novembre 1997.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Non previsto per l'immobile urbano oggetto di procedura.

CONFORMITÀ CATASTALE: conforme

Dal rilievo metrico eseguito in loco si è riscontrato che la rappresentazione della planimetria catastale aggiornata dell'unità immobiliare individuata nel N.C.E.U. di Bari al Fg. 109 p. 484 sub 25, unitamente ai dati catastali (cfr. Allegato 4 – Documentazione catastale), risulta conforme all'unità immobiliare.

## CONFORMITÀ ENERGETICA: conforme

Dal 1 luglio 2009, per ogni trasferimento a titolo oneroso delle singole unità immobiliari, è obbligatoria la certificazione energetica delle singole unità immobiliari.

Tale obbligo è valido per tutte le categorie di edifici, classificati in base alla destinazione d'uso indicata all'art. 3 del D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412.

L'unità immobiliare destinata a cantina, secondo l'art. 3 del DPR 26 agosto 1993 n. 412, non rientra tra le categorie a cui applicare la prestazione energetica, pertanto l'attestato di prestazione energetica non viene prodotto.

Come si evince dalla documentazione dell'Agenzia del Territorio, all'atto della procedura la parte fallita risultava intestataria dell'immobile medesimo in forza all'atto di compravendita del 23.01.2001 Rep. 48445 per Notar \*\*\*\*\* in Bari, registrato a Bari il 07/02/2001 al n. 1217/1V, regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari al n. 4809 del Registro Generale ed al n. 3411 di Registro Particolare del 10/02/2001 (*cf. Allegato 9 – Copia titolo di proprietà*).

Si evidenzia che la quota dell'intera proprietà del fallito non è suscettibile di separazione in natura, inoltre l'immobile non risulta comodamente divisibile in porzioni di valore similare.

### **9.3 ACCERTAMENTO DELLA PROVENIENZA, DELLA SUSSISTENZA DI ONERI, SERVITU' ATTIVE O PASSIVE, DIRITTI DI USUFRUTTO, USO ABITAZIONE E PRECISAZIONI VARIE. RICOSTRUZIONE VENTENNIO**

- Dalle visure effettuate dal C.T.U. presso:

A. l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bari - Territorio – Catasto, si evince quanto segue:

1. dalla visura storica per immobile n. T459317 del 31/03/2022 (*cf. Allegato 4 – Documentazione catastale*), sull'immobile individuato nel N.C.E.U. di Bari Fg. 109 p. 484 sub 25, risulta quanto riportato alle pagine successive:



Direzione Provinciale di Bari  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 31/03/2022  
Ora: 23:12:48  
Numero Pratica: T459317/2022  
Pag: 1 - Segue

## Catasto fabbricati

### Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 31/03/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

#### Informazioni riportate negli atti del catasto al 31/03/2022

**Dati identificativi:** Comune di BARI (A662) (BA)

Foglio 109 Particella 484 Subalterno 25

Partita: 100612

Busta mod.58: 104661

#### Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di BARI (A662A) (BA)

Foglio 109 Particella 484

#### Classamento:

Rendita: Euro 104,74

Rendita: Lire 202.800

Zona censuaria 2,

Categoria C/2<sup>nd</sup>, Classe 5, Consistenza 12 m<sup>2</sup>

Foglio 109 Particella 484 Subalterno 25

**Indirizzo:** CORSO BENEDETTO CROCE n. 165 Piano S2

**Dati di superficie:** Totale: 14 m<sup>2</sup>

#### L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni:

Foglio 109 Particella 484 Subalterno 2

Foglio 109 Particella 484 Subalterno 1

Foglio 109 Particella 484 Subalterno 22

#### > Intestati catastali

> 1. (CF )

Sede in BARI (BA)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

#### > Dati identificativi



Direzione Provinciale di Bari  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 31/03/2022  
Ora: 23:12:48  
Numero Pratica: T459317/2022  
Pag: 2 - Segue

📅 dall'impianto al 27/08/1996  
Immobile predecessore  
Comune di BARI (A662) (BA)  
Foglio 109 Particella 341

Impianto meccanografico del 30/06/1987

📅 dal 27/08/1996 al 12/12/1997  
Immobile predecessore  
Comune di BARI (A662) (BA)  
Foglio 109 Particella 484

VARIAZIONE del 27/08/1996 in atti dal 30/05/1997  
DEMOLIZIONE TOTALE (n. 8552.1/1996)

📅 dal 12/12/1997  
Immobile attuale  
Comune di BARI (A662) (BA)  
Foglio 109 Particella 484 Subalterno 25

VARIAZIONE del 12/12/1997 in atti dal 12/12/1997  
EDIFICAZIONE SU AREA URBANA AFFERENTE A (n. A02011.1/1997)

---

> **Indirizzo**

📅 dall'impianto al 27/08/1996  
Immobile predecessore  
Comune di BARI (A662) (BA)  
Foglio 109 Particella 341  
(P.1-2) n. 165; VIA SICILIA n. 165  
Partita: 1395

Impianto meccanografico del 30/06/1987

📅 dal 12/12/1997 al 04/11/1998  
Immobile attuale  
Comune di BARI (A662) (BA)  
Foglio 109 Particella 484 Subalterno 25  
CORSO BENEDETTO CROCE n. 165 Interno 19  
Piano S2  
Partita: 100612  
Busta mod.58: 104661

VARIAZIONE del 12/12/1997 in atti dal 12/12/1997  
EDIFICAZIONE SU AREA URBANA AFFERENTE A (n. A02011.1/1997)

📅 dal 04/11/1998  
Immobile attuale  
Comune di BARI (A662) (BA)  
Foglio 109 Particella 484 Subalterno 25  
CORSO BENEDETTO CROCE n. 165 Piano S2  
Partita: 100612  
Busta mod.58: 104661

VARIAZIONE del 04/11/1998 in atti dal 04/11/1998  
ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. A01094.1/1998)



Direzione Provinciale di Bari  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 31/03/2022  
Ora: 23:12:48  
Numero Pratica: T459317/2022  
Pag: 3 - Segue

### > Dati di classamento

- |  |  |
|--|--|
| <p>📅 dall'impianto al 01/01/1992<br/>Immobilie predecessore<br/>Comune di BARI (A662) (BA)<br/>Foglio 109 Particella 341<br/>Rendita: Lire 5.425<br/>Zona censuaria 2<br/>Categoria A/7<sup>o</sup>, Classe 3, Consistenza 15,5 vani<br/>Partita: 1395</p>             | <p>Impianto meccanografico del 30/06/1987</p>  |
| <p>📅 dal 01/01/1992 al 27/08/1996<br/>Immobilie predecessore<br/>Comune di BARI (A662) (BA)<br/>Foglio 109 Particella 341<br/>Rendita: Lire 6.820.000<br/>Zona censuaria 2<br/>Categoria A/7<sup>o</sup>, Classe 3, Consistenza 15,5 vani<br/>Partita: 1395</p>        | <p>Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992</p>   |
| <p>📅 dal 27/08/1996 al 12/12/1997<br/>Immobilie predecessore<br/>Comune di BARI (A662) (BA)<br/>Foglio 109 Particella 484<br/>Zona censuaria 2<br/>Categoria F/1<sup>o</sup>, Consistenza m<sup>2</sup><br/>Partita: 100612</p>  | <p>VARIAZIONE del 27/08/1996 in atti dal 30/05/1997<br/>DEMOLIZIONE TOTALE (n. 8552.1/1996)</p>  |
| <p>📅 dal 12/12/1997 al 04/11/1998<br/>Immobilie attuale<br/>Comune di BARI (A662) (BA)<br/>Foglio 109 Particella 484 Subalterno 25<br/>Categoria F/3<sup>o</sup>, Consistenza m<sup>2</sup><br/>Partita: 100612<br/>Busta mod.58: 104661</p>                           | <p>VARIAZIONE del 12/12/1997 in atti dal 12/12/1997<br/>EDIFICAZIONE SU AREA URBANA AFFERENTE A (n. A02011.1/1997)</p>   |
| <p>📅 dal 04/11/1998<br/>Immobilie attuale<br/>Comune di BARI (A662) (BA)<br/>Foglio 109 Particella 484 Subalterno 25<br/>Rendita: Euro 104,74<br/>Rendita: Lire 202.800<br/>Zona censuaria 2<br/>Categoria C/2<sup>o</sup>, Classe 5, Consistenza 12 m<sup>2</sup></p> | <p>VARIAZIONE del 04/11/1998 in atti dal 04/11/1998<br/>ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. A01094.1/1998)</p> <p>Annotazioni: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)</p> |



Direzione Provinciale di Bari  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 31/03/2022  
Ora: 23:12:48  
Numero Pratica: T459317/2022  
Pag: 4 - Segue

Partita: 100612  
Busta mod.58: 104661

### > Dati di superficie

☐ dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di BARI (A662) (BA)

Foglio 109 Particella 484 Subalterno 25

Totale: 14 m<sup>2</sup>

Totale escluse aree scoperte : 14 m<sup>2</sup>

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione  
04/11/1998, prot. n. A01094

### > Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di BARI (A662)(BA) Foglio 109 Particella 341

> 1.

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

☐ dall'impianto al 18/12/1975 antecedente  
l'impianto meccanografico  
Diritto di: usufruttuario (deriva dall'atto 1)

> 2.

☐ dall'impianto al 18/12/1975 antecedente  
l'impianto meccanografico  
Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 1)

> 3.

☐ dall'impianto al 18/12/1975 antecedente  
l'impianto meccanografico  
Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 1)

> 4.

☐ dall'impianto al 18/12/1975 antecedente  
l'impianto meccanografico  
Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 1)

> 5.

☐ dall'impianto al 18/12/1975 antecedente  
l'impianto meccanografico  
Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 1)

> 6.

☐ dall'impianto al 18/12/1975 antecedente  
l'impianto meccanografico  
Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 1)

> 7.

☐ dall'impianto al 18/12/1975 antecedente  
l'impianto meccanografico  
Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 1)



Direzione Provinciale di Bari  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 31/03/2022  
Ora: 23:12:48  
Numero Pratica: T459317/2022  
Pag: 5 - Segue

- > 8.  
 dall'impianto al 18/12/1975 antecedente l'impianto meccanografico  
Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 1)
- > 1.  
 dal 18/12/1975 al 27/12/1987  
Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 2)
- > 2.  
 dal 18/12/1975 al 27/12/1987  
Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 2)
- > 3.  
 dal 18/12/1975 al 27/12/1987  
Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 2)
- > 4.  
 dal 18/12/1975 al 27/12/1987  
Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 2)
- > 5.  
 dal 18/12/1975 al 27/12/1987  
Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 2)
- > 6.  
 dal 18/12/1975 al 27/12/1987  
Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 2)
- > 7.  
 dal 18/12/1975 al 27/12/1987  
Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 2)
- > 1.  
 dal 27/12/1987 al 23/12/1989  
Diritto di: Proprieta' per 12/84 (deriva dall'atto 3)
- > 2. (CF )  
nata a (BA) il  
 dal 27/12/1987 al 23/12/1989  
Diritto di: Proprieta' per 12/84 (deriva dall'atto 3)
- > 3.  
 dal 27/12/1987 al 23/12/1989  
Diritto di: Proprieta' per 12/84 (deriva dall'atto 3)
- > 4. (CF )  
nata a ( ) il  
 dal 27/12/1987 al 16/04/1990  
Diritto di: Proprieta' per 4/12 (deriva dall'atto 3)
- > 5. (CF )  
nata a (BA) il  
 dal 27/12/1987 al 16/04/1990  
Diritto di: Proprieta' per 2/12 (deriva dall'atto 3)

2. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 18/12/1975 - UR Sede BARI (BA) Registrazione Volume 50 n. 11 registrato in data 17/04/1996 - CONS. USUFRUTTO Voltura n. 11090.1/1996 in atti dal 30/05/1997

3. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 27/12/1987 - UR Sede BARI (BA) Registrazione Volume 1143 n. 86 registrato in data 07/10/1991 - SUCCESSIONE Voltura n. 31098.1/1991 in atti dal 30/05/1997



Direzione Provinciale di Bari  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 31/03/2022  
Ora: 23:12:48  
Numero Pratica: T459317/2022  
Pag: 6 - Segue

- > 6.  
☐ dal 27/12/1987 al 16/04/1990  
Diritto di: Proprieta' per 12/84 (deriva dall'atto 3)
- > 7.  
(CF )  
nata a (BA) il  
☐ dal 27/12/1987 al 16/04/1990  
Diritto di: Proprieta' per 2/12 (deriva dall'atto 3)
- > 8.  
☐ dal 27/12/1987 al 16/04/1990  
Diritto di: Proprieta' per 12/84 (deriva dall'atto 3)
- > 9.  
☐ dal 27/12/1987 al 16/04/1990  
Diritto di: Proprieta' per 12/84 (deriva dall'atto 3)
- > 10.  
(CF )  
nata a (BA) il  
☐ dal 27/12/1987 al 16/04/1990  
Diritto di: Proprieta' per 2/12 (deriva dall'atto 3)
- > 11.  
(CF )  
nata a (BA) il  
☐ dal 27/12/1987 al 16/04/1990  
Diritto di: Proprieta' per 2/12 (deriva dall'atto 3)
- > 1.  
(CF )  
nata a (BA) il  
☐ dal 23/12/1989 al 09/08/1994  
Diritto di: Proprieta' per 168/1008 (deriva dall'atto 4)
- > 2.  
☐ dal 23/12/1989 al 09/08/1994  
Diritto di: Proprieta' per 168/1008 (deriva dall'atto 4)
- > 3.  
(CF )  
nata a (BA) il  
☐ dal 23/12/1989 al 09/08/1994  
Diritto di: Proprieta' per 168/1008 (deriva dall'atto 4)
- > 4.  
(CF )  
nata a (BA) il  
☐ dal 23/12/1989 al 09/08/1994  
Diritto di: Proprieta' per 168/1008 (deriva dall'atto 4)
- > 5.  
☐ dal 23/12/1989 al 09/08/1994  
Diritto di: Proprieta' per 168/1008 (deriva dall'atto 4)

4. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 23/12/1989 - UR Sede ROMA (RM) Registrazione Volume 13132 n. 10 registrato in data 18/06/1990 - SUCCESSIONE Voltura n. 21490.1/1996 in atti dal 30/05/1997



Direzione Provinciale di Bari  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 31/03/2022  
Ora: 23:12:48  
Numero Pratica: T459317/2022  
Pag: 7 - Segue

- > 6.  
(CF )  
nata a (BA) il  
dal 23/12/1989 al 22/03/1996  
Diritto di: Proprieta' per 42/1008 (deriva dall'atto 4)
- > 7.  
(CF )  
nata a (BA) il  
dal 23/12/1989 al 22/03/1996  
Diritto di: Proprieta' per 42/1008 (deriva dall'atto 4)
- > 8.  
(CF )  
nata a (BA) il  
dal 23/12/1989 al 22/03/1996  
Diritto di: Proprieta' per 42/1008 (deriva dall'atto 4)
- > 9.  
(CF )  
nata a (BA) il  
dal 23/12/1989 al 22/03/1996  
Diritto di: Proprieta' per 42/1008 (deriva dall'atto 4)
- > 1.  
(CF )  
nata a (BA) il  
dal 16/04/1990 al 23/12/1989  
Diritto di: Proprieta' per 3/84 (deriva dall'atto 5)
- > 2.  
(CF )  
nata a (BA) il  
dal 16/04/1990 al 23/12/1989  
Diritto di: Proprieta' per 12/84 (deriva dall'atto 5)
- > 3.  
(CF )  
nata a (BA) il  
dal 16/04/1990 al 23/12/1989  
Diritto di: Proprieta' per 3/84 (deriva dall'atto 5)
- > 4.  
(CF )  
nata a (BA) il  
dal 16/04/1990 al 23/12/1989  
Diritto di: Proprieta' per 12/84 (deriva dall'atto 5)
- > 5.  
(CF )<sup>n</sup>  
nata a (BA) il  
dal 16/04/1990 al 23/12/1989  
Diritto di: Proprieta' per 12/84 (deriva dall'atto 5)
- > 6.  
(CF )  
nata a (BA) il  
dal 16/04/1990 al 23/12/1989  
Diritto di: Proprieta' per 3/84 (deriva dall'atto 5)
- > 7.  
(CF )  
nata a (BA) il

5. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 16/04/1990 - UR Sede BARI (BA) Registrazione Volume 1143 n. 87 registrato in data 07/10/1990 - SUCCESSIONE Voltura n. 31099.1/1991 in atti dal 30/05/1997



Direzione Provinciale di Bari  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 31/03/2022  
Ora: 23:12:48  
Numero Pratica: T459317/2022  
Pag: 8 - Segue

☐ dal 16/04/1990 al 23/12/1989  
Diritto di: Proprieta' per 3/84 (deriva dall'atto 5)

> 1.

☐ dal 09/08/1994 al 22/03/1996  
Diritto di: Proprieta' per 210/1008 (deriva dall'atto 6)

6. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 09/08/1994 - UR Sede BARI (BA) Registrazione Volume 1300 n. 69 registrato in data 14/01/1995 - SUCCESSIONE Voltura n. 2478.1/1995 in atti dal 30/05/1997

> 2.

(CF )  
nata a (BA) il

☐ dal 09/08/1994 al 22/03/1996  
Diritto di: Proprieta' per 210/1008 (deriva dall'atto 6)

> 3.

(CF )  
nata a (BA) il

☐ dal 09/08/1994 al 22/03/1996  
Diritto di: Proprieta' per 210/1008 (deriva dall'atto 6)

> 4.

☐ dal 09/08/1994 al 22/03/1996  
Diritto di: Proprieta' per 210/1008 (deriva dall'atto 6)

> 1.

(CF )  
Sede in BARI (BA)

☐ dal 22/03/1996 al 27/08/1996  
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 7)

7. SCRITTURA PRIVATA del 22/03/1996 Pubblico ufficiale NOT. Sede BARI (BA) Repertorio n. 21983 - UR Sede BARI (BA) Registrazione n. 335 registrato in data 27/03/1996 - VENDITA Voltura n. 10564.1/1996 in atti dal 30/05/1997

**Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di BARI (A662)(BA) Foglio 109 Particella 484**

> 1.

(CF )  
Sede in BARI (BA)

☐ dal 27/08/1996 al 12/12/1997  
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 8)

8. VARIAZIONE del 27/08/1996 in atti dal 30/05/1997 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 8552.1/1996)

**Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di BARI (A662)(BA) Foglio 109 Particella 484 Sub. 25**

> 1.

(CF )  
Sede in BARI (BA)

☐ dal 12/12/1997 al 23/01/2001  
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 9)

9. VARIAZIONE del 12/12/1997 in atti dal 12/12/1997 EDIFICAZIONE SU AREA URBANA AFFERENTE A (n. A02011.1/1997)

> 1.

(CF )  
Sede in BARI (BA)

☐ dal 23/01/2001  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 10)

10. Atto del 23/01/2001 Pubblico ufficiale Sede BARI (BA) Repertorio n. 48445 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 3411.1/2001 Reparto PI di BARI in atti dal 12/02/2001

Visura telematica



Direzione Provinciale di Bari  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 31/03/2022  
Ora: 23:12:48  
Numero Pratica: T459317/2022  
Pag: 9 - Fine

*Tributi speciali: Euro 0,90*

---

*Legenda*

- a) C/2: Magazzini e locali di deposito; cantine e soffitte se non unite all'unita' immobiliare abitativa*
- b) Bene Comune Censibile*
- c) A/7: Abitazioni in villini*
- d) F/1: Area urbana*
- e) F/3: Unita' in corso di costruzione*
- f) Codice fiscale non validato in anagrafe tributaria*

B. l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bari - Territorio - Servizio di Pubblicità

**Immobiliare** si evince quanto segue:

1. dall'Ispezione ipotecaria n. T4422 del 25/06/2023 (*Allegato 3 – Documentazione ipocatastale*) con riferimento al periodo dal 25/01/1996 a tutto il 23/06/2023, sull'immobile riconosciuto nel N.C.E.U. di Bari al Fg. 109 p. 484 sub 25, risulta quanto riportato alle pagine successive:



## Ispezione Ipotecaria

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

Data 25/06/2023 Ora 09:38:05  
Pag. 1 - Segue

---

### Ispezione telematica

Ispezione n. T4422 del 25/06/2023

per immobile

Motivazione C.T.U.

Richiedente RVLRF per conto di 06897760721

---

### Dati della richiesta

Immobile :

Comune di BARI (BA)

Tipo catasto : Fabbricati

Foglio : 109 - Particella 484 - Subalterno 25

Periodo da ispezionare:

dal 25/01/1996 al 25/06/2023

Ulteriori restrizioni:

Periodo da ispezionare:

dal 25/01/1996 al 25/06/2023

---

### Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal

25/01/1996 al

23/06/2023

---

### Elenco immobili

Comune di BARI (BA) Catasto Fabbricati

2. Sezione urbana - Foglio 0109 Particella 00484 Subalterno 0025

SONO PRESENTI ULTERIORI IMMOBILI NON SELEZIONATI

---

### Elenco sintetico delle formalita

1. ANNOTAZIONE del 19/09/2000 - Registro Particolare 3369 Registro Generale 31018  
Pubblico ufficiale Repertorio 38684 del 24/06/1999  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1307 del 1997
2. TRASCRIZIONE del 10/02/2001 - Registro Particolare 3411 Registro Generale 4809  
Pubblico ufficiale Repertorio 48445 del 23/01/2001  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 03/01/2003 - Registro Particolare 25 Registro Generale 215  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI BARI Repertorio 5849 del 18/12/2002  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n. 4510 del 07/07/2010 (CANCELLAZIONE TOTALE)
4. ISCRIZIONE del 22/09/2006 - Registro Particolare 9850 Registro Generale 51394



## Ispezione Ipotecaria

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

Data 25/06/2023 Ora 09:38:05  
Pag. 2 - Fine

---

### Ispezione telematica

Ispezione n. T4422 del 25/06/2023

per immobile

Motivazione C.T.U.

Richiedente RVLRF per conto di 06097760721

---

Pubblico ufficiale

Repertorio 2790/14 del 12/09/2006

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

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 5728 del 08/09/2010 (CANCELLAZIONE TOTALE)

5. ISCRIZIONE del 06/09/2010 - Registro Particolare 9413 Registro Generale 41527

Pubblico ufficiale

Repertorio 112637 del 31/08/2010

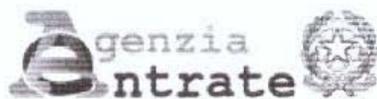
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART 77 DPR 29/09/1973 N 602

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 4919 del 06/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. dalla nota di trascrizione della Sentenza dichiarativa di fallimento, Registro Generale n. 17906 e Registro Particolare n. 13301 del 07/04/2022 (*Allegato 3 – Documentazione ipocatastale*), prodotta dal Curatore fallimentare, si evince quanto segue alle pagine successive:



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

## Nota di trascrizione

Registro generale n. 17906  
Registro particolare n. 13301  
Presentazione n. 2 del 07/04/2022

Pag. 1 - segue

### Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione	Totale	€ 304,00	Imposta di bollo	€ 59,00
	Imposta ipotecaria	€ 200,00	Sanzioni amministrative	-
	Tassa ipotecaria	€ 45,00		

#### Eseguita la formalità.

Ricevuta/Prospetto di cassa n. 13305  
Protocollo di richiesta BA 135336/1 del 2022  
Prenotazione a debito art. n. 18

### Sezione A - Generalità

#### Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO	Numero di repertorio	7487
Data	25/03/2022	Codice fiscale	800 183 50720
Pubblico ufficiale	TRIBUNALE DI BARI		
Sede	BARI (BA)		

#### Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO GIUDIZIARIO
Descrizione	600 SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Voltura catastale automatica	NO

#### Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C  
Richiedente CONSERVATORE DEI REGISRI  
IMMOBILIARI PRO TEMPORE

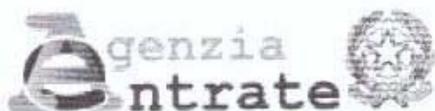
#### Dati riepilogativi

Unità negoziali - Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

### Sezione C - Soggetti

#### A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE  
Denominazione o ragione sociale  
Sede  
Codice fiscale -  
Per la quota di -



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

## Nota di trascrizione

Registro generale n. 17906  
Registro particolare n. 13301  
Presentazione n. 2 del 07/04/2022

Pag. 2 - Fine

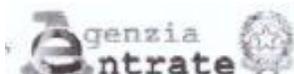
### Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO  
Denominazione o ragione sociale  
Sede BARI (BA)  
Codice fiscale  
Per la quota di

### Sezione D - Ulteriori informazioni

*Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare*

3. dall'Ispezione ipotecaria n. BA 123345/3 del 30/03/2022 (*Allegato 3 – Documentazione ipocatastale*) con riferimento al periodo dal 25/01/1996 a tutto il 29/03/2022, sul codice fiscale \*\*\*\*\* , associato a \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* con sede in Bari e a \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* IN LIQUIDAZIONE con sede in Bari, prodotta dal Curatore fallimentare, risulta quanto riportato alle pagine successive:



## Ispezione Ipotecaria

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

Data 30/03/2022 Ora 08:36:36  
Pag. 1 - Segue

### Ispezione ordinaria a pagamento

per denominazione

Protocollo di richiesta BA 123343 del 2022

Ricevuta di cassa n. 11847

Ispezione n. BA 123345/3 del 2022

Inizio ispezione 30/03/2022 08:36:22

Richiedente AZZARITI ANNALIS

### Dati della richiesta

Codice fiscale: 04983630726

### Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 25/01/1996 al 29/03/2022

Periodo recuperato e validato dal -/-/1974 al 24/01/1996

### Elenco omonimi

1. \*\*\*  
Con sede in BARI (BA)  
Codice fiscale
2. IN LIQUIDAZIONE  
Con sede in BARI (BA)  
Codice fiscale

\*\*\* Soggetti con dati anagrafici collegati

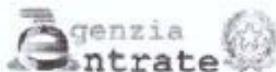
\* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

### Volumi repertori

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

### Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/07/1999 - Registro Particolare 17813 Registro Generale 26052  
Pubblico ufficiale Repertorio 38942 del 05/07/1999  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO ACQUIRENTE  
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE CONTRO del 18/09/1999 - Registro Particolare 7868 Registro Generale 34071  
Pubblico ufficiale Repertorio 39941 del 17/09/1999  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico



## Ispezione Ipotecaria

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

Data 30/03/2022 Ora 08:36:36  
Pag. 2 - Segue

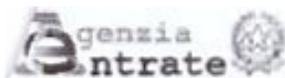
### Ispezione ordinaria a pagamento per denominazione

Protocollo di richiesta BA 123343 del 2022  
Ricevuta di cassa n. 11847  
Ispezione n. BA 123345/3 del 2022  
Inizio ispezione 30/03/2022 08:36:22

Richiedente AZZARITI ANNALIS

#### Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3252 del 12/09/2000 (QUIETANZA E INTEGRAZIONE)
2. Annotazione n. 4371 del 18/07/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 4917 del 06/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/02/2001 - Registro Particolare 3411 Registro Generale 4809  
Pubblico ufficiale Repertorio 48445 del 23/01/2001  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO ACQUIRENTE  
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 11/04/2002 - Registro Particolare 11086 Registro Generale 15294  
Pubblico ufficiale Repertorio 264319 del 03/04/2002  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico
5. ISCRIZIONE CONTRO del 03/01/2003 - Registro Particolare 25 Registro Generale 215  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI BARI Repertorio 5849 del 18/12/2002  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 4510 del 07/07/2010 (CANCELLAZIONE TOTALE)
6. ISCRIZIONE CONTRO del 22/09/2006 - Registro Particolare 9850 Registro Generale 51394  
Pubblico ufficiale Repertorio 2790/14 del 12/09/2006  
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 5728 del 04/09/2010 (CANCELLAZIONE TOTALE)
7. TRASCRIZIONE CONTRO del 28/01/2010 - Registro Particolare 2801 Registro Generale 4143  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE APPELLO DI BARI Repertorio 6848 del 11/12/2009



## Ispezione Ipotecaria

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

Data 30/03/2022 Ora 08:36:36  
Pag. 3 - Segue

### Ispezione ordinaria a pagamento per denominazione

Protocollo di richiesta BA 123343 del 2022  
Ricevuta di cassa n. 11847  
Ispezione n. BA 123345/3 del 2022  
Inizio ispezione 30/03/2022 08:36:22

Richiedente AZZARITI ANNALIS

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

Immobili siti in BARI(BA)

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 5292 del 15/09/2011 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. Annotazione n. 4918 del 06/09/2017 (RESTRIZIONE DEI BENI)

8. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2010 - Registro Particolare 23270 Registro Generale 36545  
Pubblico ufficiale Repertorio 1514/656 del 26/07/2010

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in BARI(BA)

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico

9. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2010 - Registro Particolare 23271 Registro Generale 36546  
Pubblico ufficiale Repertorio 1515/657 del 26/07/2010

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in BARI(BA)

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico

10. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2010 - Registro Particolare 23272 Registro Generale 36547  
Pubblico ufficiale Repertorio 1516/658 del 26/07/2010

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in BARI(BA)

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico

11. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2010 - Registro Particolare 23273 Registro Generale 36548  
Pubblico ufficiale Repertorio 1517/659 del 26/07/2010

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in BARI(BA)

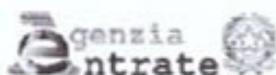
SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico

12. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2010 - Registro Particolare 23274 Registro Generale 36549  
Pubblico ufficiale Repertorio 1518/660 del 26/07/2010

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in BARI(BA)



## Ispezione Ipotecaria

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

Data 30/03/2022 Ora 08:36:36  
Pag. 4 - Segue

### Ispezione ordinaria a pagamento per denominazione

Protocollo di richiesta BA 123343 del 2022  
Ricevuta di cassa n. 11847  
Ispezione n. BA 123345/3 del 2022  
Inizio ispezione 30/03/2022 08:36:22

Richiedente AZZARITI ANNALIS

SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico

13. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2010 - Registro Particolare 23275 Registro Generale 36550  
Pubblico ufficiale Repertorio 1519/661 del 26/07/2010

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico

14. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2010 - Registro Particolare 23276 Registro Generale 36551  
Pubblico ufficiale Repertorio 1520/662 del 26/07/2010

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico

15. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2010 - Registro Particolare 23277 Registro Generale 36552  
Pubblico ufficiale Repertorio 1521/663 del 26/07/2010

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico

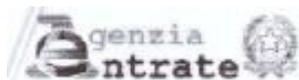
16. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2010 - Registro Particolare 23278 Registro Generale 36553  
Pubblico ufficiale Repertorio 1522/664 del 26/07/2010

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico

17. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2010 - Registro Particolare 23279 Registro Generale 36554  
Pubblico ufficiale Repertorio 1523/665 del 26/07/2010

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico

18. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2010 - Registro Particolare 23280 Registro Generale 36555



## Ispezione Ipotecaria

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

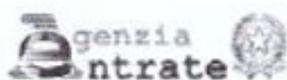
Data 30/03/2022 Ora 08:36:36  
Pag. 5 - Segue

### Ispezione ordinaria a pagamento per denominazione

Protocollo di richiesta BA 123343 del 2022  
Ricevuta di cassa n. 11847  
Ispezione n. BA 123345/3 del 2022  
Inizio ispezione 30/03/2022 08:36:22

Richiedente AZZARITI ANNALIS

- 
- Pubblico ufficiale                      Repertorio 1524/666 del 26/07/2010  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico
19. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2010 - Registro Particolare 23281 Registro Generale 36556  
Pubblico ufficiale                      Repertorio 1525/667 del 26/07/2010  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico
20. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2010 - Registro Particolare 23282 Registro Generale 36557  
Pubblico ufficiale                      Repertorio 1526/668 del 26/07/2010  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico
21. TRASCRIZIONE CONTRO del 30/07/2010 - Registro Particolare 23802 Registro Generale 37408  
Pubblico ufficiale                      Repertorio 1538/677 del 29/07/2010  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico
22. TRASCRIZIONE CONTRO del 30/07/2010 - Registro Particolare 23803 Registro Generale 37409  
Pubblico ufficiale                      Repertorio 1539/678 del 29/07/2010  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico
23. TRASCRIZIONE CONTRO del 30/07/2010 - Registro Particolare 23804 Registro Generale 37410  
Pubblico ufficiale                      Repertorio 1540/679 del 29/07/2010  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO VENDITORE



## Ispezione Ipotecaria

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

Data 30/03/2022 Ora 08:36:36  
Pag. 6 - Fine

**Ispezione ordinaria a pagamento**  
per denominazione

Protocollo di richiesta BA 123343 del 2022  
Ricevuta di cassa n. 11847  
Ispezione n. BA 123345/3 del 2022  
Inizio ispezione 30/03/2022 08:36:23

Richiedente AZZARITI ANNALIS

Nota disponibile in formato elettronico

24. ISCRIZIONE CONTRO del 06/09/2010 - Registro Particolare 9413 Registro Generale 41527  
Pubblico ufficiale Repertorio 112637 del 31/08/2010

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

Immobili siti in BARI(BA)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 4919 del 06/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

25. TRASCRIZIONE CONTRO del 31/05/2017 - Registro Particolare 15685 Registro Generale 22114  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 1181/2017 del 27/04/2017

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

Immobili siti in BARI(BA)

Nota disponibile in formato elettronico

L'immobile oggetto di procedura è pervenuto in capo alla "\*\*\*\*\*" mediante atto di compravendita per Notaio \*\*\*\*\* in Bari del 23.01.2001 Rep. 48445, registrato a Bari il 07/02/2001 al n. 1217/1V, dalla società \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, Sede in Bari (Ba), c.f. \*\*\*\*\* (cfr. Allegato 9 – Copia titolo di proprietà).

Alla presente relazione si allega la nota di trascrizione, ispezione n. BA123348/4 del 30.03.2022, dell'atto di compravendita del 23/01/2001, Rep. 48445 per Notar \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* in Bari, registrato a Bari il 07/02/2001 al n. 1217/1V, prodotta dal Curatore Fallimentare (Allegato 3 – Documentazione ipocatastale).

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile, come meglio si evince dall'anzidetto atto di compravendita, "...- *sorge su suolo in parte rinveniente da demolizione autorizzata di fabbricato esistente, il tutto come pervenuto con atto da me autenticato nelle firme rispettivamente in data 15 marzo 1996, 20 marzo 1996, 21 marzo 1996 e 22 marzo 1996, registrato a Bari il 27 marzo 1996 al numero 335 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 28 marzo 1996 ai numeri 9350/7350;...*".

Si evidenzia che, come si evince dall'atto di cessioni di quote di società in nome collettivo e modifiche di atto costitutivo, registrato a Bari il 26/02/2001 al n. 758, allegato alla presente (cfr. Allegato 5 – Copia Titoli abilitativi), la succitata "\*\*\*\*\* \* \*\* \*\*\*\*\* \*\* \* \*\* \*\*\*\*\*", con sede in Bari, c.f. \*\*\*\*\*", risulta costituita con atto del Notaio \*\*\*\*\* di Bari in data 30 giugno 1987, ivi registrato l'8 luglio 1987 al numero 14069, successivamente modificato con atti a ministero dello stesso Notaio in data 22 settembre 1988, registrato a Bari il 3 ottobre 1988 al numero 7278 e in data 15 febbraio 1991, registrato a Bari il 4 marzo 1991 al numero 1668 e con atto autenticato nelle firme dal Notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Bari in data 11 gennaio 2001, ivi registrato il 18 gennaio 2001 al numero 201.

Si precisa che con la scrittura privata dell'11.1.2001 autenticata da Notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* n. 48130 di Repertorio, registrata in Bari il 18.1.2001 al n. 201, prima indicata, la società ha cambiato la propria denominazione da "\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \* \*\* \*\*\*\*\*" in "\*\*\*\*\* \* \*\* \*\*\*\*\* \* \*\* \*\*\*\*\*" (cfr. Allegato 12 – Visura Camerale).

Nello specifico, come riscontrato dalla documentazione rilasciata dal Comune di Bari (cfr. Allegato 5 – Copia Titoli abilitativi), con atto, che si allega alla presente, autenticato nelle firme dal Notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Bari rispettivamente in data 15 marzo 1996, repertorio numero 21888, in data 20 marzo 1996, repertorio numero 21930, in data 21 marzo 1996, repertorio numero 21964 e in data 22 marzo 1996, repertorio numero 21983, raccolta numero 3543, registrato a Bari il 27 marzo 1996 al numero 335, la società "\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \* \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \* \*\* \*\*\*\*\*" acquistava il seguente immobile:

- Caseggiato in Bari al Corso Benedetto Croce (già Corso Sicilia) civico 165, composto di quindici vani e mezzo catastali, con pertinenziali piccolo locale deposito e terreno adibito a giardino; il tutto confinante con detto Corso Benedetto Croce, con Via Adige, con condominio di Via Adige 118; il caseggiato è riportato in Catasto Urbano alla partita 1395, foglio 109, particella 341, categoria A/7, classe 3<sup>^</sup>, vani 15,5, rendita catastale lire 6.820.000, mentre il pertinenziale giardino è riportato in Catasto Terreni alla partita 1, foglio 109, particella 342, ca.50, senza redditi.

### **Formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente**

Dall'atto di compravendita del 23/01/2001, Rep. 48445 per Notar \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* in Bari, registrato a Bari il 07/02/2001 al n. 1217/1V (cfr. *Allegato 9 – Copia titolo di proprietà*), in ordine a oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione, vincoli pregiudizievoli, riguardanti l'immobile, è emerso quanto segue:

“...2) - *Quanto in oggetto viene venduto ed acquistato con ogni accessione, adiacenza, pertinenza, con le servitù esistenti a seguito dello stato dei luoghi e della situazione di condominio, con tutti gli usi, diritti, azioni, ragioni, inerenti e coi diritti di comproprietà su tutte le parti del fabbricato di cui fa parte che sono rese comuni allo stesso per legge, uso, destinazione e progetti originario e varianti (articolo 1117 Codice Civile), ivi compresi il lastrico solare (riportato in Catasto al foglio 109, particella 484/22), il giardino pensile (riportato in Catasto al foglio 109, particella 484/1), con le seguenti precisazioni:*

- a) - *ogni unità immobiliare, è dotata di impianto autonomo di riscaldamento a gas;*
- b) - *non sono condominiali in quanto riservati in proprietà esclusiva della società venditrice e/o suoi aventi causa e comunque come risulterà dagli atti notarili di compravendita, gli interi piani primo, secondo e terzo interrati sottostanti sia il fabbricato e sia il giardino pensile, con la rampa di accesso e uscita, riservata ai proprietari delle unità di detti piani di cui costituisce pertinenza, con esclusione da detti piani di tutti gli enti che sono comuni ed al servizio dell'intero fabbricato stesso, comprese la riserva idrica (riportata in Catasto al foglio 109, particella 484/47) e la riserva idrica antincendio (riportata in Catasto al foglio 109, particella 484/58);*

- c) - *costituisce accesso riservato esclusivamente al personale Enel per la lettura dei contatori la porta sita all'estremità del porticato su via Adige, che immette nel giardino pensile;*
- d) - *il porticato costituisce pertinenza dei locali al piano terra riportati in Catasto alle particelle 484/4 e 484/5 del foglio 109 e dell'androne condominiale, per la linea di affaccio di ciascuno di essi ed è gravato di servitù di passaggio a favore di tutto il caseggiato;*
- e) - *nell'area del porticato compresa fra il primo pilastro a sinistra di chi guarda il prospetto dell'edificio da Corso Benedetto Croce, la parete a confine del fabbricato avente accesso dal civico 169 di Corso Benedetto Croce e la muratura a tompagno posta ad ovest, sarà ricollocata l'edicola per la vendita di quotidiani e periodici (riportata in Catasto al foglio 109, particella 484/2), di cui è titolare la signora \*\*\*\*\* \*, giusta atto d'impegno a mio ministero in data 25 ottobre 1995, registrato a Bari il 14 novembre 1995 al numero 8740/A e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 16 novembre 1995 ai numeri 36325/27480..."*
- "...5) - la società alienante, come in costituzione rappresentata, garantisce la piena e buona proprietà di quanto compravenduto, la libertà di esso da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ad eccezione dell'atto di vincolo e asservimento a favore del Comune di Bari in data 21 ottobre 1993, registrato a Bari il 22 ottobre 1993 al numero 7658/A e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 23 ottobre 1993 ai numeri 33199/25365 e successivo atto di rettifica in data 29 aprile 1996, registrato a Bari il 9 maggio 1996 al numero 3761/A e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 3 maggio 1996 ai numeri 12963/10035 e dell'atto di impegno in data 25 ottobre 1995, registrato a Bari il 14 novembre 1995 al numero 8740/A e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 16 novembre 1995 ai numeri 36325/27480, tutti a mio ministero).*
- 6) - *La parte acquirente contestualmente alla firma del presente atto, viene immessa nel possesso di quanto acquistato per tutti gli effetti utili ed onerosi, precisandosi che il Comune di Bari non ha ancora rilasciato la prescritta certificazione di abitabilità che la Società alienante ha già richiesto e che si impegna ad ottenere a sua totale cura e spesa....".*

Dall'atto di vincolo a parcheggio, di vincolo di destinazione a garage e asservimento per Notar \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* in Toritto, Rep. n. 15328 del 21.10.1993, registrato a Bari il 22.10.1993, al n. 7658/A, si evince quanto segue: "...Vengono conferiti al menzionato procuratore tutte le facoltà e così esemplificativamente e non tassativamente: - stipulare a favore del Comune di Bari e dei terzi comunque interessati l'atto di vincolo a parcheggio ex articolo 2 Legge numero 2 del 24 marzo 1989 e di destinazione a garage l'atto d'obbligo relativo all'asservimento al manufatto dell'area che ha espresso la relativa volumetria ex articolo 29 Legge Regionale numero 56 del 31 maggio 1980;..." (Allegato 3 – Documentazione ipocatastale).

**Oneri condominiali**

Dalla documentazione fornita dall'amministratore condominiale \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*\*, con sede a Bari in Piazza Garibaldi n. 23 (cfr. Allegato 10 – Elaborati Amministrazione Condominiale), è stato riscontrato quanto segue:

- 1) debiti accumulati dalla \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\* dall'anno 2015 a tutto il 31/12/2020.....€ 59.944,41
- 2) dei detti debiti, dall'anno 2015 a tutto il 31/12/2020, i condomini hanno anticipato .....€ 38.909,86

**SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE**

LOTTO	SUB	SPESE FISSE PREVENTIVE PER L'ANNO 2022
5	25	€ 90,00

**SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE**

LOTTO	SUB	RENDICONTO CONSUNTIVO GLOBALE AL 2020	RENDICONTO CONSUNTIVO GLOBALE AL 2021	RENDICONTO CONSUNTIVO GLOBALE AL 2022	RENDICONTO CONSUNTIVO 2021	SPESE FISSE CONSUNTIVO 2022	SPESE FISSE PRIMI 8 MESI ANNO 2023	TOTALE ULTIMI 2 ANNI (compresi 8 mesi 2023)
		a	b	c	d=b-a	e=c-b	f	g=d+e+f

5	25	€ 1.577,62	€ 1.701,37	€ 1.812,88	€ 123,75	€ 111,51	€ 60,00	€ 295,26
---	----	------------	------------	------------	----------	----------	---------	----------

che si ritiene dover lasciare interamente a carico dell'acquirente

**Formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cure e spese della procedura:**

1. ISCRIZIONE del 06/09/2010 - Registro Particolare 9413 Registro Generale 41527 Pubblico ufficiale \*\*\*\*\* \*\*\* \*\*\*\*\* Repertorio 112637 del 31/08/2010 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART 77 DPR 29/09/1973 N 602

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 4919 del 06/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI). (*Allegato 3 – Documentazione ipocatastale*)
2. TRASCRIZIONE del 07/04/2022 - Registro Particolare 13301 Registro Generale 17906 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 7487 del 25/03/2022 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO. (*Allegato 3 – Documentazione ipocatastale*)

**Verifica sussistenza censo, livello o uso civico**

NESSUNO

**CONSISTENZA: COMPUTO DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE**

Nella pratica estimativa, la consistenza dell'immobile si determina in base alla superficie commerciale (che si considera sia in commercio che in sede fiscale) e che comprende oltre alla superficie utile netta, anche tutti i muri interni, compresi i pilastri portanti ed i vani delle condutture e l'intero spessore dei muri perimetrali esterni.

Si aggiungono quindi, qualora esistenti, le superfici delle pertinenze, trasformando la superficie rilevata in superficie convenzionale, si applica in tal caso un coefficiente di differenziazione K, per stabilire un valore proporzionalmente omogeneo con quello della superficie principale.

Nella valutazione di seguito riportata sono stati presi in considerazione gli ambienti così come si presentano nella configurazione attuale.

Del LOTTO N. 5 si prospettano le seguenti superfici rilevate.

LOTTO N. 5 - CANTINA - Bari, Corso Benedetto Croce n. 165 - fg. 109, part. 484, sub 25		piano S2			
Destinazione Immobile	Destinazione ambiente	Superficie utile (mq)	Superficie lorda (mq)	Coefficiente correttivo K	Superficie Convenzionale
		a	b	c	b x c
Locale deposito	Cantina	12,00	13,70	1,00	13,70

**Condizioni di mantenimento:** buono (*cfr. Allegato 8 – Rilievo Fotografico*)

#### **9.4 RELAZIONE TECNICA-ESTIMATIVA DELL'IMMOBILE - VALORE DI MERCATO**

##### **A. Secondo la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate**

I principi teorici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici, espresso in moneta sulla base di dati economici e tecnici relativi sia all'oggetto della stima che ai beni che con esso hanno rapporti.

Il procedimento che verrà impiegato in questo caso nella applicazione del metodo estimativo è il cosiddetto procedimento del valore normale, secondo la deliberazione del 27.07.07 dell'Agenzia delle Entrate: esso consentirà di conoscere l'ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dell'alloggio da stimare.

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono:

- ubicazione dell'immobile;
- caratteristiche della zona;

- caratteristiche costruttive;
- stato di conservazione;
- regolarità edilizia;
- sussistenza di eventuali vincoli;
- consistenza del bene;
- situazioni del mercato.

Il valore normale degli immobili non residenziali è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati.

Valore normale = Valore normale unitario x superficie (mq)

il valore normale unitario dell'immobile non residenziale è determinato dall'applicazione della seguente formula:

Valore normale unitario = (Val. OMI min + Val. OMI max) / 2

Per l'immobile posto al piano secondo interrato (S2), riportato in catasto al Fig. 109 p. 484 sub 25, avente categoria catastale locale deposito, si ricavano i seguenti dati:

Tipologia edilizia OMI corrispondente:	Magazzini
Stato conservativo:	Normale
Superficie convenzionale:	mq 13,70
Val. OMI min:	euro/mq 1000
Val. OMI max:	euro/mq 1350

(cfr. Allegato 11 – Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I.)

Valore normale unitario LOTTO N. 5 - Cantina P.S2 =

Valore normale unitario LOTTO N. 5 - Cantina P.S2 =

Val. OMI min (€/mq)	+	Val. OMI max (€/mq)	:	2	€/MQ
1000,00	+	1350,00	:	2	1175,000

Applicando sul valore ottenuto un coefficiente correttivo pari a 0,75 per l'ubicazione al piano secondo interrato, si ottengono i seguenti valori:

Valore normale unitario LOTTO N. 5 - Cantina P.S2 =

Valore normale unitario (€/MQ)	x	K	Valore normale unitario (€/MQ)
1175,00	x	0,75	881,25

Valore normale unitario LOTTO N. 5 - Cantina P.S2 =

Pertanto, il valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto, considerando la superficie convenzionale totale, è:

**Valore normale (A) = LOTTO N. 5 - Cantina P.S2 =**

Valore normale unitario (€/mq)	x	Superficie (mq)	<b>Valore normale (€)</b>
881,25	x	13,70	<b>12.073,13</b>

**Valore normale (A) = LOTTO N. 5 - Cantina P.S2 =**

(euro dodicimilasettantatre virgola uno tre)

Per quanto sopra, il Valore normale totale dell'immobile oggetto di procedura è il seguente:

**Valore normale (A) = € 12.073,13 (euro dodicimilasettantatre virgola uno tre)**

**B. Secondo i valori di mercato di zona**

Considerate le caratteristiche dell'immobile, le caratteristiche della zona in cui sono ubicati, i dati catastali, le coerenze, lo stato di conservazione, la vetustà e la legittimità, la determinazione del valore di mercato degli stessi avviene con il criterio di stima sintetica.

Dalle indagini condotte in zona, presso le agenzie immobiliari e tecnici esperti in materia di compravendite di immobili, si è riscontrato che il mercato immobiliare di beni simili a quelli in oggetto è abbastanza attivo, tant'è che l'elemento di comparazione, o parametro, in comune risulta essere di tipo tecnico, cioè la superficie espressa in metri quadrati. Infatti avendo riscontrato non pochi e recenti valori di compravendita di immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili agli immobili da stimare, per ottenere il PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO (P.P.V.M.), si è individuata la stima per confronto diretto o comparativa.

Tenuto conto di quanto emerso dalle suddette indagini di mercato, il valore medio di mercato (V) praticato nelle compravendite di immobili simili a quello da stimare è risultato così come segue:

- Cantina .....€/mq 650,00

Riportando la superficie convenzionale (Sc) sopra illustrata dell'unità immobiliare e così distinta per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e per destinazione e utilizzo, in relazione a detto valore unitario medio di mercato, si calcola il PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO (P.P.V.M.):

$$P.P.V.M. = V \times Sc$$

LOTTO N. 5 - CANTINA - Bari, Corso Benedetto Croce n. 165 - fg. 109, part. 484, sub 25, piano S2				
Destinazione Immobile	Destinazione Immobile	(V) Valore unitario di mercato - €/mq	(Sc) Superficie Convenzionale - mq	(P.P.V.M.) PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO
		a	b	a x b
Locale deposito	Cantina	650,00	13,70	€ 8.905,00

Per quanto sopra, il PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO (P.P.V.M.) dell'unità immobiliare in oggetto è:

**Valore di mercato (B) = € 8.905,00 (euro ottomilanovecentocinque virgola zero zero)**

Il valore cautelativo dell'immobile oggetto di procedura, pertanto, è dato dalla media dei valori innanzi determinati e cioè:

	VALORE O.M.I.	(P.P.V.M.) PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	VALORE MEDIO
	a	b	c = (a + b)/2
<b>VALORE TOTALE LOTTO N. 5</b>	€ 12.073,13	€ 8.905,00	<b>€ 10.489,07</b>

**€ 10.489,07 (euro diecimilaquattrocentottantanove virgola zero sette)**

Al valore così ottenuto vanno decurtate, in quanto interamente a carico dell'acquirente, le somme occorrenti per:

Onere Regolarizzazione Urbanistica	€ 0,00	- onere a carico dell'acquirente
Costi Aggiornamento Catastale	€ 0,00	- onere a carico dell'acquirente
DEBITI CONDOMINIALI ULTIMI DUE ANNI (COMPRESI 8 MESI 2023)	€ 295,26	- onere a carico dell'acquirente
Oneri di rifinitura	€ 0,00	+ onere a carico dell'acquirente
Costo APE	€ 0,00	= onere assunto dalla procedura
<b>TOTALE</b>	<b>€ 10.193,81</b>	-
decurtando il 15% per vizi occulti	€ 1.529,07	=

			€ 8.664,74
VALORE DELLA QUOTA DEL	100%	<b>DELLA PROPRIETA'</b>	<b><u>€ 8.664,74</u></b>

Per quanto sopra, il VALORE DI MERCATO TOTALE dell'immobile (LOTTO N. 5 Fg. 109 p. 484 sub 25) in oggetto è:

**€ 8.500,00 (EURO OTTOMILACINQUECENTO VIRGOLA ZERO ZERO)** arrotondato per difetto

**Disponibilità dell'immobile:**

L'immobile risulta libero.

Con Nota dell'Agenzia delle Entrate di Bari, prot. 260666/2022 del 18/10/2022, si comunicava al C.T.U. richiedente quanto segue: *“In riferimento alla sua richiesta si attesta che non risultano contratti di locazione e/o comodati registrati a nome del contribuente \*\*\*\*\* \*\* ( codice fiscale \*\*\*\*\* )”* (cfr. Allegato 6 – Attestazione Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Bari).

**Sussistenza di procedura espropriativa per pubblica utilità**

NESSUNA.

**10. LOTTO N. 6**

**10.1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE**

Cantina sita in Bari al C.so Benedetto Croce n. 165, al piano secondo interrato, individuato nel N.C.E.U. al Fg. 109 p. 484 sub 26, confinante a nord con via Adige, a est parte con altra cantina, individuata col sub 27, di proprietà stessa ditta, parte con passaggio comune condominiale, a sud con passaggio comune condominiale e ad ovest con altra cantina, individuata col sub 25, di proprietà stessa

ditta, esattamente in un fabbricato residenziale posto ad angolo fra C.so Benedetto Croce e via Adige, di fronte alla chiesa Ortodossa Russa di San Nicola.

### **10.2 DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEL BENE**

Alla cantina si accede dal portone posto su C.so Benedetto Croce n. 165, attraverso il vano scala e l'ascensore condominiali, percorrendo il passaggio comune.

L'immobile oggetto di procedura è composto da un ambiente di superficie utile di mq 12,31 circa e superficie lorda di mq 14,27 circa, avente altezza utile di mt 2,45 circa, pavimentato con marmette in cls e graniglia.

LOTTO N. 6 - CANTINA - Bari, Corso Benedetto Croce n. 165 - fg. 109, part. 484, sub 26					
					piano S2
Destinazione Immobile	Destinazione ambiente	Superficie utile (mq)	Superficie lorda (mq)	Coefficiente correttivo K	Superficie Convenzionale
		a	b	c	b x c
Locale deposito	Cantina	12,31	14,27	1,00	14,27

(cfr. Allegato 7 – Rilievo Metrico);

L'unità immobiliare risulta classata in categoria C/2, classe 5, consistenza 13 mq, rendita € 113,47, C.so Benedetto Croce n. 165, Piano S2.

Detto immobile è ubicato in una zona residenziale caratterizzata da una notevole presenza di attività commerciali, uffici, una chiesa, un parco urbano ecc..

L'intero fabbricato in cui è ubicato il lotto, confina a nord con via Adige, ad est con corso Benedetto Croce, a sud con altri fabbricati di altra proprietà individuati in catasto al Fg. 109 p.lle 344-343-340-339-338-480-336, a Ovest con altro fabbricato di altra proprietà individuato in catasto al Fg. 109 p.la 448 (cfr. Allegato 4 – Documentazione catastale).

L'immobile, durante lo svolgimento delle operazioni peritali, si presentava rifinito col pavimento e con l'intonaco al soffitto, ma privo di intonaco sulle pareti.

L'illuminazione della cantina è garantita dall'impianto elettrico ad esclusivo servizio dell'unità immobiliare.

Gli impianti riscontrati durante il sopralluogo appaiono rispondenti alle normative vigenti (L. 46/90 e ss.mm.ii.).

### **CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI**

**Strutture verticali:** in pilastri in c.a..

**Solai:** latero c.a.;

**Pareti esterne:** blocchetti in cls;

**Finitura esterna:** nessuna;

**Finitura interna:** nessuna;

**Pavimentazione interna:** in marmette di cls e graniglia;

**Pavimentazione esterna:** in marmette di cls e graniglia;

**Infissi esterni:** in metallo;

**Infissi Interni:** nessuno;

**Bagni:** nessuno;

**Impianto elettrico:** esclusivo;

**Impianto Idrico:** nessuno;

**Impianto fognante:** nessuno;

**Impianto termico:** nessuno.

L'immobile, internamente, durante lo svolgimento delle operazioni peritali, è risultato in discreto stato di conservazione e manutenzione.

Il rilievo fotografico (*cfr. Allegato 8 – Rilievo Fotografico*) mostra:

Posto auto piano terzo interrato - N.C.E.U. al Fg. 109 p. 484 sub 26

foto n. 1 - Vista posto auto.

Lo scrivente C.T.U. ritiene che il rilievo fotografico sia di sufficiente ausilio per un immediato riscontro a suffragio del valore commerciale stimato di seguito.

Si precisa che, in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972, la vendita immobiliare è esente da IVA, fatta salva la possibilità di esercizio dell'opzione IVA da parte del Curatore che potrà essere espressa prima della vendita. In tale ultima ipotesi, l'aliquota IVA dovuta dovrà essere pari al 22%.

CONFORMITÀ URBANISTICA: conforme

La ricerca effettuata dal C.T.U. presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Bari, in ordine ai titoli abilitativi delle costruzioni, trova riscontro nei contenuti dell'atto di compravendita del 23/01/2001, Rep. 48445 per Notar \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* in Bari, registrato a Bari il 07/02/2001 al n. 1217/1V (cfr. Allegato 9 – Copia titolo di proprietà).

L'intero fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di procedura, come menzionato nel titolo di proprietà succitato, “...è stato realizzato conformemente alla concessione edilizia numero 318/89 del 23 dicembre 1993, concessione per demolizione del 29 marzo 1995, successive concessione di variante numero 219/95 del 3 giugno 1996, autorizzazione numero 1714 del 27 febbraio 1997, e concessione di variante numero 10975/97 del 16 dicembre 1997, tutte rilasciate dal Comune di Bari e istanza per distribuzione interna numero 15107/97 dell'11 novembre 1997...”, rilasciate a nome di “\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*”, ridenominata contestualmente all'istanza, del 28/11/2001, per il completamento lavori alla Conc. Edilizia 318/89 e successiva variante (cfr. Allegato 5 – Copia Titoli abilitativi).

Dal rilievo metrico eseguito in loco si è riscontrato che lo stato dei luoghi risulta conforme alla rappresentazione grafica di cui all'autorizzazione numero 15107/97 dell'11 novembre 1997.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Non previsto per l'immobile urbano oggetto di procedura.

CONFORMITÀ CATASTALE: conforme

Dal rilievo metrico eseguito in loco si è riscontrato che la rappresentazione della planimetria catastale aggiornata dell'unità immobiliare individuata nel N.C.E.U. di Bari al Fg. 109 p. 484 sub 26,

unitamente ai dati catastali (*cf. Allegato 4 – Documentazione catastale*), risulta conforme all'unità immobiliare.

#### CONFORMITÀ ENERGETICA: conforme

Dal 1 luglio 2009, per ogni trasferimento a titolo oneroso delle singole unità immobiliari, è obbligatoria la certificazione energetica delle singole unità immobiliari.

Tale obbligo è valido per tutte le categorie di edifici, classificati in base alla destinazione d'uso indicata all'art. 3 del D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412.

L'unità immobiliare destinata a cantina, secondo l'art. 3 del DPR 26 agosto 1993 n. 412, non rientra tra le categorie a cui applicare la prestazione energetica, pertanto l'attestato di prestazione energetica non viene prodotto.

Come si evince dalla documentazione dell'Agenzia del Territorio, all'atto della procedura la parte fallita risultava intestataria dell'immobile medesimo in forza all'atto di compravendita del 23.01.2001 Rep. 48445 per Notar \*\*\*\*\* in Bari, registrato a Bari il 07/02/2001 al n. 1217/1V, regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari al n. 4809 del Registro Generale ed al n. 3411 di Registro Particolare del 10/02/2001 (*cf. Allegato 9 – Copia titolo di proprietà*).

Si evidenzia che la quota dell'intera proprietà del fallito non è suscettibile di separazione in natura, inoltre l'immobile non risulta comodamente divisibile in porzioni di valore similare.

### **10.3 ACCERTAMENTO DELLA PROVENIENZA, DELLA SUSSISTENZA DI ONERI, SERVITU' ATTIVE O PASSIVE, DIRITTI DI USUFRUTTO, USO ABITAZIONE E PRECISAZIONI VARIE. RICOSTRUZIONE VENTENNIO**

- Dalle visure effettuate dal C.T.U. presso:

A. l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bari - Territorio – Catasto, si evince quanto segue:

1. dalla visura storica per immobile n. T459449 del 31/03/2022 (*cfr. Allegato 4 – Documentazione catastale*), sull'immobile individuato nel N.C.E.U. di Bari Fg. 109 p. 484 sub 26, risulta quanto riportato alle pagine successive:



Direzione Provinciale di Bari  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 31/03/2022  
Ora: 23:13:05  
Numero Pratica: T459449/2022  
Pag: 1 - Segue

## Catasto fabbricati

### Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 31/03/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

#### Informazioni riportate negli atti del catasto al 31/03/2022

**Dati identificativi:** Comune di BARI (A662) (BA)

Foglio 109 Particella 484 Subalterno 26

Partita: 100612

Busta mod.58: 104661

#### Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di BARI (A662A) (BA)

Foglio 109 Particella 484

#### Classamento:

Rendita: Euro 113,47

Rendita: Lire 219.700

Zona censuaria 2,

Categoria C/2<sup>o</sup>, Classe 5, Consistenza 13 m<sup>2</sup>

Foglio 109 Particella 484 Subalterno 26

**Indirizzo:** CORSO BENEDETTO CROCE n. 165 Piano S2

**Dati di superficie:** Totale: 13 m<sup>2</sup>

#### L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni:

Foglio 109 Particella 484 Subalterno 2

Foglio 109 Particella 484 Subalterno 1

Foglio 109 Particella 484 Subalterno 22

---

#### > Intestati catastali

> 1. (CF )

Sede in BARI (BA)

Diritto di: Proprietà per 1/1

---

#### > Dati identificativi



Direzione Provinciale di Bari  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 31/03/2022  
Ora: 23:13:05  
Numero Pratica: T459449/2022  
Pag: 2 - Segue

📅 dall'impianto al 27/08/1996  
Immobile predecessore  
Comune di BARI (A662) (BA)  
Foglio 109 Particella 341

Impianto meccanografico del 30/06/1987

📅 dal 27/08/1996 al 12/12/1997  
Immobile predecessore  
Comune di BARI (A662) (BA)  
Foglio 109 Particella 484

VARIAZIONE del 27/08/1996 in atti dal 30/05/1997  
DEMOLIZIONE TOTALE (n. 8552.1/1996)

📅 dal 12/12/1997  
Immobile attuale  
Comune di BARI (A662) (BA)  
Foglio 109 Particella 484 Subalterno 26

VARIAZIONE del 12/12/1997 in atti dal 12/12/1997  
EDIFICAZIONE SU AREA URBANA AFFERENTE A (n.  
A02011.1/1997)

---

> **Indirizzo**

📅 dall'impianto al 27/08/1996  
Immobile predecessore  
Comune di BARI (A662) (BA)  
Foglio 109 Particella 341  
(P.1-2) n. 165; VIA SICILIA n. 165  
Partita: 1395

Impianto meccanografico del 30/06/1987

📅 dal 12/12/1997 al 04/11/1998  
Immobile attuale  
Comune di BARI (A662) (BA)  
Foglio 109 Particella 484 Subalterno 26  
CORSO BENEDETTO CROCE n. 165 Interno 20  
Piano S2  
Partita: 100612  
Busta mod.58: 104661

VARIAZIONE del 12/12/1997 in atti dal 12/12/1997  
EDIFICAZIONE SU AREA URBANA AFFERENTE A (n.  
A02011.1/1997)

📅 dal 04/11/1998  
Immobile attuale  
Comune di BARI (A662) (BA)  
Foglio 109 Particella 484 Subalterno 26  
CORSO BENEDETTO CROCE n. 165 Piano S2  
Partita: 100612  
Busta mod.58: 104661

VARIAZIONE del 04/11/1998 in atti dal 04/11/1998  
ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n.  
A01095.1/1998)



Direzione Provinciale di Bari  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 31/03/2022  
Ora: 23:13:05  
Numero Pratica: T459449/2022  
Pag: 3 - Segue

> **Dati di classamento**

- 📅 dall'impianto al 01/01/1992 Impianto meccanografico del 30/06/1987  
Immobile predecessore  
Comune di BARI (A662) (BA)  
Foglio 109 Particella 341  
Rendita: Lire 5.425  
Zona censuaria 2  
Categoria A/7<sup>o</sup>, Classe 3, Consistenza 15,5 vani  
Partita: 1395
  
- 📅 dal 01/01/1992 al 27/08/1996 Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992  
Immobile predecessore  
Comune di BARI (A662) (BA)  
Foglio 109 Particella 341  
Rendita: Lire 6.820.000  
Zona censuaria 2  
Categoria A/7<sup>o</sup>, Classe 3, Consistenza 15,5 vani  
Partita: 1395
  
- 📅 dal 27/08/1996 al 12/12/1997 VARIAZIONE del 27/08/1996 in atti dal 30/05/1997  
DEMOLIZIONE TOTALE (n. 8552.1/1996)  
Immobile predecessore  
Comune di BARI (A662) (BA)  
Foglio 109 Particella 484  
Zona censuaria 2  
Categoria F/1<sup>o</sup>, Consistenza m<sup>2</sup>  
Partita: 100612
  
- 📅 dal 12/12/1997 al 04/11/1998 VARIAZIONE del 12/12/1997 in atti dal 12/12/1997  
EDIFICAZIONE SU AREA URBANA AFFERENTE A (n.  
A02011.1/1997)  
Immobile attuale  
Comune di BARI (A662) (BA)  
Foglio 109 Particella 484 Subalterno 26  
Categoria F/3<sup>o</sup>, Consistenza m<sup>2</sup>  
Partita: 100612  
Busta mod.58: 104661
  
- 📅 dal 04/11/1998 VARIAZIONE del 04/11/1998 in atti dal 04/11/1998  
ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n.  
A01095.1/1998)  
Immobile attuale  
Comune di BARI (A662) (BA)  
Foglio 109 Particella 484 Subalterno 26  
Rendita: Euro 113,47  
Rendita: Lire 219.700  
Zona censuaria 2  
Categoria C/2<sup>o</sup>, Classe 5, Consistenza 13 m<sup>2</sup>

Annotazioni: classamento e rendita validati (d.m.  
701/94)



Direzione Provinciale di Bari  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 31/03/2022  
Ora: 23:13:05  
Numero Pratica: T459449/2022  
Pag: 4 - Segue

Partita: 100612  
Busta mod.58: 104661

### > Dati di superficie

☐ dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di BARI (A662) (BA)

Foglio 109 Particella 484 Subalterno 26

Totale: 13 m<sup>2</sup>

Totale escluse aree scoperte : 13 m<sup>2</sup>

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione  
04/11/1998, prot. n. A01095

### > Storia degli intestati dell'immobile

**Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di BARI (A662)(BA) Foglio 109 Particella 341**

> 1.

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

☐ dall'impianto al 18/12/1975 antecedente

l'impianto meccanografico

Diritto di: usufruttuario (deriva dall'atto 1)

> 2.

☐ dall'impianto al 18/12/1975 antecedente

l'impianto meccanografico

Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 1)

> 3.

☐ dall'impianto al 18/12/1975 antecedente

l'impianto meccanografico

Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 1)

> 4.

☐ dall'impianto al 18/12/1975 antecedente

l'impianto meccanografico

Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 1)

> 5.

☐ dall'impianto al 18/12/1975 antecedente

l'impianto meccanografico

Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 1)

> 6.

☐ dall'impianto al 18/12/1975 antecedente

l'impianto meccanografico

Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 1)

> 7.

☐ dall'impianto al 18/12/1975 antecedente

l'impianto meccanografico

Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 1)



Direzione Provinciale di Bari  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 31/03/2022  
Ora: 23:13:05  
Numero Pratica: T459449/2022  
Pag: 5 - Segue

> 8.  
☐ dall'impianto al 18/12/1975 antecedente  
l'impianto meccanografico  
Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 1)

> 1.  
☐ dal 18/12/1975 al 27/12/1987  
Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 2)

> 2.  
☐ dal 18/12/1975 al 27/12/1987  
Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 2)

> 3.  
☐ dal 18/12/1975 al 27/12/1987  
Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 2)

> 4.  
☐ dal 18/12/1975 al 27/12/1987  
Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 2)

> 5.  
☐ dal 18/12/1975 al 27/12/1987  
Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 2)

> 6.  
☐ dal 18/12/1975 al 27/12/1987  
Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 2)

> 7.  
☐ dal 18/12/1975 al 27/12/1987  
Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 2)

> 1.  
☐ dal 27/12/1987 al 23/12/1989  
Diritto di: Proprieta' per 12/84 (deriva dall'atto 3)

> 2. (CF )  
nata a (BA) il  
☐ dal 27/12/1987 al 23/12/1989  
Diritto di: Proprieta' per 12/84 (deriva dall'atto 3)

> 3.  
☐ dal 27/12/1987 al 23/12/1989  
Diritto di: Proprieta' per 12/84 (deriva dall'atto 3)

> 4. (CF )  
nata a ( ) il  
☐ dal 27/12/1987 al 16/04/1990  
Diritto di: Proprieta' per 4/12 (deriva dall'atto 3)

> 5. (CF )  
nata a (BA) il  
☐ dal 27/12/1987 al 16/04/1990  
Diritto di: Proprieta' per 2/12 (deriva dall'atto 3)

2. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 18/12/1975 - UR Sede BARI (BA) Registrazione Volume 50 n. 11 registrato in data 17/04/1996 - CONS. USUFRUTTO Voltura n. 11090.1/1996 in atti dal 30/05/1997

3. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 27/12/1987 - UR Sede BARI (BA) Registrazione Volume 1143 n. 86 registrato in data 07/10/1991 - SUCCESSIONE Voltura n. 31098.1/1991 in atti dal 30/05/1997



Direzione Provinciale di Bari  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 31/03/2022  
Ora: 23:13:05  
Numero Pratica: T459449/2022  
Pag: 6 - Segue

- > 6.  
 dal 27/12/1987 al 16/04/1990  
Diritto di: Proprieta' per 12/84 (deriva dall'atto 3)
- > 7.  
nata a (BA) il (CF )  
 dal 27/12/1987 al 16/04/1990  
Diritto di: Proprieta' per 2/12 (deriva dall'atto 3)
- > 8.  
 dal 27/12/1987 al 16/04/1990  
Diritto di: Proprieta' per 12/84 (deriva dall'atto 3)
- > 9.  
 dal 27/12/1987 al 16/04/1990  
Diritto di: Proprieta' per 12/84 (deriva dall'atto 3)
- > 10.  
nata a (BA) il (CF )  
 dal 27/12/1987 al 16/04/1990  
Diritto di: Proprieta' per 2/12 (deriva dall'atto 3)
- > 11.  
nata a (BA) il (CF )  
 dal 27/12/1987 al 16/04/1990  
Diritto di: Proprieta' per 2/12 (deriva dall'atto 3)
- > 1.  
nata a (BA) il (CF )  
 dal 23/12/1989 al 09/08/1994  
Diritto di: Proprieta' per 168/1008 (deriva dall'atto 4)
- > 2.  
 dal 23/12/1989 al 09/08/1994  
Diritto di: Proprieta' per 168/1008 (deriva dall'atto 4)
- > 3.  
nata a (BA) il (CF )  
 dal 23/12/1989 al 09/08/1994  
Diritto di: Proprieta' per 168/1008 (deriva dall'atto 4)
- > 4.  
nata a (BA) il (CF )<sup>n</sup>  
 dal 23/12/1989 al 09/08/1994  
Diritto di: Proprieta' per 168/1008 (deriva dall'atto 4)
- > 5.  
 dal 23/12/1989 al 09/08/1994  
Diritto di: Proprieta' per 168/1008 (deriva dall'atto 4)

4. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 23/12/1989 - UR Sede ROMA (RM) Registrazione Volume 13132 n. 10 registrato in data 18/06/1990 - SUCCESSIONE Voltura n. 21490.1/1996 in atti dal 30/05/1997



Direzione Provinciale di Bari  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 31/03/2022  
Ora: 23:13:05  
Numero Pratica: T459449/2022  
Pag: 7 - Segue

> 6.  
(CF )  
nata a (BA) il  
☐ dal 23/12/1989 al 22/03/1996  
Diritto di: Proprieta' per 42/1008 (deriva dall'atto 4)

> 7.  
(CF )  
nata a (BA) il  
☐ dal 23/12/1989 al 22/03/1996  
Diritto di: Proprieta' per 42/1008 (deriva dall'atto 4)

> 8.  
(CF )  
nata a (BA) il  
☐ dal 23/12/1989 al 22/03/1996  
Diritto di: Proprieta' per 42/1008 (deriva dall'atto 4)

> 9.  
(CF )  
nata a (BA) il  
☐ dal 23/12/1989 al 22/03/1996  
Diritto di: Proprieta' per 42/1008 (deriva dall'atto 4)

> 1.  
(CF )  
nata a (BA) il  
☐ dal 16/04/1990 al 23/12/1989  
Diritto di: Proprieta' per 3/84 (deriva dall'atto 5)

> 2.  
(CF )  
nata a (BA) il  
☐ dal 16/04/1990 al 23/12/1989  
Diritto di: Proprieta' per 12/84 (deriva dall'atto 5)

> 3.  
(CF )  
nata a (BA) il  
☐ dal 16/04/1990 al 23/12/1989  
Diritto di: Proprieta' per 3/84 (deriva dall'atto 5)

> 4.  
(CF )  
nata a (BA) il  
☐ dal 16/04/1990 al 23/12/1989  
Diritto di: Proprieta' per 12/84 (deriva dall'atto 5)

> 5.  
(CF )  
nata a (BA) il  
☐ dal 16/04/1990 al 23/12/1989  
Diritto di: Proprieta' per 12/84 (deriva dall'atto 5)

> 6.  
(CF )  
nata a (BA) il  
☐ dal 16/04/1990 al 23/12/1989  
Diritto di: Proprieta' per 3/84 (deriva dall'atto 5)

> 7.  
(CF )  
nata a BARI (BA) il 04/08/1931

5. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 16/04/1990 - UR Sede BARI (BA) Registrazione Volume 1143 n. 87 registrato in data 07/10/1990 - SUCCESSIONE Voltura n. 31099.1/1991 in atti dal 30/05/1997



Direzione Provinciale di Bari  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 31/03/2022  
Ora: 23:13:05  
Numero Pratica: T459449/2022  
Pag: 8 - Segue

☐ dal 16/04/1990 al 23/12/1989  
Diritto di: Proprieta' per 3/84 (deriva dall'atto 5)

➤ 1.

☐ dal 09/08/1994 al 22/03/1996  
Diritto di: Proprieta' per 210/1008 (deriva dall'atto 6)

➤ 2.

(CF )  
nata a (BA) il

☐ dal 09/08/1994 al 22/03/1996  
Diritto di: Proprieta' per 210/1008 (deriva dall'atto 6)

➤ 3.

(CF )  
nata a (BA) il

☐ dal 09/08/1994 al 22/03/1996  
Diritto di: Proprieta' per 210/1008 (deriva dall'atto 6)

➤ 4.

☐ dal 09/08/1994 al 22/03/1996  
Diritto di: Proprieta' per 210/1008 (deriva dall'atto 6)

➤ 1.

(CF )  
Sede in BARI (BA)

☐ dal 22/03/1996 al 27/08/1996  
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 7)

6. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 09/08/1994 - UR Sede BARI (BA) Registrazione Volume 1300 n. 69 registrato in data 14/01/1995 - SUCCESSIONE Voltura n. 2478.1/1995 in atti dal 30/05/1997

7. SCRITTURA PRIVATA del 22/03/1996 Pubblico ufficiale NOT. Sede BARI (BA) Repertorio n. 21983 - UR Sede BARI (BA) Registrazione n. 335 registrato in data 27/03/1996 - VENDITA Voltura n. 10564.1/1996 in atti dal 30/05/1997

**Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di BARI (A662)(BA) Foglio 109 Particella 484**

➤ 1.

(CF )  
Sede in BARI (BA)

☐ dal 27/08/1996 al 12/12/1997  
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 8)

8. VARIAZIONE del 27/08/1996 in atti dal 30/05/1997 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 8552.1/1996)

**Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di BARI (A662)(BA) Foglio 109 Particella 484 Sub. 26**

➤ 1.

(CF )  
Sede in BARI (BA)

☐ dal 12/12/1997 al 23/01/2001  
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 9)

9. VARIAZIONE del 12/12/1997 in atti dal 12/12/1997 EDIFICAZIONE SU AREA URBANA AFFERENTE A (n. A02011.1/1997)

➤ 1.

(CF )  
Sede in BARI (BA)

☐ dal 23/01/2001  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 10)

10. Atto del 23/01/2001 Pubblico ufficiale Sede BARI (BA) Repertorio n. 48445 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 3411.1/2001 Reparto PI di BARI in atti dal 12/02/2001

Visura telematica



Direzione Provinciale di Bari  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 31/03/2022  
Ora: 23:13:05  
Numero Pratica: T459449/2022  
Pag: 9 - Fine

*Tributi speciali: Euro 0,90*

---

**Legenda**

- a) C/2: Magazzini e locali di deposito; cantine e soffitte se non unite all'unita' immobiliare abitativa
- b) Bene Comune Censibile
- c) A/7: Abitazioni in villini
- d) F/1: Area urbana
- e) F/3: Unita' in corso di costruzione
- f) Codice fiscale non validato in anagrafe tributaria

B. l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bari - Territorio - Servizio di Pubblicità

**Immobiliare** si evince quanto segue:

1. dall'Ispezione ipotecaria n. T4472 del 25/06/2023 (*Allegato 3 – Documentazione ipocatastale*) con riferimento al periodo dal 25/01/1996 a tutto il 23/06/2023, sull'immobile riconosciuto nel N.C.E.U. di Bari al Fg. 109 p. 484 sub 26, risulta quanto riportato alle pagine successive:



## Ispezione Ipotecaria

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

Data 25/06/2023 Ora 09:39:10  
Pag. 1 - Segue

---

### Ispezione telematica

Ispezione n. T4472 del 25/06/2023

per immobile

Motivazione C.T.U.

Richiedente RVLRF per conto di 06897760721

---

### Dati della richiesta

Immobile :

Comune di BARI (BA)

Tipo catasto : Fabbricati

Foglio : 109 - Particella 484 - Subalterno 26

Periodo da ispezionare:

dal 25/01/1996 al 25/06/2023

Ulteriori restrizioni:

Periodo da ispezionare:

dal 25/01/1996 al 25/06/2023

---

### Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal

25/01/1996 al

23/06/2023

---

### Elenco immobili

Comune di BARI (BA) Catasto Fabbricati

2. Sezione urbana - Foglio 0109 Particella 00484 Subalterno 0026

SONO PRESENTI ULTERIORI IMMOBILI NON SELEZIONATI

---

### Elenco sintetico delle formalità

1. ANNOTAZIONE del 19/09/2000 - Registro Particolare 3369 Registro Generale 31018  
Pubblico ufficiale Repertorio 38684 del 24/06/1999  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1307 del 1997
2. TRASCRIZIONE del 10/02/2001 - Registro Particolare 3411 Registro Generale 4809  
Pubblico ufficiale Repertorio 48445 del 23/01/2001  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 03/01/2003 - Registro Particolare 25 Registro Generale 215  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI BARI Repertorio 5849 del 18/12/2002  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 4510 del 07/07/2010 (CANCELLAZIONE TOTALE)
4. ISCRIZIONE del 22/09/2006 - Registro Particolare 9850 Registro Generale 51394



## Ispezione Ipotecaria

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

Data 25/06/2023 Ora 09:39:10  
Pag. 2 - Fine

---

### Ispezione telematica

Ispezione n. T4472 del 25/06/2023

per immobile

Motivazione C.T.U.

Richiedente RVLRF per conto di 06897760721

---

Pubblico ufficiale

Repertorio 2790/14 del 12/09/2006

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

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 5728 del 08/09/2010 (CANCELLAZIONE TOTALE)

5. ISCRIZIONE del 06/09/2010 - Registro Particolare 9413 Registro Generale 41527

Pubblico ufficiale

Repertorio 112637 del 31/08/2010

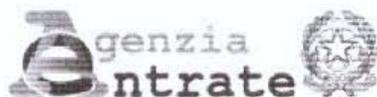
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART 77 DPR 29/09/1973 N 602

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 4919 del 06/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. dalla nota di trascrizione della Sentenza dichiarativa di fallimento, Registro Generale n. 17906 e Registro Particolare n. 13301 del 07/04/2022 (*Allegato 3 – Documentazione ipocatastale*), prodotta dal Curatore fallimentare, si evince quanto segue alle pagine successive:



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

## Nota di trascrizione

Registro generale n. 17906  
Registro particolare n. 13301  
Presentazione n. 2 del 07/04/2022

Pag. 1 - segue

### Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione Totale	€ 304,00	Imposta di bollo	€ 59,00
Imposta ipotecaria	€ 200,00	Sanzioni amministrative	-
Tassa ipotecaria	€ 45,00		

#### Eseguita la formalità.

Ricevuta/Prospetto di cassa n. 13305  
Protocollo di richiesta BA 135336/1 del 2022  
Prenotazione a debito art. n. 18

### Sezione A - Generalità

#### Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO	Numero di repertorio	7487
Data	25/03/2022	Codice fiscale	800 183 50720
Pubblico ufficiale	TRIBUNALE DI BARI		
Sede	BARI (BA)		

#### Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO GIUDIZIARIO
Descrizione	600 SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Voltura catastale automatica	NO

#### Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C  
Richiedente CONSERVATORE DEI REGISRI  
IMMOBILIARI PRO TEMPORE

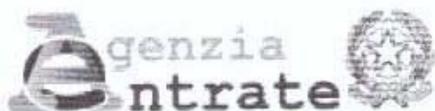
#### Dati riepilogativi

Unità negoziali - Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

### Sezione C - Soggetti

#### A favore

Soggetto n. 1	In qualità di	FAVORE
	Denominazione o ragione sociale	
	Sede	
	Codice fiscale	-
	Per la quota di	-



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

## Nota di trascrizione

Registro generale n. 17906  
Registro particolare n. 13301  
Presentazione n. 2 del 07/04/2022

Pag. 2 - Fine

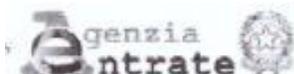
### Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO  
Denominazione o ragione sociale  
Sede BARI (BA)  
Codice fiscale  
Per la quota di

### Sezione D - Ulteriori informazioni

*Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare*

3. dall'Ispezione ipotecaria n. BA 123345/3 del 30/03/2022 (*Allegato 3 – Documentazione ipocatastale*) con riferimento al periodo dal 25/01/1996 a tutto il 29/03/2022, sul codice fiscale \*\*\*\*\* , associato a \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* con sede in Bari e a \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* IN LIQUIDAZIONE con sede in Bari, prodotta dal Curatore fallimentare, risulta quanto riportato alle pagine successive:



## Ispezione Ipotecaria

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

Data 30/03/2022 Ora 08:36:36  
Pag. 1 - Segue

### Ispezione ordinaria a pagamento

per denominazione

Protocollo di richiesta BA 123343 del 2022

Ricevuta di cassa n. 11847

Ispezione n. BA 123345/3 del 2022

Inizio ispezione 30/03/2022 08:36:22

Richiedente AZZARITI ANNALIS

### Dati della richiesta

Codice fiscale: 04981630726

### Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 25/01/1996 al 29/03/2022

Periodo recuperato e validato dal -/-/1974 al 24/01/1996

### Elenco omonimi

1. \*\*\*  
Con sede in BARI (BA)  
Codice fiscale
2. IN LIQUIDAZIONE  
Con sede in BARI (BA)  
Codice fiscale

\*\*\* Soggetti con dati anagrafici collegati

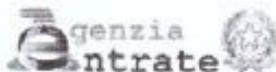
\* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

### Volumi repertori

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

### Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/07/1999 - Registro Particolare 17813 Registro Generale 26052  
Pubblico ufficiale Repertorio 38942 del 05/07/1999  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO ACQUIRENTE  
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE CONTRO del 18/09/1999 - Registro Particolare 7868 Registro Generale 34071  
Pubblico ufficiale Repertorio 39941 del 17/09/1999  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico



## Ispezione Ipotecaria

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

Data 30/03/2022 Ora 08:36:36  
Pag. 2 - Segue

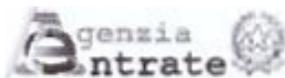
### Ispezione ordinaria a pagamento per denominazione

Protocollo di richiesta BA 123343 del 2022  
Ricevuta di cassa n. 11847  
Ispezione n. BA 123345/3 del 2022  
Inizio ispezione 30/03/2022 08:36:22

Richiedente AZZARITI ANNALIS

#### Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3252 del 12/09/2000 (QUIETANZA E INTEGRAZIONE)
2. Annotazione n. 4371 del 18/07/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 4917 del 06/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/02/2001 - Registro Particolare 3411 Registro Generale 4809  
Pubblico ufficiale Repertorio 48445 del 23/01/2001  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO ACQUIRENTE  
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 11/04/2002 - Registro Particolare 11086 Registro Generale 15294  
Pubblico ufficiale Repertorio 264319 del 03/04/2002  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico
5. ISCRIZIONE CONTRO del 03/01/2003 - Registro Particolare 25 Registro Generale 215  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI BARI Repertorio 5849 del 18/12/2002  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 4510 del 07/07/2010 (CANCELLAZIONE TOTALE)
6. ISCRIZIONE CONTRO del 22/09/2006 - Registro Particolare 9850 Registro Generale 51394  
Pubblico ufficiale Repertorio 2790/14 del 12/09/2006  
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 5728 del 04/09/2010 (CANCELLAZIONE TOTALE)
7. TRASCRIZIONE CONTRO del 28/01/2010 - Registro Particolare 2801 Registro Generale 4143  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE APPELLO DI BARI Repertorio 6848 del 11/12/2009



## Ispezione Ipotecaria

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

Data 30/03/2022 Ora 08:36:36  
Pag. 3 - Segue

### Ispezione ordinaria a pagamento per denominazione

Protocollo di richiesta BA 123343 del 2022  
Ricevuta di cassa n. 11847  
Ispezione n. BA 123345/3 del 2022  
Inizio ispezione 30/03/2022 08:36:22

Richiedente AZZARITI ANNALIS

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

Immobili siti in BARI(BA)

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 5292 del 15/09/2011 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. Annotazione n. 4918 del 06/09/2017 (RESTRIZIONE DEI BENI)

8. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2010 - Registro Particolare 23270 Registro Generale 36545  
Pubblico ufficiale Repertorio 1514/656 del 26/07/2010

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in BARI(BA)

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico

9. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2010 - Registro Particolare 23271 Registro Generale 36546  
Pubblico ufficiale Repertorio 1515/657 del 26/07/2010

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in BARI(BA)

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico

10. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2010 - Registro Particolare 23272 Registro Generale 36547  
Pubblico ufficiale Repertorio 1516/658 del 26/07/2010

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in BARI(BA)

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico

11. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2010 - Registro Particolare 23273 Registro Generale 36548  
Pubblico ufficiale Repertorio 1517/659 del 26/07/2010

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in BARI(BA)

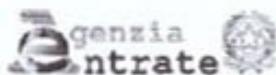
SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico

12. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2010 - Registro Particolare 23274 Registro Generale 36549  
Pubblico ufficiale Repertorio 1518/660 del 26/07/2010

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in BARI(BA)



## Ispezione Ipotecaria

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

Data 30/03/2022 Ora 08:36:36  
Pag. 4 - Segue

### Ispezione ordinaria a pagamento per denominazione

Protocollo di richiesta BA 123343 del 2022  
Ricevuta di cassa n. 11847  
Ispezione n. BA 123345/3 del 2022  
Inizio ispezione 30/03/2022 08:36:22

Richiedente AZZARITI ANNALIS

SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico

13. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2010 - Registro Particolare 23275 Registro Generale 36550  
Pubblico ufficiale Repertorio 1519/661 del 26/07/2010

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico

14. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2010 - Registro Particolare 23276 Registro Generale 36551  
Pubblico ufficiale Repertorio 1520/662 del 26/07/2010

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico

15. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2010 - Registro Particolare 23277 Registro Generale 36552  
Pubblico ufficiale Repertorio 1521/663 del 26/07/2010

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico

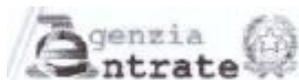
16. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2010 - Registro Particolare 23278 Registro Generale 36553  
Pubblico ufficiale Repertorio 1522/664 del 26/07/2010

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico

17. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2010 - Registro Particolare 23279 Registro Generale 36554  
Pubblico ufficiale Repertorio 1523/665 del 26/07/2010

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico

18. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2010 - Registro Particolare 23280 Registro Generale 36555



## Ispezione Ipotecaria

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

Data 30/03/2022 Ora 08:36:36  
Pag. 5 - Segue

### Ispezione ordinaria a pagamento per denominazione

Protocollo di richiesta BA 123343 del 2022  
Ricevuta di cassa n. 11847  
Ispezione n. BA 123345/3 del 2022  
Inizio ispezione 30/03/2022 08:36:22

Richiedente AZZARITI ANNALIS

- Pubblico ufficiale                      Repertorio 1524/666 del 26/07/2010  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico
19. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2010 - Registro Particolare 23281 Registro Generale 36556  
Pubblico ufficiale                      Repertorio 1525/667 del 26/07/2010  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico
20. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2010 - Registro Particolare 23282 Registro Generale 36557  
Pubblico ufficiale                      Repertorio 1526/668 del 26/07/2010  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico
21. TRASCRIZIONE CONTRO del 30/07/2010 - Registro Particolare 23802 Registro Generale 37408  
Pubblico ufficiale                      Repertorio 1538/677 del 29/07/2010  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico
22. TRASCRIZIONE CONTRO del 30/07/2010 - Registro Particolare 23803 Registro Generale 37409  
Pubblico ufficiale                      Repertorio 1539/678 del 29/07/2010  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico
23. TRASCRIZIONE CONTRO del 30/07/2010 - Registro Particolare 23804 Registro Generale 37410  
Pubblico ufficiale                      Repertorio 1540/679 del 29/07/2010  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO VENDITORE



## Ispezione Ipotecaria

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

Data 30/03/2022 Ora 08:36:36  
Pag. 6 - Fine

**Ispezione ordinaria a pagamento**  
per denominazione

Protocollo di richiesta BA 123343 del 2022  
Ricevuta di cassa n. 11847  
Ispezione n. BA 123345/3 del 2022  
Inizio ispezione 30/03/2022 08:36:23

Richiedente AZZARITI ANNALIS

Nota disponibile in formato elettronico

24. ISCRIZIONE CONTRO del 06/09/2010 - Registro Particolare 9413 Registro Generale 41527  
Pubblico ufficiale Repertorio 112637 del 31/08/2010

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

Immobili siti in BARI(BA)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 4919 del 06/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

25. TRASCRIZIONE CONTRO del 31/05/2017 - Registro Particolare 15685 Registro Generale 22114  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 1181/2017 del 27/04/2017

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

Immobili siti in BARI(BA)

Nota disponibile in formato elettronico

L'immobile oggetto di procedura è pervenuto in capo alla "\*\*\*\*\*" mediante atto di compravendita per Notaio \*\*\*\*\* in Bari del 23.01.2001 Rep. 48445, registrato a Bari il 07/02/2001 al n. 1217/1V, dalla società \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, Sede in Bari (Ba), c.f. \*\*\*\*\* (cfr. Allegato 9 – Copia titolo di proprietà).

Alla presente relazione si allega la nota di trascrizione, ispezione n. BA123348/4 del 30.03.2022, dell'atto di compravendita del 23/01/2001, Rep. 48445 per Notar \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* in Bari, registrato a Bari il 07/02/2001 al n. 1217/1V, prodotta dal Curatore Fallimentare (Allegato 3 – Documentazione ipocatastale).

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile, come meglio si evince dall'anzidetto atto di compravendita, "...- *sorge su suolo in parte rinveniente da demolizione autorizzata di fabbricato esistente, il tutto come pervenuto con atto da me autenticato nelle firme rispettivamente in data 15 marzo 1996, 20 marzo 1996, 21 marzo 1996 e 22 marzo 1996, registrato a Bari il 27 marzo 1996 al numero 335 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 28 marzo 1996 ai numeri 9350/7350;...*".

Si evidenzia che, come si evince dall'atto di cessioni di quote di società in nome collettivo e modifiche di atto costitutivo, registrato a Bari il 26/02/2001 al n. 758, allegato alla presente (cfr. Allegato 5 – Copia Titoli abilitativi), la succitata "\*\*\*\*\* \* \*\* \*\*\*\*\* \*\* \* \*\* \*\*\*\*\*", con sede in Bari, c.f. \*\*\*\*\*", risulta costituita con atto del Notaio \*\*\*\*\* di Bari in data 30 giugno 1987, ivi registrato l'8 luglio 1987 al numero 14069, successivamente modificato con atti a ministero dello stesso Notaio in data 22 settembre 1988, registrato a Bari il 3 ottobre 1988 al numero 7278 e in data 15 febbraio 1991, registrato a Bari il 4 marzo 1991 al numero 1668 e con atto autenticato nelle firme dal Notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Bari in data 11 gennaio 2001, ivi registrato il 18 gennaio 2001 al numero 201.

Si precisa che con la scrittura privata dell'11.1.2001 autenticata da Notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* n. 48130 di Repertorio, registrata in Bari il 18.1.2001 al n. 201, prima indicata, la società ha cambiato la propria denominazione da "\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \* \*\* \*\*\*\*\*" in "\*\*\*\*\* \* \*\* \*\*\*\*\* \* \*\* \*\*\*\*\*" (cfr. Allegato 12 – Visura Camerale).

Nello specifico, come riscontrato dalla documentazione rilasciata dal Comune di Bari (cfr. Allegato 5 – Copia Titoli abilitativi), con atto, che si allega alla presente, autenticato nelle firme dal Notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Bari rispettivamente in data 15 marzo 1996, repertorio numero 21888, in data 20 marzo 1996, repertorio numero 21930, in data 21 marzo 1996, repertorio numero 21964 e in data 22 marzo 1996, repertorio numero 21983, raccolta numero 3543, registrato a Bari il 27 marzo 1996 al numero 335, la società "\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \* \*\* \*\*\*\*\*" acquistava il seguente immobile:

- Caseggiato in Bari al Corso Benedetto Croce (già Corso Sicilia) civico 165, composto di quindici vani e mezzo catastali, con pertinenziali piccolo locale deposito e terreno adibito a giardino; il tutto confinante con detto Corso Benedetto Croce, con Via Adige, con condominio di Via Adige 118; il caseggiato è riportato in Catasto Urbano alla partita 1395, foglio 109, particella 341, categoria A/7, classe 3<sup>^</sup>, vani 15,5, rendita catastale lire 6.820.000, mentre il pertinenziale giardino è riportato in Catasto Terreni alla partita 1, foglio 109, particella 342, ca.50, senza redditi.

### **Formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente**

Dall'atto di compravendita del 23/01/2001, Rep. 48445 per Notar \*\*\*\*\* in Bari, registrato a Bari il 07/02/2001 al n. 1217/1V (*cfr. Allegato 9 – Copia titolo di proprietà*), in ordine a oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione, vincoli pregiudizievoli, riguardanti l'immobile, è emerso quanto segue:

“...2) - *Quanto in oggetto viene venduto ed acquistato con ogni accessione, adiacenza, pertinenza, con le servitù esistenti a seguito dello stato dei luoghi e della situazione di condominio, con tutti gli usi, diritti, azioni, ragioni, inerenti e coi diritti di comproprietà su tutte le parti del fabbricato di cui fa parte che sono rese comuni allo stesso per legge, uso, destinazione e progetti originario e varianti (articolo 1117 Codice Civile), ivi compresi il lastrico solare (riportato in Catasto al foglio 109, particella 484/22), il giardino pensile (riportato in Catasto al foglio 109, particella 484/1), con le seguenti precisazioni:*

- a) - *ogni unità immobiliare, è dotata di impianto autonomo di riscaldamento a gas;*
- b) - *non sono condominiali in quanto riservati in proprietà esclusiva della società venditrice e/o suoi aventi causa e comunque come risulterà dagli atti notarili di compravendita, gli interi piani primo, secondo e terzo interrati sottostanti sia il fabbricato e sia il giardino pensile, con la rampa di accesso e uscita, riservata ai proprietari delle unità di detti piani di cui costituisce pertinenza, con esclusione da detti piani di tutti gli enti che sono comuni ed al servizio dell'intero fabbricato stesso, comprese la riserva idrica (riportata in Catasto al foglio 109, particella 484/47) e la riserva idrica antincendio (riportata in Catasto al foglio 109, particella 484/58);*

- c) - *costituisce accesso riservato esclusivamente al personale Enel per la lettura dei contatori la porta sita all'estremità del porticato su via Adige, che immette nel giardino pensile;*
- d) - *il porticato costituisce pertinenza dei locali al piano terra riportati in Catasto alle particelle 484/4 e 484/5 del foglio 109 e dell'androne condominiale, per la linea di affaccio di ciascuno di essi ed è gravato di servitù di passaggio a favore di tutto il caseggiato;*
- e) - *nell'area del porticato compresa fra il primo pilastro a sinistra di chi guarda il prospetto dell'edificio da Corso Benedetto Croce, la parete a confine del fabbricato avente accesso dal civico 169 di Corso Benedetto Croce e la muratura a tompagno posta ad ovest, sarà ricollocata l'edicola per la vendita di quotidiani e periodici (riportata in Catasto al foglio 109, particella 484/2), di cui è titolare la signora \*\*\*\*\* \*, giusta atto d'impegno a mio ministero in data 25 ottobre 1995, registrato a Bari il 14 novembre 1995 al numero 8740/A e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 16 novembre 1995 ai numeri 36325/27480..."*
- "...5) - la società alienante, come in costituzione rappresentata, garantisce la piena e buona proprietà di quanto compravenduto, la libertà di esso da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ad eccezione dell'atto di vincolo e asservimento a favore del Comune di Bari in data 21 ottobre 1993, registrato a Bari il 22 ottobre 1993 al numero 7658/A e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 23 ottobre 1993 ai numeri 33199/25365 e successivo atto di rettifica in data 29 aprile 1996, registrato a Bari il 9 maggio 1996 al numero 3761/A e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 3 maggio 1996 ai numeri 12963/10035 e dell'atto di impegno in data 25 ottobre 1995, registrato a Bari il 14 novembre 1995 al numero 8740/A e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 16 novembre 1995 ai numeri 36325/27480, tutti a mio ministero).*
- 6) - *La parte acquirente contestualmente alla firma del presente atto, viene immessa nel possesso di quanto acquistato per tutti gli effetti utili ed onerosi, precisandosi che il Comune di Bari non ha ancora rilasciato la prescritta certificazione di abitabilità che la Società alienante ha già richiesto e che si impegna ad ottenere a sua totale cura e spesa....".*

Dall'atto di vincolo a parcheggio, di vincolo di destinazione a garage e asservimento per Notar \*\*\*\*\* in Toritto, Rep. n. 15328 del 21.10.1993, registrato a Bari il 22.10.1993, al n. 7658/A, si evince quanto segue: "...Vengono conferiti al menzionato procuratore tutte le facoltà e così esemplificativamente e non tassativamente: - stipulare a favore del Comune di Bari e dei terzi comunque interessati l'atto di vincolo a parcheggio ex articolo 2 Legge numero 2 del 24 marzo 1989 e di destinazione a garage l'atto d'obbligo relativo all'asservimento al manufatto dell'area che ha espresso la relativa volumetria ex articolo 29 Legge Regionale numero 56 del 31 maggio 1980;..." (Allegato 3 – Documentazione ipocatastale).

**Oneri condominiali**

Dalla documentazione fornita dall'amministratore condominiale \*\*\*\*\* con sede a Bari in Piazza Garibaldi n. 23 (cfr. Allegato 10 – Elaborati Amministrazione Condominiale), è stato riscontrato quanto segue:

- 1) debiti accumulati dalla \*\*\*\*\* dall'anno 2015 a tutto il 31/12/2020.....€ 59.944,41
- 2) dei detti debiti, dall'anno 2015 a tutto il 31/12/2020, i condomini hanno anticipato .....€ 38.909,86

**SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE**

LOTTO	SUB	SPESE FISSE PREVENTIVE PER L'ANNO 2022
6	26	€ 90,00

**SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE**

LOTTO	SUB	RENDICONTO CONSUNTIVO GLOBALE AL 2020	RENDICONTO CONSUNTIVO GLOBALE AL 2021	RENDICONTO CONSUNTIVO GLOBALE AL 2022	RENDICONTO CONSUNTIVO 2021	SPESE FISSE CONSUNTIVO 2022	SPESE FISSE PRIMI 8 MESI ANNO 2023	TOTALE ULTIMI 2 ANNI (compresi 8 mesi 2023)
		a	b	c	d=b-a	e=c-b	f	g=d+e+f

6	26	€ 1.473,40	€ 1.588,97	€ 1.693,13	€ 115,57	€ 104,16	€ 60,00	€ 279,73
---	----	------------	------------	------------	----------	----------	---------	----------

che si ritiene dover lasciare interamente a carico dell'acquirente

**Formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cure e spese della procedura:**

1. ISCRIZIONE del 06/09/2010 - Registro Particolare 9413 Registro Generale 41527 Pubblico ufficiale \*\*\*\*\* \*\*\* \*\*\*\*\* Repertorio 112637 del 31/08/2010 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART 77 DPR 29/09/1973 N 602

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 4919 del 06/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI). (*Allegato 3 – Documentazione ipocatastale*)
2. TRASCRIZIONE del 07/04/2022 - Registro Particolare 13301 Registro Generale 17906 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 7487 del 25/03/2022 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO. (*Allegato 3 – Documentazione ipocatastale*)

**Verifica sussistenza censo, livello o uso civico**

NESSUNO

**CONSISTENZA: COMPUTO DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE**

Nella pratica estimativa, la consistenza dell'immobile si determina in base alla superficie commerciale (che si considera sia in commercio che in sede fiscale) e che comprende oltre alla superficie utile netta, anche tutti i muri interni, compresi i pilastri portanti ed i vani delle condutture e l'intero spessore dei muri perimetrali esterni.

Si aggiungono quindi, qualora esistenti, le superfici delle pertinenze, trasformando la superficie rilevata in superficie convenzionale, si applica in tal caso un coefficiente di differenziazione K, per stabilire un valore proporzionalmente omogeneo con quello della superficie principale.

Nella valutazione di seguito riportata sono stati presi in considerazione gli ambienti così come si presentano nella configurazione attuale.

Del LOTTO N. 6 si prospettano le seguenti superfici rilevate.

LOTTO N. 6 - CANTINA - Bari, Corso Benedetto Croce n. 165 - fg. 109, part. 484, sub 26					
piano S2					
Destinazione Immobile	Destinazione ambiente	Superficie utile (mq)	Superficie lorda (mq)	Coefficiente correttivo K	Superficie Convenzionale
		a	b	c	b x c
Locale deposito	Cantina	12,31	14,27	1,00	14,27

**Condizioni di mantenimento:** buono (*cfr. Allegato 8 – Rilievo Fotografico*)

#### **10.4 RELAZIONE TECNICA-ESTIMATIVA DELL'IMMOBILE - VALORE DI MERCATO**

##### **A. Secondo la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate**

I principi teorici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici, espresso in moneta sulla base di dati economici e tecnici relativi sia all'oggetto della stima che ai beni che con esso hanno rapporti.

Il procedimento che verrà impiegato in questo caso nella applicazione del metodo estimativo è il cosiddetto procedimento del valore normale, secondo la deliberazione del 27.07.07 dell'Agenzia delle Entrate: esso consentirà di conoscere l'ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dell'alloggio da stimare.

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono:

- ubicazione dell'immobile;
- caratteristiche della zona;

- caratteristiche costruttive;
- stato di conservazione;
- regolarità edilizia;
- sussistenza di eventuali vincoli;
- consistenza del bene;
- situazioni del mercato.

Il valore normale degli immobili non residenziali è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati.

Valore normale = Valore normale unitario x superficie (mq)

il valore normale unitario dell'immobile non residenziale è determinato dall'applicazione della seguente formula:

Valore normale unitario = (Val. OMI min + Val. OMI max) / 2

Per l'immobile posto al piano secondo interrato (S2), riportato in catasto al Fig. 109 p. 484 sub 26, avente categoria catastale locale deposito, si ricavano i seguenti dati:

Tipologia edilizia OMI corrispondente:	Magazzini
Stato conservativo:	Normale
Superficie convenzionale:	mq 14,27
Val. OMI min:	euro/mq 1000
Val. OMI max:	euro/mq 1350

(cfr. Allegato 11 – Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I.)

Valore normale unitario LOTTO N. 6 - Cantina P.S2 =

Valore normale unitario LOTTO N. 6 - Cantina P.S2 =

Val. OMI min (€/mq)	+	Val. OMI max (€/mq)	:	2	€/MQ
1000,00	+	1350,00	:	2	1175,000

Applicando sul valore ottenuto un coefficiente correttivo pari a 0,75 per l'ubicazione al piano secondo interrato, si ottengono i seguenti valori:

Valore normale unitario LOTTO N. 6 - Cantina P.S2 =

Valore normale unitario (€/MQ)	x	K	Valore normale unitario (€/MQ)
1175,00	x	0,75	881,25

Valore normale unitario LOTTO N. 6 - Cantina P.S2 =

Pertanto, il valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto, considerando la superficie convenzionale totale, è:

**Valore normale (A) = LOTTO N. 6 - Cantina P.S2 =**

Valore normale unitario (€/mq)	x	Superficie (mq)	<b>Valore normale (€)</b>
881,25	x	14,27	<b>12.575,44</b>

**Valore normale (A) = LOTTO N. 6 - Cantina P.S2 =**

(euro dodicimilacinquecentosettantacinque virgola quattro quattro)

Per quanto sopra, il Valore normale totale dell'immobile oggetto di procedura è il seguente:

**Valore normale (A) = € 12.575,44 (euro dodicimilacinquecentosettantacinque virgola quattro quattro)**

## **B. Secondo i valori di mercato di zona**

Considerate le caratteristiche dell'immobile, le caratteristiche della zona in cui sono ubicati, i dati catastali, le coerenze, lo stato di conservazione, la vetustà e la legittimità, la determinazione del valore di mercato degli stessi avviene con il criterio di stima sintetica.

Dalle indagini condotte in zona, presso le agenzie immobiliari e tecnici esperti in materia di compravendite di immobili, si è riscontrato che il mercato immobiliare di beni simili a quelli in oggetto è abbastanza attivo, tant'è che l'elemento di comparazione, o parametro, in comune risulta essere di tipo tecnico, cioè la superficie espressa in metri quadrati. Infatti avendo riscontrato non pochi e recenti valori di compravendita di immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili agli immobili da stimare, per ottenere il PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO (P.P.V.M.), si è individuata la stima per confronto diretto o comparativa.

Tenuto conto di quanto emerso dalle suddette indagini di mercato, il valore medio di mercato (V) praticato nelle compravendite di immobili simili a quello da stimare è risultato così come segue:

- Cantina .....€/mq 650,00

Riportando la superficie convenzionale (Sc) sopra illustrata dell'unità immobiliare e così distinta per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e per destinazione e utilizzo, in relazione a detto valore unitario medio di mercato, si calcola il PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO (P.P.V.M.):

$$P.P.V.M. = V \times Sc$$

LOTTO N. 6 - CANTINA - Bari, Corso Benedetto Croce n. 165 - fg. 109, part. 484, sub 26, piano S2				
Destinazione Immobile	Destinazione Immobile	(V) Valore unitario di mercato - €/mq	(Sc) Superficie Convenzionale - mq	(P.P.V.M.) PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO
		a	b	a x b
Locale deposito	Cantina	650,00	14,27	€ 9.275,50

Per quanto sopra, il PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO (P.P.V.M.) dell'unità immobiliare in oggetto è:

**Valore di mercato (B) = € 9.275,50 (euro novemiladuecentosettantacinque virgola cinque zero)**

Il valore cautelativo dell'immobile oggetto di procedura, pertanto, è dato dalla media dei valori innanzi determinati e cioè:

	VALORE O.M.I.	(P.P.V.M.) PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	VALORE MEDIO
	a	b	c = (a + b)/2
<b>VALORE TOTALE LOTTO N. 6</b>	€ 12.575,44	€ 9.275,50	<b>€ 10.925,47</b>

**€ 10.925,47 (euro diecimilanovecentoventicinque virgola quattro sette)**

Al valore così ottenuto vanno decurtate, in quanto interamente a carico dell'acquirente, le somme occorrenti per:

Onere Regolarizzazione Urbanistica	€ 0,00	- onere a carico dell'acquirente
Costi Aggiornamento Catastale	€ 0,00	- onere a carico dell'acquirente
DEBITI CONDOMINIALI ULTIMI DUE ANNI (COMPRESI 8 MESI 2023)	€ 279,73	- onere a carico dell'acquirente
Oneri di rifinitura	€ 0,00	+ onere a carico dell'acquirente
Costo APE	€ 0,00	= onere assunto dalla procedura

TOTALE		€ 10.645,74	-
decurtando il 15% per vizi occulti		€ 1.596,86	=
		€ 9.048,88	
VALORE DELLA QUOTA DEL	100%	<b>DELLA PROPRIETA'</b>	<b><u>€ 9.048,88</u></b>

Per quanto sopra, il VALORE DI MERCATO TOTALE dell'immobile (LOTTO N. 6 Fg. 109 p. 484 sub 26) in oggetto è:

**€ 9.000,00 (EURO NOVEMILA VIRGOLA ZERO ZERO)** arrotondato per difetto

**Disponibilità dell'immobile:**

L'immobile risulta libero.

Con Nota dell'Agenzia delle Entrate di Bari, prot. 260666/2022 del 18/10/2022, si comunicava al C.T.U. richiedente quanto segue: *"In riferimento alla sua richiesta si attesta che non risultano contratti di locazione e/o comodati registrati a nome del contribuente \*\*\*\*\* \*\* ( codice fiscale \*\*\*\*\* )"* (cfr. Allegato 6 – Attestazione Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Bari).

**Sussistenza di procedura espropriativa per pubblica utilità**

NESSUNA.

**11. LOTTO N. 7**

**11.1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE**

Cantina sita in Bari al C.so Benedetto Croce n. 165, al piano secondo interrato, individuato nel N.C.E.U. al Fg. 109 p. 484 sub 27, confinante a nord con via Adige, a est con altra cantina, individuata col sub 28, di proprietà stessa ditta, a sud con passaggio comune condominiale e ad ovest con altra

cantina, individuata col sub 26, di proprietà stessa ditta, esattamente in un fabbricato residenziale posto ad angolo fra C.so Benedetto Croce e via Adige, di fronte alla chiesa Ortodossa Russa di San Nicola.

### **11.2 DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEL BENE**

Alla cantina si accede dal portone posto su C.so Benedetto Croce n. 165, attraverso il vano scala e l'ascensore condominiali, percorrendo il passaggio comune.

L'immobile oggetto di procedura è composto da un ambiente di superficie utile di mq 15,88 circa e superficie lorda di mq 17,80 circa, avente altezza utile di mt 2,45 circa, pavimentato con marmette in cls e graniglia.

LOTTO N. 7 - CANTINA - Bari, Corso Benedetto Croce n. 165 - fg. 109, part. 484, sub 27					
					piano S2
Destinazione Immobile	Destinazione ambiente	Superficie utile (mq)	Superficie lorda (mq)	Coefficiente correttivo K	Superficie Convenzionale
		a	b	c	b x c
Locale deposito	Cantina	15,88	17,80	1,00	17,80

(cfr. Allegato 7 – Rilievo Metrico);

L'unità immobiliare risulta classata in categoria C/2, classe 5, consistenza 27 mq, rendita € 148,38, C.so Benedetto Croce n. 165, Piano S2.

Detto immobile è ubicato in una zona residenziale caratterizzata da una notevole presenza di attività commerciali, uffici, una chiesa, un parco urbano ecc..

L'intero fabbricato in cui è ubicato il lotto, confina a nord con via Adige, ad est con corso Benedetto Croce, a sud con altri fabbricati di altra proprietà individuati in catasto al Fg. 109 p.lle 344-343-340-339-338-480-336, a Ovest con altro fabbricato di altra proprietà individuato in catasto al Fg. 109 p.lle 448 (cfr. Allegato 4 – Documentazione catastale).

L'immobile, durante lo svolgimento delle operazioni peritali, si presentava rifinito col pavimento e con l'intonaco al soffitto, ma privo di intonaco sulle pareti.

L'illuminazione della cantina è garantita dall'impianto elettrico ad esclusivo servizio dell'unità immobiliare.

Gli impianti riscontrati durante il sopralluogo appaiono rispondenti alle normative vigenti (L. 46/90 e ss.mm.ii.).

### **CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI**

**Strutture verticali:** in pilastri in c.a..

**Solai:** latero c.a.;

**Pareti esterne:** blocchetti in cls;

**Finitura esterna:** nessuna;

**Finitura interna:** nessuna;

**Pavimentazione interna:** in marmette di cls e graniglia;

**Pavimentazione esterna:** in marmette di cls e graniglia;

**Infissi esterni:** in metallo;

**Infissi Interni:** nessuno;

**Bagni:** nessuno;

**Impianto elettrico:** esclusivo;

**Impianto Idrico:** nessuno;

**Impianto fognante:** nessuno;

**Impianto termico:** nessuno.

L'immobile, internamente, durante lo svolgimento delle operazioni peritali, è risultato in discreto stato di conservazione e manutenzione.

Il rilievo fotografico (*cfr. Allegato 8 – Rilievo Fotografico*) mostra:

Posto auto piano terzo interrato - N.C.E.U. al Fg. 109 p. 484 sub 27

foto n. 1 - Vista posto auto.

Lo scrivente C.T.U. ritiene che il rilievo fotografico sia di sufficiente ausilio per un immediato riscontro a suffragio del valore commerciale stimato di seguito.

Si precisa che, in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972, la vendita immobiliare è esente da IVA, fatta salva la possibilità di esercizio dell'opzione IVA da parte del Curatore che potrà essere espressa prima della vendita. In tale ultima ipotesi, l'aliquota IVA dovuta dovrà essere pari al 22%.

CONFORMITÀ URBANISTICA: conforme

La ricerca effettuata dal C.T.U. presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Bari, in ordine ai titoli abilitativi delle costruzioni, trova riscontro nei contenuti dell'atto di compravendita del 23/01/2001, Rep. 48445 per Notar \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* in Bari, registrato a Bari il 07/02/2001 al n. 1217/1V (cfr. Allegato 9 – Copia titolo di proprietà).

L'intero fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di procedura, come menzionato nel titolo di proprietà succitato, “...è stato realizzato conformemente alla concessione edilizia numero 318/89 del 23 dicembre 1993, concessione per demolizione del 29 marzo 1995, successive concessione di variante numero 219/95 del 3 giugno 1996, autorizzazione numero 1714 del 27 febbraio 1997, e concessione di variante numero 10975/97 del 16 dicembre 1997, tutte rilasciate dal Comune di Bari e istanza per distribuzione interna numero 15107/97 dell'11 novembre 1997...”, rilasciate a nome di “\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*”, ridenominata contestualmente all'istanza, del 28/11/2001, per il completamento lavori alla Conc. Edilizia 318/89 e successiva variante (cfr. Allegato 5 – Copia Titoli abilitativi).

Dal rilievo metrico eseguito in loco si è riscontrato che lo stato dei luoghi risulta conforme alla rappresentazione grafica di cui all'autorizzazione numero 15107/97 dell'11 novembre 1997.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Non previsto per l'immobile urbano oggetto di procedura.

CONFORMITÀ CATASTALE: conforme

Dal rilievo metrico eseguito in loco si è riscontrato che la rappresentazione della planimetria catastale aggiornata dell'unità immobiliare individuata nel N.C.E.U. di Bari al Fg. 109 p. 484 sub 27,

unitamente ai dati catastali (*cf. Allegato 4 – Documentazione catastale*), risulta conforme all'unità immobiliare.

#### CONFORMITÀ ENERGETICA: conforme

Dal 1 luglio 2009, per ogni trasferimento a titolo oneroso delle singole unità immobiliari, è obbligatoria la certificazione energetica delle singole unità immobiliari.

Tale obbligo è valido per tutte le categorie di edifici, classificati in base alla destinazione d'uso indicata all'art. 3 del D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412.

L'unità immobiliare destinata a cantina, secondo l'art. 3 del DPR 26 agosto 1993 n. 412, non rientra tra le categorie a cui applicare la prestazione energetica, pertanto l'attestato di prestazione energetica non viene prodotto.

Come si evince dalla documentazione dell'Agenzia del Territorio, all'atto della procedura la parte fallita risultava intestataria dell'immobile medesimo in forza all'atto di compravendita del 23.01.2001 Rep. 48445 per Notar \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* in Bari, registrato a Bari il 07/02/2001 al n. 1217/1V, regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari al n. 4809 del Registro Generale ed al n. 3411 di Registro Particolare del 10/02/2001 (*cf. Allegato 9 – Copia titolo di proprietà*).

Si evidenzia che la quota dell'intera proprietà del fallito non è suscettibile di separazione in natura, inoltre l'immobile non risulta comodamente divisibile in porzioni di valore similare.

### **11.3 ACCERTAMENTO DELLA PROVENIENZA, DELLA SUSSISTENZA DI ONERI, SERVITU' ATTIVE O PASSIVE, DIRITTI DI USUFRUTTO, USO ABITAZIONE E PRECISAZIONI VARIE. RICOSTRUZIONE VENTENNIO**

- Dalle visure effettuate dal C.T.U. presso:

A. l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bari - Territorio – Catasto, si evince quanto segue:

1. dalla visura storica per immobile n. T459544 del 31/03/2022 (*cfr. Allegato 4 – Documentazione catastale*), sull'immobile individuato nel N.C.E.U. di Bari Fg. 109 p. 484 sub 27, risulta quanto riportato alle pagine successive:



Direzione Provinciale di Bari  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 31/03/2022  
Ora: 23:26:52  
Numero Pratica: T459544/2022  
Pag: 1 - Segue

## Catasto fabbricati Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 31/03/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

### Informazioni riportate negli atti del catasto al 31/03/2022

**Dati identificativi:** Comune di BARI (A662) (BA)

Foglio 109 Particella 484 Subalterno 27

Partita: 100612

Busta mod.58: 104661

### Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di BARI (A662A) (BA)

Foglio 109 Particella 484

### Classamento:

Rendita: Euro 148,38

Rendita: Lire 287.300

Zona censuaria 2,

Categoria C/2<sup>o</sup>, Classe 5, Consistenza 17 m<sup>2</sup>

Foglio 109 Particella 484 Subalterno 27

**Indirizzo:** CORSO BENEDETTO CROCE n. 165 Piano S2

**Dati di superficie:** Totale: 18 m<sup>2</sup>

### L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni:

Foglio 109 Particella 484 Subalterno 2

Foglio 109 Particella 484 Subalterno 1

Foglio 109 Particella 484 Subalterno 22

### > Intestati catastali

> 1. .... (CF .....) i)

Sede in BARI (BA)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

### > Dati identificativi



Direzione Provinciale di Bari  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 31/03/2022  
Ora: 23:26:52  
Numero Pratica: T459544/2022  
Pag: 2 - Segue

- 📅 dall'impianto al 27/08/1996  
Immobilie predecessore  
Comune di BARI (A662) (BA)  
Foglio 109 Particella 341  
Impianto meccanografico del 30/06/1987
  
- 📅 dal 27/08/1996 al 12/12/1997  
Immobilie predecessore  
Comune di BARI (A662) (BA)  
Foglio 109 Particella 484  
VARIAZIONE del 27/08/1996 in atti dal 30/05/1997  
DEMOLIZIONE TOTALE (n. 8552.1/1996)
  
- 📅 dal 12/12/1997  
Immobilie attuale  
Comune di BARI (A662) (BA)  
Foglio 109 Particella 484 Subalterno 27  
VARIAZIONE del 12/12/1997 in atti dal 12/12/1997  
EDIFICAZIONE SU AREA URBANA AFFERENTE A (n. A02011.1/1997)

---

> **Indirizzo**

- 📅 dall'impianto al 27/08/1996  
Immobilie predecessore  
Comune di BARI (A662) (BA)  
Foglio 109 Particella 341  
(P.1-2) n. 165; VIA SICILIA n. 165  
Partita: 1395  
Impianto meccanografico del 30/06/1987
  
- 📅 dal 12/12/1997 al 04/11/1998  
Immobilie attuale  
Comune di BARI (A662) (BA)  
Foglio 109 Particella 484 Subalterno 27  
CORSO BENEDETTO CROCE n. 165 Interno 21  
Piano S2  
Partita: 100612  
Busta mod.58: 104661  
VARIAZIONE del 12/12/1997 in atti dal 12/12/1997  
EDIFICAZIONE SU AREA URBANA AFFERENTE A (n. A02011.1/1997)
  
- 📅 dal 04/11/1998  
Immobilie attuale  
Comune di BARI (A662) (BA)  
Foglio 109 Particella 484 Subalterno 27  
CORSO BENEDETTO CROCE n. 165 Piano S2  
Partita: 100612  
Busta mod.58: 104661  
VARIAZIONE del 04/11/1998 in atti dal 04/11/1998  
ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. A01096.1/1998)



Direzione Provinciale di Bari  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 31/03/2022  
Ora: 23:26:52  
Numero Pratica: T459544/2022  
Pag: 3 - Segue

> **Dati di classamento**

- 📅 dall'impianto al 01/01/1992 Impianto meccanografico del 30/06/1987  
Immobile predecessore  
Comune di BARI (A662) (BA)  
Foglio 109 Particella 341  
Rendita: Lire 5.425  
Zona censuaria 2  
Categoria A/7<sup>o</sup>, Classe 3, Consistenza 15,5 vani  
Partita: 1395
  
- 📅 dal 01/01/1992 al 27/08/1996 Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992  
Immobile predecessore  
Comune di BARI (A662) (BA)  
Foglio 109 Particella 341  
Rendita: Lire 6.820.000  
Zona censuaria 2  
Categoria A/7<sup>o</sup>, Classe 3, Consistenza 15,5 vani  
Partita: 1395
  
- 📅 dal 27/08/1996 al 12/12/1997 VARIAZIONE del 27/08/1996 in atti dal 30/05/1997  
DEMOLIZIONE TOTALE (n. 8552.1/1996)  
Immobile predecessore  
Comune di BARI (A662) (BA)  
Foglio 109 Particella 484  
Zona censuaria 2  
Categoria F/1<sup>o</sup>, Consistenza m<sup>2</sup>  
Partita: 100612
  
- 📅 dal 12/12/1997 al 04/11/1998 VARIAZIONE del 12/12/1997 in atti dal 12/12/1997  
EDIFICAZIONE SU AREA URBANA AFFERENTE A (n. A02011.1/1997)  
Immobile attuale  
Comune di BARI (A662) (BA)  
Foglio 109 Particella 484 Subalterno 27  
Categoria F/3<sup>o</sup>, Consistenza m<sup>2</sup>  
Partita: 100612  
Busta mod.58: 104661
  
- 📅 dal 04/11/1998 VARIAZIONE del 04/11/1998 in atti dal 04/11/1998  
ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. A01096.1/1998)  
Immobile attuale  
Comune di BARI (A662) (BA)  
Foglio 109 Particella 484 Subalterno 27  
Rendita: Euro 148,38  
Rendita: Lire 287.300  
Zona censuaria 2  
Categoria C/2<sup>o</sup>, Classe 5, Consistenza 17 m<sup>2</sup>

Annotazioni: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)



Direzione Provinciale di Bari  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 31/03/2022  
Ora: 23:26:52  
Numero Pratica: T459544/2022  
Pag: 4 - Segue

Partita: 100612  
Busta mod.58: 104661

---

### > Dati di superficie

📅 dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di BARI (A662) (BA)

Foglio 109 Particella 484 Subalterno 27

Totale: 18 m<sup>2</sup>

Totale escluse aree scoperte : 18 m<sup>2</sup>

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione  
04/11/1998, prot. n. A01096

---

### > Storia degli intestati dell'immobile

**Dati identificativi:** Immobile predecessore - Comune di BARI (A662)(BA) Foglio 109 Particella 341

> 1.

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

📅 dall'impianto al 18/12/1975 antecedente  
l'impianto meccanografico  
Diritto di: usufruttuario (deriva dall'atto 1)

> 2.

📅 dall'impianto al 18/12/1975 antecedente  
l'impianto meccanografico  
Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 1)

> 3.

📅 dall'impianto al 18/12/1975 antecedente  
l'impianto meccanografico  
Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 1)

> 4.

📅 dall'impianto al 18/12/1975 antecedente  
l'impianto meccanografico  
Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 1)

> 5.

📅 dall'impianto al 18/12/1975 antecedente  
l'impianto meccanografico  
Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 1)

> 6.

📅 dall'impianto al 18/12/1975 antecedente  
l'impianto meccanografico  
Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 1)

> 7.

📅 dall'impianto al 18/12/1975 antecedente  
l'impianto meccanografico  
Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 1)



Direzione Provinciale di Bari  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 31/03/2022  
Ora: 23:26:52  
Numero Pratica: T459544/2022  
Pag: 5 - Segue

- > 8.  
☐ dall'impianto al 18/12/1975 antecedente l'impianto meccanografico  
Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 1)
- > 1.  
☐ dal 18/12/1975 al 27/12/1987  
Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 2)
- > 2.  
☐ dal 18/12/1975 al 27/12/1987  
Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 2)
- > 3.  
☐ dal 18/12/1975 al 27/12/1987  
Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 2)
- > 4.  
☐ dal 18/12/1975 al 27/12/1987  
Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 2)
- > 5.  
☐ dal 18/12/1975 al 27/12/1987  
Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 2)
- > 6.  
☐ dal 18/12/1975 al 27/12/1987  
Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 2)
- > 7.  
☐ dal 18/12/1975 al 27/12/1987  
Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 2)
- > 1.  
☐ dal 27/12/1987 al 23/12/1989  
Diritto di: Proprieta' per 12/84 (deriva dall'atto 3)
- > 2. (CF )  
nata a (BA) il  
☐ dal 27/12/1987 al 23/12/1989  
Diritto di: Proprieta' per 12/84 (deriva dall'atto 3)
- > 3.  
☐ dal 27/12/1987 al 23/12/1989  
Diritto di: Proprieta' per 12/84 (deriva dall'atto 3)
- > 4. (CF )  
nata a ( ) il  
☐ dal 27/12/1987 al 16/04/1990  
Diritto di: Proprieta' per 4/12 (deriva dall'atto 3)
- > 5. (CF )  
nata a (BA) il  
☐ dal 27/12/1987 al 16/04/1990  
Diritto di: Proprieta' per 2/12 (deriva dall'atto 3)

2. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 18/12/1975 - UR Sede BARI (BA) Registrazione Volume 50 n. 11 registrato in data 17/04/1996 - CONS. USUFRUTTO Voltura n. 11090.1/1996 in atti dal 30/05/1997

3. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 27/12/1987 - UR Sede BARI (BA) Registrazione Volume 1143 n. 86 registrato in data 07/10/1991 - SUCCESSIONE Voltura n. 31098.1/1991 in atti dal 30/05/1997



Direzione Provinciale di Bari  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 31/03/2022  
Ora: 23:26:52  
Numero Pratica: T459544/2022  
Pag: 6 - Segue

- > 6.  
☐ dal 27/12/1987 al 16/04/1990  
Diritto di: Proprieta' per 12/84 (deriva dall'atto 3)
- > 7.  
(CF )  
nata a (BA) il  
☐ dal 27/12/1987 al 16/04/1990  
Diritto di: Proprieta' per 2/12 (deriva dall'atto 3)
- > 8.  
☐ dal 27/12/1987 al 16/04/1990  
Diritto di: Proprieta' per 12/84 (deriva dall'atto 3)
- > 9.  
☐ dal 27/12/1987 al 16/04/1990  
Diritto di: Proprieta' per 12/84 (deriva dall'atto 3)
- > 10.  
(CF )  
nata a (BA) il  
☐ dal 27/12/1987 al 16/04/1990  
Diritto di: Proprieta' per 2/12 (deriva dall'atto 3)
- > 11.  
(CF )  
nata a (BA) il  
☐ dal 27/12/1987 al 16/04/1990  
Diritto di: Proprieta' per 2/12 (deriva dall'atto 3)
- > 1.  
(CF )  
nata a (BA) il  
☐ dal 23/12/1989 al 09/08/1994  
Diritto di: Proprieta' per 168/1008 (deriva dall'atto 4)
- > 2.  
☐ dal 23/12/1989 al 09/08/1994  
Diritto di: Proprieta' per 168/1008 (deriva dall'atto 4)
- > 3.  
(CF )  
nata a (BA) il  
☐ dal 23/12/1989 al 09/08/1994  
Diritto di: Proprieta' per 168/1008 (deriva dall'atto 4)
- > 4.  
(CF )<sup>n</sup>  
nata a (BA) il  
☐ dal 23/12/1989 al 09/08/1994  
Diritto di: Proprieta' per 168/1008 (deriva dall'atto 4)
- > 5.  
☐ dal 23/12/1989 al 09/08/1994  
Diritto di: Proprieta' per 168/1008 (deriva dall'atto 4)

4. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 23/12/1989 - UR Sede ROMA (RM) Registrazione Volume 13132 n. 10 registrato in data 18/06/1990 - SUCCESSIONE Voltura n. 21490.1/1996 in atti dal 30/05/1997



Direzione Provinciale di Bari  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 31/03/2022  
Ora: 23:26:52  
Numero Pratica: T459544/2022  
Pag: 7 - Segue

- > 6.  
(CF )  
nata a (BA) il  
dal 23/12/1989 al 22/03/1996  
Diritto di: Proprieta' per 42/1008 (deriva dall'atto 4)
- > 7.  
(CF )  
nata a (BA) il  
dal 23/12/1989 al 22/03/1996  
Diritto di: Proprieta' per 42/1008 (deriva dall'atto 4)
- > 8.  
(CF )  
nata a (BA) il  
dal 23/12/1989 al 22/03/1996  
Diritto di: Proprieta' per 42/1008 (deriva dall'atto 4)
- > 9.  
(CF )  
nata a (BA) il  
dal 23/12/1989 al 22/03/1996  
Diritto di: Proprieta' per 42/1008 (deriva dall'atto 4)
- > 1.  
(CF )  
nata a (BA) il  
dal 16/04/1990 al 23/12/1989  
Diritto di: Proprieta' per 3/84 (deriva dall'atto 5)
- > 2.  
(CF )  
nata a (BA) il  
dal 16/04/1990 al 23/12/1989  
Diritto di: Proprieta' per 12/84 (deriva dall'atto 5)
- > 3.  
(CF )  
nata a (BA) il  
dal 16/04/1990 al 23/12/1989  
Diritto di: Proprieta' per 3/84 (deriva dall'atto 5)
- > 4.  
(CF )  
nata a (BA) il  
dal 16/04/1990 al 23/12/1989  
Diritto di: Proprieta' per 12/84 (deriva dall'atto 5)
- > 5.  
(CF )  
nata a (BA) il  
dal 16/04/1990 al 23/12/1989  
Diritto di: Proprieta' per 12/84 (deriva dall'atto 5)
- > 6.  
(CF )  
nata a (BA) il  
dal 16/04/1990 al 23/12/1989  
Diritto di: Proprieta' per 3/84 (deriva dall'atto 5)
- > 7.  
(CF )  
nata a BARI (BA) il 04/08/1931

5. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 16/04/1990 - UR Sede BARI (BA) Registrazione Volume 1143 n. 87 registrato in data 07/10/1990 - SUCCESSIONE Voltura n. 31099.1/1991 in atti dal 30/05/1997



Direzione Provinciale di Bari  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 31/03/2022  
Ora: 23:26:52  
Numero Pratica: T459544/2022  
Pag: 8 - Segue

☐ dal 16/04/1990 al 23/12/1989  
Diritto di: Proprieta' per 3/84 (deriva dall'atto 5)

➤ 1.

☐ dal 09/08/1994 al 22/03/1996  
Diritto di: Proprieta' per 210/1008 (deriva dall'atto 6)

➤ 2.

(CF )  
nata a (BA) il

☐ dal 09/08/1994 al 22/03/1996  
Diritto di: Proprieta' per 210/1008 (deriva dall'atto 6)

➤ 3.

(CF )  
nata a (BA) il

☐ dal 09/08/1994 al 22/03/1996  
Diritto di: Proprieta' per 210/1008 (deriva dall'atto 6)

➤ 4.

☐ dal 09/08/1994 al 22/03/1996  
Diritto di: Proprieta' per 210/1008 (deriva dall'atto 6)

➤ 1.

(CF )  
Sede in BARI (BA)

☐ dal 22/03/1996 al 27/08/1996  
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 7)

6. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 09/08/1994 - UR Sede BARI (BA) Registrazione Volume 1300 n. 69 registrato in data 14/01/1995 - SUCCESSIONE Voltura n. 2478.1/1995 in atti dal 30/05/1997

7. SCRITTURA PRIVATA del 22/03/1996 Pubblico ufficiale NOT. Sede BARI (BA) Repertorio n. 21983 - UR Sede BARI (BA) Registrazione n. 335 registrato in data 27/03/1996 - VENDITA Voltura n. 10564.1/1996 in atti dal 30/05/1997

**Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di BARI (A662)(BA) Foglio 109 Particella 484**

➤ 1.

(CF )  
Sede in BARI (BA)

☐ dal 27/08/1996 al 12/12/1997  
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 8)

8. VARIAZIONE del 27/08/1996 in atti dal 30/05/1997 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 8552.1/1996)

**Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di BARI (A662)(BA) Foglio 109 Particella 484 Sub. 27**

➤ 1.

(CF )  
Sede in BARI (BA)

☐ dal 12/12/1997 al 23/01/2001  
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 9)

9. VARIAZIONE del 12/12/1997 in atti dal 12/12/1997 EDIFICAZIONE SU AREA URBANA AFFERENTE A (n. A02011.1/1997)

➤ 1.

(CF )  
Sede in BARI (BA)

☐ dal 23/01/2001  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 10)

10. Atto del 23/01/2001 Pubblico ufficiale Sede BARI (BA) Repertorio n. 48445 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 3411.1/2001 Reparto PI di BARI in atti dal 12/02/2001

Visura telematica



Direzione Provinciale di Bari  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 31/03/2022  
Ora: 23:26:52  
Numero Pratica: T459544/2022  
Pag: 9 - Fine

*Tributi speciali: Euro 0,90*

---

**Legenda**

- a) C/2: Magazzini e locali di deposito; cantine e soffitte se non unite all'unita' immobiliare abitativa
- b) Bene Comune Censibile
- c) A/7: Abitazioni in villini
- d) F/1: Area urbana
- e) F/3: Unita' in corso di costruzione
- f) Codice fiscale non validato in anagrafe tributaria

B. l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bari - Territorio - Servizio di Pubblicità

**Immobiliare** si evince quanto segue:

1. dall'Ispezione ipotecaria n. T4531 del 25/06/2023 (*Allegato 3 – Documentazione ipocatastale*) con riferimento al periodo dal 25/01/1996 a tutto il 23/06/2023, sull'immobile riconosciuto nel N.C.E.U. di Bari al Fg. 109 p. 484 sub 27, risulta quanto riportato alle pagine successive:



## Ispezione Ipotecaria

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

Data 25/06/2023 Ora 09:40:15  
Pag. 1 - Segue

### Ispezione telematica

Ispezione n. T4531 del 25/06/2023

per immobile

Motivazione C.T.U.

Richiedente RVLRF per conto di 06897760721

### Dati della richiesta

Immobile : Comune di BARI (BA)  
Tipo catasto : Fabbricati  
Foglio : 109 - Particella 484 - Subalterno 27  
Periodo da ispezionare: dal 25/01/1996 al 25/06/2023  
Ulteriori restrizioni:  
Periodo da ispezionare: dal 25/01/1996 al 25/06/2023

### Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 25/01/1996 al 23/06/2023

### Elenco immobili

Comune di BARI (BA) Catasto Fabbricati  
2. Sezione urbana - Foglio 0109 Particella 00484 Subalterno 0027

SONO PRESENTI ULTERIORI IMMOBILI NON SELEZIONATI

### Elenco sintetico delle formalita

1. ANNOTAZIONE del 19/09/2000 - Registro Particolare 3369 Registro Generale 31018  
Pubblico ufficiale Repertorio 38684 del 24/06/1999  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1307 del 1997
2. TRASCRIZIONE del 10/02/2001 - Registro Particolare 3411 Registro Generale 4809  
Pubblico ufficiale Repertorio 48445 del 23/01/2001  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 03/01/2003 - Registro Particolare 25 Registro Generale 215  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI BARI Repertorio 5849 del 18/12/2002  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 4510 del 07/07/2010 (CANCELLAZIONE TOTALE)
4. ISCRIZIONE del 22/09/2006 - Registro Particolare 9850 Registro Generale 51394



## Ispezione Ipotecaria

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

Data 25/06/2023 Ora 09:40:15  
Pag. 2 - Fine

---

### Ispezione telematica

Ispezione n. T4531 del 25/06/2023

per immobile

Motivazione C.T.U.

Richiedente RVLRF per conto di 06897760721

---

Pubblico ufficiale

Repertorio 2790/14 del 12/09/2006

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

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 5728 del 08/09/2010 (CANCELLAZIONE TOTALE)

5. ISCRIZIONE del 06/09/2010 - Registro Particolare 9413 Registro Generale 41527

Pubblico ufficiale

Repertorio 112637 del 31/08/2010

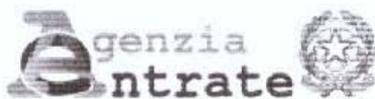
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART 77 DPR 29/09/1973 N 602

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 4919 del 06/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. dalla nota di trascrizione della Sentenza dichiarativa di fallimento, Registro Generale n. 17906 e Registro Particolare n. 13301 del 07/04/2022 (*Allegato 3 – Documentazione ipocatastale*), prodotta dal Curatore fallimentare, si evince quanto segue alle pagine successive:



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

## Nota di trascrizione

Registro generale n. 17906  
Registro particolare n. 13301  
Presentazione n. 2 del 07/04/2022

Pag. 1 - segue

### Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione Totale	€ 304,00	Imposta di bollo	€ 59,00
Imposta ipotecaria	€ 200,00	Sanzioni amministrative	-
Tassa ipotecaria	€ 45,00		

#### Eseguita la formalità.

Ricevuta/Prospetto di cassa n. 13305  
Protocollo di richiesta BA 135336/1 del 2022  
Prenotazione a debito art. n. 18

### Sezione A - Generalità

#### Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO	Numero di repertorio	7487
Data	25/03/2022	Codice fiscale	800 183 50720
Pubblico ufficiale	TRIBUNALE DI BARI		
Sede	BARI (BA)		

#### Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO GIUDIZIARIO
Descrizione	600 SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Voltura catastale automatica	NO

#### Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C  
Richiedente CONSERVATORE DEI REGISRI  
IMMOBILIARI PRO TEMPORE

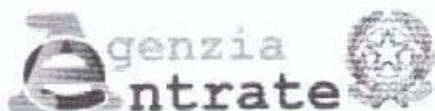
#### Dati riepilogativi

Unità negoziali - Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

### Sezione C - Soggetti

#### A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE  
Denominazione o ragione sociale  
Sede  
Codice fiscale -  
Per la quota di -



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

## Nota di trascrizione

Registro generale n. 17906  
Registro particolare n. 13301  
Presentazione n. 2 del 07/04/2022

Pag. 2 - Fine

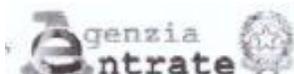
### Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO  
Denominazione o ragione sociale  
Sede BARI (BA)  
Codice fiscale  
Per la quota di

### Sezione D - Ulteriori informazioni

*Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare*

3. dall'Ispezione ipotecaria n. BA 123345/3 del 30/03/2022 (*Allegato 3 – Documentazione ipocatastale*) con riferimento al periodo dal 25/01/1996 a tutto il 29/03/2022, sul codice fiscale \*\*\*\*\* , associato a \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* con sede in Bari e a \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* IN LIQUIDAZIONE con sede in Bari, prodotta dal Curatore fallimentare, risulta quanto riportato alle pagine successive:



## Ispezione Ipotecaria

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

Data 30/03/2022 Ora 08:36:36  
Pag. 1 - Segue

### Ispezione ordinaria a pagamento per denominazione

Protocollo di richiesta BA 123343 del 2022  
Ricevuta di cassa n. 11847  
Ispezione n. BA 123345/3 del 2022  
Inizio ispezione 30/03/2022 08:36:22

Richiedente AZZARITI ANNALIS

### Dati della richiesta

Codice fiscale: 04983630726

### Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal	25/01/1996 al	29/03/2022
Periodo recuperato e validato dal	-/-/1974 al	24/01/1996

### Elenco omonimi

1. \*\*\*  
Con sede in BARI (BA)  
Codice fiscale
2. IN LIQUIDAZIONE  
Con sede in BARI (BA)  
Codice fiscale

\*\*\* Soggetti con dati anagrafici collegati

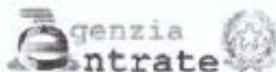
\* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

### Volumi repertori

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

### Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/07/1999 - Registro Particolare 17813 Registro Generale 26052  
Pubblico ufficiale Repertorio 38942 del 05/07/1999  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO ACQUIRENTE  
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE CONTRO del 18/09/1999 - Registro Particolare 7868 Registro Generale 34071  
Pubblico ufficiale Repertorio 39941 del 17/09/1999  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico



## Ispezione Ipotecaria

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

Data 30/03/2022 Ora 08:36:36  
Pag. 2 - Segue

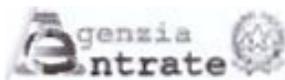
### Ispezione ordinaria a pagamento per denominazione

Protocollo di richiesta BA 123343 del 2022  
Ricevuta di cassa n. 11847  
Ispezione n. BA 123345/3 del 2022  
Inizio ispezione 30/03/2022 08:36:22

Richiedente AZZARITI ANNALIS

#### Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3252 del 12/09/2000 (QUIETANZA E INTEGRAZIONE)
2. Annotazione n. 4371 del 18/07/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 4917 del 06/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
  
3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/02/2001 - Registro Particolare 3411 Registro Generale 4809  
Pubblico ufficiale Repertorio 48445 del 23/01/2001  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO ACQUIRENTE  
Nota disponibile in formato elettronico
  
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 11/04/2002 - Registro Particolare 11086 Registro Generale 15294  
Pubblico ufficiale Repertorio 264319 del 03/04/2002  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico
  
5. ISCRIZIONE CONTRO del 03/01/2003 - Registro Particolare 25 Registro Generale 215  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI BARI Repertorio 5849 del 18/12/2002  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 4510 del 07/07/2010 (CANCELLAZIONE TOTALE)
  
6. ISCRIZIONE CONTRO del 22/09/2006 - Registro Particolare 9850 Registro Generale 51394  
Pubblico ufficiale Repertorio 2790/14 del 12/09/2006  
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 5728 del 04/09/2010 (CANCELLAZIONE TOTALE)
  
7. TRASCRIZIONE CONTRO del 28/01/2010 - Registro Particolare 2801 Registro Generale 4143  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE APPELLO DI BARI Repertorio 6848 del 11/12/2009



## Ispezione Ipotecaria

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

Data 30/03/2022 Ora 08:36:36  
Pag. 3 - Segue

### Ispezione ordinaria a pagamento per denominazione

Protocollo di richiesta BA 123343 del 2022  
Ricevuta di cassa n. 11847  
Ispezione n. BA 123345/3 del 2022  
Inizio ispezione 30/03/2022 08:36:22

Richiedente AZZARITI ANNALIS

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

Immobili siti in BARI(BA)

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 5292 del 15/09/2011 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. Annotazione n. 4918 del 06/09/2017 (RESTRIZIONE DEI BENI)

8. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2010 - Registro Particolare 23270 Registro Generale 36545  
Pubblico ufficiale Repertorio 1514/656 del 26/07/2010

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in BARI(BA)

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico

9. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2010 - Registro Particolare 23271 Registro Generale 36546  
Pubblico ufficiale Repertorio 1515/657 del 26/07/2010

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in BARI(BA)

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico

10. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2010 - Registro Particolare 23272 Registro Generale 36547  
Pubblico ufficiale Repertorio 1516/658 del 26/07/2010

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in BARI(BA)

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico

11. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2010 - Registro Particolare 23273 Registro Generale 36548  
Pubblico ufficiale Repertorio 1517/659 del 26/07/2010

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in BARI(BA)

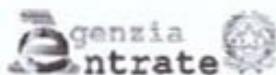
SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico

12. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2010 - Registro Particolare 23274 Registro Generale 36549  
Pubblico ufficiale Repertorio 1518/660 del 26/07/2010

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in BARI(BA)



## Ispezione Ipotecaria

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

Data 30/03/2022 Ora 08:36:36  
Pag. 4 - Segue

### Ispezione ordinaria a pagamento per denominazione

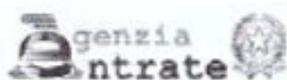
Protocollo di richiesta BA 123343 del 2022  
Ricevuta di cassa n. 11847  
Ispezione n. BA 123345/3 del 2022  
Inizio ispezione 30/03/2022 08:36:22

Richiedente AZZARITI ANNALIS

SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico

13. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2010 - Registro Particolare 23275 Registro Generale 36550  
Pubblico ufficiale Repertorio 1519/661 del 26/07/2010  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico
14. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2010 - Registro Particolare 23276 Registro Generale 36551  
Pubblico ufficiale Repertorio 1520/662 del 26/07/2010  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico
15. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2010 - Registro Particolare 23277 Registro Generale 36552  
Pubblico ufficiale Repertorio 1521/663 del 26/07/2010  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico
16. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2010 - Registro Particolare 23278 Registro Generale 36553  
Pubblico ufficiale Repertorio 1522/664 del 26/07/2010  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico
17. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2010 - Registro Particolare 23279 Registro Generale 36554  
Pubblico ufficiale Repertorio 1523/665 del 26/07/2010  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico
18. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2010 - Registro Particolare 23280 Registro Generale 36555





## Ispezione Ipotecaria

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

Data 30/03/2022 Ora 08:36:36  
Pag. 6 - Fine

**Ispezione ordinaria a pagamento**  
per denominazione

Protocollo di richiesta BA 123343 del 2022  
Ricevuta di cassa n. 11847  
Ispezione n. BA 123345/3 del 2022  
Inizio ispezione 30/03/2022 08:36:23

Richiedente AZZARITI ANNALIS

Nota disponibile in formato elettronico

24. ISCRIZIONE CONTRO del 06/09/2010 - Registro Particolare 9413 Registro Generale 41527  
Pubblico ufficiale Repertorio 112637 del 31/08/2010

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

Immobili siti in BARI(BA)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 4919 del 06/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

25. TRASCRIZIONE CONTRO del 31/05/2017 - Registro Particolare 15685 Registro Generale 22114  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 1181/2017 del 27/04/2017

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

Immobili siti in BARI(BA)

Nota disponibile in formato elettronico

L'immobile oggetto di procedura è pervenuto in capo alla "\*\*\*\*\*" mediante atto di compravendita per Notaio \*\*\*\*\* in Bari del 23.01.2001 Rep. 48445, registrato a Bari il 07/02/2001 al n. 1217/1V, dalla società \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, Sede in Bari (Ba), c.f. \*\*\*\*\* (cfr. Allegato 9 – Copia titolo di proprietà).

Alla presente relazione si allega la nota di trascrizione, ispezione n. BA123348/4 del 30.03.2022, dell'atto di compravendita del 23/01/2001, Rep. 48445 per Notar \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* in Bari, registrato a Bari il 07/02/2001 al n. 1217/1V, prodotta dal Curatore Fallimentare (Allegato 3 – Documentazione ipocatastale).

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile, come meglio si evince dall'anzidetto atto di compravendita, "...- *sorge su suolo in parte rinveniente da demolizione autorizzata di fabbricato esistente, il tutto come pervenuto con atto da me autenticato nelle firme rispettivamente in data 15 marzo 1996, 20 marzo 1996, 21 marzo 1996 e 22 marzo 1996, registrato a Bari il 27 marzo 1996 al numero 335 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 28 marzo 1996 ai numeri 9350/7350;...*".

Si evidenzia che, come si evince dall'atto di cessioni di quote di società in nome collettivo e modifiche di atto costitutivo, registrato a Bari il 26/02/2001 al n. 758, allegato alla presente (cfr. Allegato 5 – Copia Titoli abilitativi), la succitata "\*\*\*\*\* \* \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\* \* \*\* \*\*\*\*\*", con sede in Bari, c.f. \*\*\*\*\*", risulta costituita con atto del Notaio \*\*\*\*\* di Bari in data 30 giugno 1987, ivi registrato l'8 luglio 1987 al numero 14069, successivamente modificato con atti a ministero dello stesso Notaio in data 22 settembre 1988, registrato a Bari il 3 ottobre 1988 al numero 7278 e in data 15 febbraio 1991, registrato a Bari il 4 marzo 1991 al numero 1668 e con atto autenticato nelle firme dal Notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Bari in data 11 gennaio 2001, ivi registrato il 18 gennaio 2001 al numero 201.

Si precisa che con la scrittura privata dell'11.1.2001 autenticata da Notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* n. 48130 di Repertorio, registrata in Bari il 18.1.2001 al n. 201, prima indicata, la società ha cambiato la propria denominazione da "\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \* \*\* \*\*\*\*\*" in "\*\*\*\*\* \* \*\* \*\*\*\*\* \* \*\* \*\*\*\*\*" (cfr. Allegato 12 – Visura Camerale).

Nello specifico, come riscontrato dalla documentazione rilasciata dal Comune di Bari (cfr. Allegato 5 – Copia Titoli abilitativi), con atto, che si allega alla presente, autenticato nelle firme dal Notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Bari rispettivamente in data 15 marzo 1996, repertorio numero 21888, in data 20 marzo 1996, repertorio numero 21930, in data 21 marzo 1996, repertorio numero 21964 e in data 22 marzo 1996, repertorio numero 21983, raccolta numero 3543, registrato a Bari il 27 marzo 1996 al numero 335, la società "\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \* \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \* \*\* \*\*\*\*\*" acquistava il seguente immobile:

- Caseggiato in Bari al Corso Benedetto Croce (già Corso Sicilia) civico 165, composto di quindici vani e mezzo catastali, con pertinenziali piccolo locale deposito e terreno adibito a giardino; il tutto confinante con detto Corso Benedetto Croce, con Via Adige, con condominio di Via Adige 118; il caseggiato è riportato in Catasto Urbano alla partita 1395, foglio 109, particella 341, categoria A/7, classe 3<sup>^</sup>, vani 15,5, rendita catastale lire 6.820.000, mentre il pertinenziale giardino è riportato in Catasto Terreni alla partita 1, foglio 109, particella 342, ca.50, senza redditi.

### **Formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente**

Dall'atto di compravendita del 23/01/2001, Rep. 48445 per Notar \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* in Bari, registrato a Bari il 07/02/2001 al n. 1217/1V (*cfr. Allegato 9 – Copia titolo di proprietà*), in ordine a oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione, vincoli pregiudizievoli, riguardanti l'immobile, è emerso quanto segue:

“...2) - *Quanto in oggetto viene venduto ed acquistato con ogni accessione, adiacenza, pertinenza, con le servitù esistenti a seguito dello stato dei luoghi e della situazione di condominio, con tutti gli usi, diritti, azioni, ragioni, inerenti e coi diritti di comproprietà su tutte le parti del fabbricato di cui fa parte che sono rese comuni allo stesso per legge, uso, destinazione e progetti originario e varianti (articolo 1117 Codice Civile), ivi compresi il lastrico solare (riportato in Catasto al foglio 109, particella 484/22), il giardino pensile (riportato in Catasto al foglio 109, particella 484/1), con le seguenti precisazioni:*

- a) - *ogni unità immobiliare, è dotata di impianto autonomo di riscaldamento a gas;*
- b) - *non sono condominiali in quanto riservati in proprietà esclusiva della società venditrice e/o suoi aventi causa e comunque come risulterà dagli atti notarili di compravendita, gli interi piani primo, secondo e terzo interrati sottostanti sia il fabbricato e sia il giardino pensile, con la rampa di accesso e uscita, riservata ai proprietari delle unità di detti piani di cui costituisce pertinenza, con esclusione da detti piani di tutti gli enti che sono comuni ed al servizio dell'intero fabbricato stesso, comprese la riserva idrica (riportata in Catasto al foglio 109, particella 484/47) e la riserva idrica antincendio (riportata in Catasto al foglio 109, particella 484/58);*

- c) - *costituisce accesso riservato esclusivamente al personale Enel per la lettura dei contatori la porta sita all'estremità del porticato su via Adige, che immette nel giardino pensile;*
- d) - *il porticato costituisce pertinenza dei locali al piano terra riportati in Catasto alle particelle 484/4 e 484/5 del foglio 109 e dell'androne condominiale, per la linea di affaccio di ciascuno di essi ed è gravato di servitù di passaggio a favore di tutto il caseggiato;*
- e) - *nell'area del porticato compresa fra il primo pilastro a sinistra di chi guarda il prospetto dell'edificio da Corso Benedetto Croce, la parete a confine del fabbricato avente accesso dal civico 169 di Corso Benedetto Croce e la muratura a tompagno posta ad ovest, sarà ricollocata l'edicola per la vendita di quotidiani e periodici (riportata in Catasto al foglio 109, particella 484/2), di cui è titolare la signora \*\*\*\*\* \*, giusta atto d'impegno a mio ministero in data 25 ottobre 1995, registrato a Bari il 14 novembre 1995 al numero 8740/A e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 16 novembre 1995 ai numeri 36325/27480..."*
- "...5) - la società alienante, come in costituzione rappresentata, garantisce la piena e buona proprietà di quanto compravenduto, la libertà di esso da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ad eccezione dell'atto di vincolo e asservimento a favore del Comune di Bari in data 21 ottobre 1993, registrato a Bari il 22 ottobre 1993 al numero 7658/A e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 23 ottobre 1993 ai numeri 33199/25365 e successivo atto di rettifica in data 29 aprile 1996, registrato a Bari il 9 maggio 1996 al numero 3761/A e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 3 maggio 1996 ai numeri 12963/10035 e dell'atto di impegno in data 25 ottobre 1995, registrato a Bari il 14 novembre 1995 al numero 8740/A e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 16 novembre 1995 ai numeri 36325/27480, tutti a mio ministero).*
- 6) - *La parte acquirente contestualmente alla firma del presente atto, viene immessa nel possesso di quanto acquistato per tutti gli effetti utili ed onerosi, precisandosi che il Comune di Bari non ha ancora rilasciato la prescritta certificazione di abitabilità che la Società alienante ha già richiesto e che si impegna ad ottenere a sua totale cura e spesa....".*

Dall'atto di vincolo a parcheggio, di vincolo di destinazione a garage e asservimento per Notar \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* in Toritto, Rep. n. 15328 del 21.10.1993, registrato a Bari il 22.10.1993, al n. 7658/A, si evince quanto segue: "...Vengono conferiti al menzionato procuratore tutte le facoltà e così esemplificativamente e non tassativamente: - stipulare a favore del Comune di Bari e dei terzi comunque interessati l'atto di vincolo a parcheggio ex articolo 2 Legge numero 2 del 24 marzo 1989 e di destinazione a garage l'atto d'obbligo relativo all'asservimento al manufatto dell'area che ha espresso la relativa volumetria ex articolo 29 Legge Regionale numero 56 del 31 maggio 1980;..." (Allegato 3 – Documentazione ipocatastale).

**Oneri condominiali**

Dalla documentazione fornita dall'amministratore condominiale \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*\*, con sede a Bari in Piazza Garibaldi n. 23 (cfr. Allegato 10 – Elaborati Amministrazione Condominiale), è stato riscontrato quanto segue:

- 1) debiti accumulati dalla \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\* dall'anno 2015 a tutto il 31/12/2020.....€ 59.944,41
- 2) dei detti debiti, dall'anno 2015 a tutto il 31/12/2020, i condomini hanno anticipato .....€ 38.909,86

**SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE**

LOTTO	SUB	SPESE FISSE PREVENTIVE PER L'ANNO 2022
7	27	€ 150,00

**SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE**

LOTTO	SUB	RENDICONTO CONSUNTIVO GLOBALE AL 2020	RENDICONTO CONSUNTIVO GLOBALE AL 2021	RENDICONTO CONSUNTIVO GLOBALE AL 2022	RENDICONTO CONSUNTIVO 2021	SPESE FISSE CONSUNTIVO 2022	SPESE FISSE PRIMI 8 MESI ANNO 2023	TOTALE ULTIMI 2 ANNI (compresi 8 mesi 2023)
		a	b	c	d=b-a	e=c-b	f	g=d+e+f

7	27	€ 2.335,14	€ 2.518,34	€ 2.683,44	€ 183,20	€ 165,10	€ 100,00	€ 448,30
---	----	------------	------------	------------	----------	----------	----------	----------

che si ritiene dover lasciare interamente a carico dell'acquirente

**Formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cure e spese della procedura:**

1. ISCRIZIONE del 06/09/2010 - Registro Particolare 9413 Registro Generale 41527 Pubblico ufficiale \*\*\*\*\* Repertorio 112637 del 31/08/2010 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART 77 DPR 29/09/1973 N 602

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 4919 del 06/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI). (*Allegato 3 – Documentazione ipocatastale*)
2. TRASCRIZIONE del 07/04/2022 - Registro Particolare 13301 Registro Generale 17906 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 7487 del 25/03/2022 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO. (*Allegato 3 – Documentazione ipocatastale*)

**Verifica sussistenza censo, livello o uso civico**

NESSUNO

**CONSISTENZA: COMPUTO DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE**

Nella pratica estimativa, la consistenza dell'immobile si determina in base alla superficie commerciale (che si considera sia in commercio che in sede fiscale) e che comprende oltre alla superficie utile netta, anche tutti i muri interni, compresi i pilastri portanti ed i vani delle condutture e l'intero spessore dei muri perimetrali esterni.

Si aggiungono quindi, qualora esistenti, le superfici delle pertinenze, trasformando la superficie rilevata in superficie convenzionale, si applica in tal caso un coefficiente di differenziazione K, per stabilire un valore proporzionalmente omogeneo con quello della superficie principale.

Nella valutazione di seguito riportata sono stati presi in considerazione gli ambienti così come si presentano nella configurazione attuale.

Del LOTTO N. 7 si prospettano le seguenti superfici rilevate.

LOTTO N. 7 - CANTINA - Bari, Corso Benedetto Croce n. 165 - fg. 109, part. 484, sub 27					piano S2
Destinazione Immobile	Destinazione ambiente	Superficie utile (mq)	Superficie lorda (mq)	Coefficiente correttivo K	Superficie Convenzionale
		a	b	c	b x c
Locale deposito	Cantina	15,88	17,80	1,00	17,80

**Condizioni di mantenimento:** buono (*cfr. Allegato 8 – Rilievo Fotografico*)

#### **11.4 RELAZIONE TECNICA-ESTIMATIVA DELL'IMMOBILE - VALORE DI MERCATO**

##### **A. Secondo la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate**

I principi teorici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici, espresso in moneta sulla base di dati economici e tecnici relativi sia all'oggetto della stima che ai beni che con esso hanno rapporti.

Il procedimento che verrà impiegato in questo caso nella applicazione del metodo estimativo è il cosiddetto procedimento del valore normale, secondo la deliberazione del 27.07.07 dell'Agenzia delle Entrate: esso consentirà di conoscere l'ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dell'alloggio da stimare.

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono:

- ubicazione dell'immobile;
- caratteristiche della zona;

- caratteristiche costruttive;
- stato di conservazione;
- regolarità edilizia;
- sussistenza di eventuali vincoli;
- consistenza del bene;
- situazioni del mercato.

Il valore normale degli immobili non residenziali è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati.

Valore normale = Valore normale unitario x superficie (mq)

il valore normale unitario dell'immobile non residenziale è determinato dall'applicazione della seguente formula:

Valore normale unitario = (Val. OMI min + Val. OMI max) / 2

Per l'immobile posto al piano secondo interrato (S2), riportato in catasto al Fig. 109 p. 484 sub 27, avente categoria catastale locale deposito, si ricavano i seguenti dati:

Tipologia edilizia OMI corrispondente:	Magazzini
Stato conservativo:	Normale
Superficie convenzionale:	mq 17,80
Val. OMI min:	euro/mq 1000
Val. OMI max:	euro/mq 1350

(cfr. Allegato 11 – Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I.)

Valore normale unitario LOTTO N. 7 - Cantina P.S2 =

Valore normale unitario LOTTO N. 7 - Cantina P.S2 =

Val. OMI min (€/mq)	+	Val. OMI max (€/mq)	:	2	€/MQ
1000,00	+	1350,00	:	2	1175,000

Applicando sul valore ottenuto un coefficiente correttivo pari a 0,75 per l'ubicazione al piano secondo interrato, si ottengono i seguenti valori:

Valore normale unitario LOTTO N. 7 - Cantina P.S2 =

Valore normale unitario (€/MQ)	x	K	Valore normale unitario (€/MQ)
1175,00	x	0,75	881,25

Valore normale unitario LOTTO N. 7 - Cantina P.S2 =

Pertanto, il valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto, considerando la superficie convenzionale totale, è:

**Valore normale (A) = LOTTO N. 7 - Cantina P.S2 =**

Valore normale unitario (€/mq)	x	Superficie (mq)	<b>Valore normale (€)</b>
881,25	x	17,80	<b>15.686,25</b>

**Valore normale (A) = LOTTO N. 7 - Cantina P.S2 =**

(euro quindicimilaseicentottantasei virgola due cinque)

Per quanto sopra, il Valore normale totale dell'immobile oggetto di procedura è il seguente:

**Valore normale (A) = € 15.686,25 (euro quindicimilaseicentottantasei virgola due cinque)**

**B. Secondo i valori di mercato di zona**

Considerate le caratteristiche dell'immobile, le caratteristiche della zona in cui sono ubicati, i dati catastali, le coerenze, lo stato di conservazione, la vetustà e la legittimità, la determinazione del valore di mercato degli stessi avviene con il criterio di stima sintetica.

Dalle indagini condotte in zona, presso le agenzie immobiliari e tecnici esperti in materia di compravendite di immobili, si è riscontrato che il mercato immobiliare di beni simili a quelli in oggetto è abbastanza attivo, tant'è che l'elemento di comparazione, o parametro, in comune risulta essere di tipo tecnico, cioè la superficie espressa in metri quadrati. Infatti avendo riscontrato non pochi e recenti valori di compravendita di immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili agli immobili da stimare, per ottenere il PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO (P.P.V.M.), si è individuata la stima per confronto diretto o comparativa.

Tenuto conto di quanto emerso dalle suddette indagini di mercato, il valore medio di mercato (V) praticato nelle compravendite di immobili simili a quello da stimare è risultato così come segue:

- Cantina .....€/mq 650,00

Riportando la superficie convenzionale (Sc) sopra illustrata dell'unità immobiliare e così distinta per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e per destinazione e utilizzo, in relazione a detto valore unitario medio di mercato, si calcola il PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO (P.P.V.M.):

$$P.P.V.M. = V \times Sc$$

<b>LOTTO N. 7 - CANTINA - Bari, Corso Benedetto Croce n. 165 - fg. 109, part. 484, sub 27, piano S2</b>				
<b>Destinazione Immobile</b>	<b>Destinazione Immobile</b>	<b>(V) Valore unitario di mercato - €/mq</b>	<b>(Sc) Superficie Convenzionale - mq</b>	<b>(P.P.V.M.) PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO</b>
		a	b	a x b
Locale deposito	Cantina	650,00	17,80	<b>€ 11.570,00</b>

Per quanto sopra, il PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO (P.P.V.M.) dell'unità immobiliare in oggetto è:

**Valore di mercato (B) = € 11.570,00 (euro undicimilacinquecentosettanta virgola zero zero)**

Il valore cautelativo dell'immobile oggetto di procedura, pertanto, è dato dalla media dei valori innanzi determinati e cioè:

	<b>VALORE O.M.I.</b>	<b>(P.P.V.M.) PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO</b>	<b>VALORE MEDIO</b>
	a	b	c = (a + b)/2
<b>VALORE TOTALE LOTTO N. 7</b>	€ 15.686,25	€ 11.570,00	<b>€ 13.628,13</b>

**€ 13.628,13 (euro tredicimilaseicentoventotto virgola uno tre)**

Al valore così ottenuto vanno decurtate, in quanto interamente a carico dell'acquirente, le somme occorrenti per:

Onere Regolarizzazione Urbanistica	€ 0,00	- onere a carico dell'acquirente
Costi Aggiornamento Catastale	€ 0,00	- onere a carico dell'acquirente
DEBITI CONDOMINIALI ULTIMI DUE ANNI (COMPRESI 8 MESI 2023)	€ 448,30	- onere a carico dell'acquirente
Oneri di rifinitura	€ 0,00	+ onere a carico dell'acquirente
Costo APE	€ 0,00	= onere assunto dalla procedura
<b>TOTALE</b>	<b>€ 13.179,83</b>	-

decurtando il 15% per vizi occulti			€ 1.976,97 =
			€ 11.202,86
VALORE DELLA QUOTA DEL	100%	<b>DELLA PROPRIETA'</b>	<b><u>€ 11.202,86</u></b>

Per quanto sopra, il VALORE DI MERCATO TOTALE dell'immobile (LOTTO N. 7 Fg. 109 p. 484 sub 27) in oggetto è:

**€ 11.000,00 (EURO UNDICIMILA VIRGOLA ZERO ZERO)** arrotondato per difetto

**Disponibilità dell'immobile:**

L'immobile risulta libero.

Con Nota dell'Agenzia delle Entrate di Bari, prot. 260666/2022 del 18/10/2022, si comunicava al C.T.U. richiedente quanto segue: *"In riferimento alla sua richiesta si attesta che non risultano contratti di locazione e/o comodati registrati a nome del contribuente \*\*\*\*\* \*\* ( codice fiscale \*\*\*\*\* )"* (cfr. Allegato 6 – Attestazione Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Bari).

**Sussistenza di procedura espropriativa per pubblica utilità**

NESSUNA.

**12. LOTTO N. 8**

**12.1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE**

Cantina sita in Bari al C.so Benedetto Croce n. 165, al piano secondo interrato, individuato nel N.C.E.U. al Fg. 109 p. 484 sub 28, confinante a nord con via Adige, a est con C.so Benedetto Croce, a sud con altra cantina, individuata col sub 29, di proprietà stessa ditta e ad ovest parte con passaggio comune condominiale, parte con altra cantina, individuata col sub 27, di proprietà stessa ditta, esattamente in un fabbricato residenziale posto ad angolo fra C.so Benedetto Croce e via Adige, di fronte alla chiesa Ortodossa Russa di San Nicola.

## 12.2 DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEL BENE

Alla cantina si accede dal portone posto su C.so Benedetto Croce n. 165, attraverso il vano scala e l'ascensore condominiali, percorrendo il passaggio comune.

L'immobile oggetto di procedura è composto da un ambiente di superficie utile di mq 26,38 circa e superficie lorda di mq 31,68 circa, avente altezza utile di mt 2,45 circa, pavimentato con marmette in cls e graniglia.

LOTTO N. 8 - CANTINA - Bari, Corso Benedetto Croce n. 165 - fg. 109, part. 484, sub 28		piano S2			
Destinazione Immobile	Destinazione ambiente	Superficie utile (mq)	Superficie lorda (mq)	Coefficiente correttivo K	Superficie Convenzionale
		a	b	c	b x c
Locale deposito	Cantina	26,38	31,68	1,00	31,68

(cfr. Allegato 7 – Rilievo Metrico);

L'unità immobiliare risulta classata in categoria C/2, classe 5, consistenza 29 mq, rendita € 253,12, C.so Benedetto Croce n. 165, Piano S2.

Detto immobile è ubicato in una zona residenziale caratterizzata da una notevole presenza di attività commerciali, uffici, una chiesa, un parco urbano ecc..

L'intero fabbricato in cui è ubicato il lotto, confina a nord con via Adige, ad est con corso Benedetto Croce, a sud con altri fabbricati di altra proprietà individuati in catasto al Fg. 109 p.lle 344-343-340-339-338-480-336, a Ovest con altro fabbricato di altra proprietà individuato in catasto al Fg. 109 p.lla 448 (cfr. Allegato 4 – Documentazione catastale).

L'immobile, durante lo svolgimento delle operazioni peritali, si presentava rifinito col pavimento e con l'intonaco al soffitto, ma privo di intonaco sulle pareti.

L'illuminazione della cantina è garantita dall'impianto elettrico ad esclusivo servizio dell'unità immobiliare.

Gli impianti riscontrati durante il sopralluogo appaiono rispondenti alle normative vigenti (L. 46/90 e ss.mm.ii.).

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Strutture verticali: in pilastri in c.a..

Solai: latero c.a.;

Pareti esterne: blocchetti in cls;

Finitura esterna: nessuna;

Finitura interna: nessuna;

Pavimentazione interna: in marmette di cls e graniglia;

Pavimentazione esterna: in marmette di cls e graniglia;

Infissi esterni: in metallo;

Infissi Interni: nessuno;

Bagni: nessuno;

Impianto elettrico: esclusivo;

Impianto Idrico: nessuno;

Impianto fognante: nessuno;

Impianto termico: nessuno.

L'immobile, internamente, durante lo svolgimento delle operazioni peritali, è risultato in discreto stato di conservazione e manutenzione.

Il rilievo fotografico (cfr. Allegato 8 - Rilievo Fotografico) mostra:

Posto auto piano terzo interrato - N.C.E.U. al Fg. 109 p. 484 sub 28

foto n. 1 - Vista posto auto.

Lo scrivente C.T.U. ritiene che il rilievo fotografico sia di sufficiente ausilio per un immediato riscontro a suffragio del valore commerciale stimato di seguito.

Si precisa che, in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972, la vendita immobiliare è esente da IVA, fatta salva la possibilità di esercizio dell'opzione IVA da parte del Curatore che potrà essere espressa prima della vendita. In tale ultima ipotesi, l'aliquota IVA dovuta dovrà essere pari al 22%.

### CONFORMITÀ URBANISTICA: conforme

La ricerca effettuata dal C.T.U. presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Bari, in ordine ai titoli abilitativi delle costruzioni, trova riscontro nei contenuti dell'atto di compravendita del 23/01/2001, Rep. 48445 per Notar \*\*\*\*\* in Bari, registrato a Bari il 07/02/2001 al n. 1217/1V (cfr. *Allegato 9 – Copia titolo di proprietà*).

L'intero fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di procedura, come menzionato nel titolo di proprietà succitato, "*...è stato realizzato conformemente alla concessione edilizia numero 318/89 del 23 dicembre 1993, concessione per demolizione del 29 marzo 1995, successive concessione di variante numero 219/95 del 3 giugno 1996, autorizzazione numero 1714 del 27 febbraio 1997, e concessione di variante numero 10975/97 del 16 dicembre 1997, tutte rilasciate dal Comune di Bari e istanza per distribuzione interna numero 15107/97 dell'11 novembre 1997...*", rilasciate a nome di "\*\*\*\*\*", ridenominata contestualmente all'istanza, del 28/11/2001, per il completamento lavori alla Conc. Edilizia 318/89 e successiva variante (cfr. *Allegato 5 – Copia Titoli abilitativi*).

Dal rilievo metrico eseguito in loco si è riscontrato che lo stato dei luoghi risulta conforme alla rappresentazione grafica di cui all'autorizzazione numero 15107/97 dell'11 novembre 1997.

### CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Non previsto per l'immobile urbano oggetto di procedura.

### CONFORMITÀ CATASTALE: conforme

Dal rilievo metrico eseguito in loco si è riscontrato che la rappresentazione della planimetria catastale aggiornata dell'unità immobiliare individuata nel N.C.E.U. di Bari al Fg. 109 p. 484 sub 28, unitamente ai dati catastali (cfr. *Allegato 4 – Documentazione catastale*), risulta conforme all'unità immobiliare.

### CONFORMITÀ ENERGETICA: conforme

Dal 1 luglio 2009, per ogni trasferimento a titolo oneroso delle singole unità immobiliari, è obbligatoria la certificazione energetica delle singole unità immobiliari.

Tale obbligo è valido per tutte le categorie di edifici, classificati in base alla destinazione d'uso indicata all'art. 3 del D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412.

L'unità immobiliare destinata a cantina, secondo l'art. 3 del DPR 26 agosto 1993 n. 412, non rientra tra le categorie a cui applicare la prestazione energetica, pertanto l'attestato di prestazione energetica non viene prodotto.

Come si evince dalla documentazione dell'Agenzia del Territorio, all'atto della procedura la parte fallita risultava intestataria dell'immobile medesimo in forza all'atto di compravendita del 23.01.2001 Rep. 48445 per Notar \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* in Bari, registrato a Bari il 07/02/2001 al n. 1217/1V, regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari al n. 4809 del Registro Generale ed al n. 3411 di Registro Particolare del 10/02/2001 (*cf. Allegato 9 – Copia titolo di proprietà*).

Si evidenzia che la quota dell'intera proprietà del fallito non è suscettibile di separazione in natura, inoltre l'immobile non risulta comodamente divisibile in porzioni di valore similare.

### **12.3 ACCERTAMENTO DELLA PROVENIENZA, DELLA SUSSISTENZA DI ONERI, SERVITU' ATTIVE O PASSIVE, DIRITTI DI USUFRUTTO, USO ABITAZIONE E PRECISAZIONI VARIE. RICOSTRUZIONE VENTENNIO**

- Dalle visure effettuate dal C.T.U. presso:

A. l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bari - Territorio – Catasto, si evince quanto segue:

1. dalla visura storica per immobile n. T459634 del 31/03/2022 (*cf. Allegato 4 – Documentazione catastale*), sull'immobile individuato nel N.C.E.U. di Bari Fg. 109 p. 484 sub 28, risulta quanto riportato alle pagine successive:



Direzione Provinciale di Bari  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 31/03/2022  
Ora: 23:27:03  
Numero Pratica: T459634/2022  
Pag: 1 - Segue

## Catasto fabbricati

### Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 31/03/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

#### Informazioni riportate negli atti del catasto al 31/03/2022

**Dati identificativi:** Comune di BARI (A662) (BA)

Foglio 109 Particella 484 Subalterno 28

Partita: 100612

Busta mod.58: 104661

#### Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di BARI (A662A) (BA)

Foglio 109 Particella 484

#### Classamento:

Rendita: Euro 253,12

Rendita: Lire 490,100

Zona censuaria 2,

Categoria C/2<sup>nd</sup>, Classe 5, Consistenza 29 m<sup>2</sup>

Foglio 109 Particella 484 Subalterno 28

**Indirizzo:** CORSO BENEDETTO CROCE n. 165 Piano S2

**Dati di superficie:** Totale: 31 m<sup>2</sup>

#### L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni:

Foglio 109 Particella 484 Subalterno 2

Foglio 109 Particella 484 Subalterno 1

Foglio 109 Particella 484 Subalterno 22

#### > Intestati catastali

> 1. (CF )

Sede in BARI (BA)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

#### > Dati identificativi



Direzione Provinciale di Bari  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 31/03/2022  
Ora: 23:27:03  
Numero Pratica: T459634/2022  
Pag: 2 - Segue

- |  |  |
|--|--|
| <p>📅 dall'impianto al 27/08/1996<br/>Immobile predecessore<br/>Comune di BARI (A662) (BA)<br/>Foglio 109 Particella 341</p>  | <p>Impianto meccanografico del 30/06/1987</p>  |
| <p>📅 dal 27/08/1996 al 12/12/1997<br/>Immobile predecessore<br/>Comune di BARI (A662) (BA)<br/>Foglio 109 Particella 484</p> | <p>VARIAZIONE del 27/08/1996 in atti dal 30/05/1997<br/>DEMOLIZIONE TOTALE (n. 8552.1/1996)</p>                            |
| <p>📅 dal 12/12/1997<br/>Immobile attuale<br/>Comune di BARI (A662) (BA)<br/>Foglio 109 Particella 484 Subalterno 28</p>      | <p>VARIAZIONE del 12/12/1997 in atti dal 12/12/1997<br/>EDIFICAZIONE SU AREA URBANA AFFERENTE A (n.<br/>A02011.1/1997)</p> |

---

> **Indirizzo**

- |   |  |
|---|--|
| <p>📅 dall'impianto al 27/08/1996<br/>Immobile predecessore<br/>Comune di BARI (A662) (BA)<br/>Foglio 109 Particella 341<br/>(P.1-2) n. 165; VIA SICILIA n. 165<br/>Partita: 1395</p>  | <p>Impianto meccanografico del 30/06/1987</p>  |
| <p>📅 dal 12/12/1997 al 04/11/1998<br/>Immobile attuale<br/>Comune di BARI (A662) (BA)<br/>Foglio 109 Particella 484 Subalterno 28<br/>CORSO BENEDETTO CROCE n. 165 Interno 22<br/>Piano S2<br/>Partita: 100612<br/>Busta mod.58: 104661</p> | <p>VARIAZIONE del 12/12/1997 in atti dal 12/12/1997<br/>EDIFICAZIONE SU AREA URBANA AFFERENTE A (n.<br/>A02011.1/1997)</p> |
| <p>📅 dal 04/11/1998<br/>Immobile attuale<br/>Comune di BARI (A662) (BA)<br/>Foglio 109 Particella 484 Subalterno 28<br/>CORSO BENEDETTO CROCE n. 165 Piano S2<br/>Partita: 100612<br/>Busta mod.58: 104661</p>                              | <p>VARIAZIONE del 04/11/1998 in atti dal 04/11/1998<br/>ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n.<br/>A01097.1/1998)</p>        |



Direzione Provinciale di Bari  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 31/03/2022  
Ora: 23:27:03  
Numero Pratica: T459634/2022  
Pag: 3 - Segue

### > Dati di classamento

- |   |  |
|---|--|
| <p>📅 dall'impianto al 01/01/1992<br/>Immobile predecessore<br/>Comune di BARI (A662) (BA)<br/>Foglio 109 Particella 341<br/>Rendita: Lire 5.425<br/>Zona censuaria 2<br/>Categoria A/7<sup>o</sup>, Classe 3, Consistenza 15,5 vani<br/>Partita: 1395</p>             | <p>Impianto meccanografico del 30/06/1987</p>  |
| <p>📅 dal 01/01/1992 al 27/08/1996<br/>Immobile predecessore<br/>Comune di BARI (A662) (BA)<br/>Foglio 109 Particella 341<br/>Rendita: Lire 6.820.000<br/>Zona censuaria 2<br/>Categoria A/7<sup>o</sup>, Classe 3, Consistenza 15,5 vani<br/>Partita: 1395</p>        | <p>Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992</p>   |
| <p>📅 dal 27/08/1996 al 12/12/1997<br/>Immobile predecessore<br/>Comune di BARI (A662) (BA)<br/>Foglio 109 Particella 484<br/>Zona censuaria 2<br/>Categoria F/1<sup>o</sup>, Consistenza m<sup>2</sup><br/>Partita: 100612</p>  | <p>VARIAZIONE del 27/08/1996 in atti dal 30/05/1997<br/>DEMOLIZIONE TOTALE (n. 8552.1/1996)</p>  |
| <p>📅 dal 12/12/1997 al 04/11/1998<br/>Immobile attuale<br/>Comune di BARI (A662) (BA)<br/>Foglio 109 Particella 484 Subalterno 28<br/>Categoria F/3<sup>o</sup>, Consistenza m<sup>2</sup><br/>Partita: 100612<br/>Busta mod.58: 104661</p>                           | <p>VARIAZIONE del 12/12/1997 in atti dal 12/12/1997<br/>EDIFICAZIONE SU AREA URBANA AFFERENTE A (n. A02011.1/1997)</p>   |
| <p>📅 dal 04/11/1998<br/>Immobile attuale<br/>Comune di BARI (A662) (BA)<br/>Foglio 109 Particella 484 Subalterno 28<br/>Rendita: Euro 253,12<br/>Rendita: Lire 490.100<br/>Zona censuaria 2<br/>Categoria C/2<sup>o</sup>, Classe 5, Consistenza 29 m<sup>2</sup></p> | <p>VARIAZIONE del 04/11/1998 in atti dal 04/11/1998<br/>ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. A01097.1/1998)</p> <p>Annotazioni: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)</p> |



Direzione Provinciale di Bari  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 31/03/2022  
Ora: 23:27:03  
Numero Pratica: T459634/2022  
Pag: 4 - Segue

Partita: 100612  
Busta mod.58: 104661

### > Dati di superficie

📅 dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di BARI (A662) (BA)

Foglio 109 Particella 484 Subalterno 28

Totale: 31 m<sup>2</sup>

Totale escluse aree scoperte : 31 m<sup>2</sup>

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione  
04/11/1998, prot. n. A01097

### > Storia degli intestati dell'immobile

**Dati identificativi:** Immobile predecessore - Comune di BARI (A662)(BA) Foglio 109 Particella 341

> 1.

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

📅 dall'impianto al 18/12/1975 antecedente

l'impianto meccanografico

Diritto di: usufruttuario (deriva dall'atto 1)

> 2.

📅 dall'impianto al 18/12/1975 antecedente

l'impianto meccanografico

Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 1)

> 3.

📅 dall'impianto al 18/12/1975 antecedente

l'impianto meccanografico

Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 1)

> 4.

📅 dall'impianto al 18/12/1975 antecedente

l'impianto meccanografico

Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 1)

> 5.

📅 dall'impianto al 18/12/1975 antecedente

l'impianto meccanografico

Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 1)

> 6.

📅 dall'impianto al 18/12/1975 antecedente

l'impianto meccanografico

Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 1)

> 7.

📅 dall'impianto al 18/12/1975 antecedente

l'impianto meccanografico

Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 1)



Direzione Provinciale di Bari  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 31/03/2022  
Ora: 23:27:03  
Numero Pratica: T459634/2022  
Pag: 5 - Segue

- > 8.  
☐ dall'impianto al 18/12/1975 antecedente l'impianto meccanografico  
Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 1)
- > 1.  
☐ dal 18/12/1975 al 27/12/1987  
Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 2)
- > 2.  
☐ dal 18/12/1975 al 27/12/1987  
Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 2)
- > 3.  
☐ dal 18/12/1975 al 27/12/1987  
Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 2)
- > 4.  
☐ dal 18/12/1975 al 27/12/1987  
Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 2)
- > 5.  
☐ dal 18/12/1975 al 27/12/1987  
Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 2)
- > 6.  
☐ dal 18/12/1975 al 27/12/1987  
Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 2)
- > 7.  
☐ dal 18/12/1975 al 27/12/1987  
Diritto di: Proprieta' per 1/7 (deriva dall'atto 2)
- > 1.  
☐ dal 27/12/1987 al 23/12/1989  
Diritto di: Proprieta' per 12/84 (deriva dall'atto 3)
- > 2. (CF )  
nata a (BA) il  
☐ dal 27/12/1987 al 23/12/1989  
Diritto di: Proprieta' per 12/84 (deriva dall'atto 3)
- > 3.  
☐ dal 27/12/1987 al 23/12/1989  
Diritto di: Proprieta' per 12/84 (deriva dall'atto 3)
- > 4. (CF )  
nata a ( ) il  
☐ dal 27/12/1987 al 16/04/1990  
Diritto di: Proprieta' per 4/12 (deriva dall'atto 3)
- > 5. (CF )  
nata a (BA) il  
☐ dal 27/12/1987 al 16/04/1990  
Diritto di: Proprieta' per 2/12 (deriva dall'atto 3)

2. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 18/12/1975 - UR Sede BARI (BA) Registrazione Volume 50 n. 11 registrato in data 17/04/1996 - CONS. USUFRUTTO Voltura n. 11090.1/1996 in atti dal 30/05/1997

3. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 27/12/1987 - UR Sede BARI (BA) Registrazione Volume 1143 n. 86 registrato in data 07/10/1991 - SUCCESSIONE Voltura n. 31098.1/1991 in atti dal 30/05/1997



Direzione Provinciale di Bari  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 31/03/2022  
Ora: 23:27:03  
Numero Pratica: T459634/2022  
Pag: 6 - Segue

- > 6.  
☐ dal 27/12/1987 al 16/04/1990  
Diritto di: Proprieta' per 12/84 (deriva dall'atto 3)
- > 7.  
(CF )  
nata a (BA) il  
☐ dal 27/12/1987 al 16/04/1990  
Diritto di: Proprieta' per 2/12 (deriva dall'atto 3)
- > 8.  
☐ dal 27/12/1987 al 16/04/1990  
Diritto di: Proprieta' per 12/84 (deriva dall'atto 3)
- > 9.  
☐ dal 27/12/1987 al 16/04/1990  
Diritto di: Proprieta' per 12/84 (deriva dall'atto 3)
- > 10.  
(CF )  
nata a (BA) il  
☐ dal 27/12/1987 al 16/04/1990  
Diritto di: Proprieta' per 2/12 (deriva dall'atto 3)
- > 11.  
(CF )  
nata a (BA) il  
☐ dal 27/12/1987 al 16/04/1990  
Diritto di: Proprieta' per 2/12 (deriva dall'atto 3)
- > 1.  
(CF )  
nata a (BA) il  
☐ dal 23/12/1989 al 09/08/1994  
Diritto di: Proprieta' per 168/1008 (deriva dall'atto 4)
- > 2.  
☐ dal 23/12/1989 al 09/08/1994  
Diritto di: Proprieta' per 168/1008 (deriva dall'atto 4)
- > 3.  
(CF )  
nata a (BA) il  
☐ dal 23/12/1989 al 09/08/1994  
Diritto di: Proprieta' per 168/1008 (deriva dall'atto 4)
- > 4.  
(CF )  
nata a (BA) il  
☐ dal 23/12/1989 al 09/08/1994  
Diritto di: Proprieta' per 168/1008 (deriva dall'atto 4)
- > 5.  
☐ dal 23/12/1989 al 09/08/1994  
Diritto di: Proprieta' per 168/1008 (deriva dall'atto 4)

4. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 23/12/1989 - UR Sede ROMA (RM) Registrazione Volume 13132 n. 10 registrato in data 18/06/1990 - SUCCESSIONE Voltura n. 21490.1/1996 in atti dal 30/05/1997



Direzione Provinciale di Bari  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 31/03/2022  
Ora: 23:27:03  
Numero Pratica: T459634/2022  
Pag: 7 - Segue

➤ 6.  
(CF )  
nata a (BA) il  
☑ dal 23/12/1989 al 22/03/1996  
Diritto di: Proprieta' per 42/1008 (deriva dall'atto 4)

➤ 7.  
(CF )  
nata a (BA) il  
☑ dal 23/12/1989 al 22/03/1996  
Diritto di: Proprieta' per 42/1008 (deriva dall'atto 4)

➤ 8.  
(CF )  
nata a (BA) il  
☑ dal 23/12/1989 al 22/03/1996  
Diritto di: Proprieta' per 42/1008 (deriva dall'atto 4)

➤ 9.  
(CF )  
nata a (BA) il  
☑ dal 23/12/1989 al 22/03/1996  
Diritto di: Proprieta' per 42/1008 (deriva dall'atto 4)

➤ 1.  
(CF )  
nata a (BA) il  
☑ dal 16/04/1990 al 23/12/1989  
Diritto di: Proprieta' per 3/84 (deriva dall'atto 5)

➤ 2.  
(CF )  
nata a (BA) il  
☑ dal 16/04/1990 al 23/12/1989  
Diritto di: Proprieta' per 12/84 (deriva dall'atto 5)

➤ 3.  
(CF )  
nata a (BA) il  
☑ dal 16/04/1990 al 23/12/1989  
Diritto di: Proprieta' per 3/84 (deriva dall'atto 5)

➤ 4.  
(CF )  
nata a (BA) il  
☑ dal 16/04/1990 al 23/12/1989  
Diritto di: Proprieta' per 12/84 (deriva dall'atto 5)

➤ 5.  
(CF )  
nata a (BA) il  
☑ dal 16/04/1990 al 23/12/1989  
Diritto di: Proprieta' per 12/84 (deriva dall'atto 5)

➤ 6.  
(CF )  
nata a (BA) il  
☑ dal 16/04/1990 al 23/12/1989  
Diritto di: Proprieta' per 3/84 (deriva dall'atto 5)

➤ 7.  
(CF )  
nata a (BA) il

5. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 16/04/1990 - UR Sede BARI (BA) Registrazione Volume 1143 n. 87 registrato in data 07/10/1990 - SUCCESSIONE Voltura n. 31099.1/1991 in atti dal 30/05/1997



Direzione Provinciale di Bari  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 31/03/2022  
Ora: 23:27:03  
Numero Pratica: T459634/2022  
Pag: 8 - Segue

☐ dal 16/04/1990 al 23/12/1989  
Diritto di: Proprieta' per 3/84 (deriva dall'atto 5)

➤ 1.

☐ dal 09/08/1994 al 22/03/1996  
Diritto di: Proprieta' per 210/1008 (deriva dall'atto 6)

➤ 2.

(CF )  
nata a (BA) il )  
☐ dal 09/08/1994 al 22/03/1996  
Diritto di: Proprieta' per 210/1008 (deriva dall'atto 6)

➤ 3.

(CF )  
nata a (BA) il )  
☐ dal 09/08/1994 al 22/03/1996  
Diritto di: Proprieta' per 210/1008 (deriva dall'atto 6)

➤ 4.

☐ dal 09/08/1994 al 22/03/1996  
Diritto di: Proprieta' per 210/1008 (deriva dall'atto 6)

➤ 1.

(CF )  
Sede in BARI (BA)  
☐ dal 22/03/1996 al 27/08/1996  
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 7)

6. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 09/08/1994 - UR Sede BARI (BA) Registrazione Volume 1300 n. 69 registrato in data 14/01/1995 - SUCCESSIONE Voltura n. 2478.1/1995 in atti dal 30/05/1997

7. SCRITTURA PRIVATA del 22/03/1996 Pubblico ufficiale NOT. Sede BARI (BA) Repertorio n. 21983 - UR Sede BARI (BA) Registrazione n. 335 registrato in data 27/03/1996 - VENDITA Voltura n. 10564.1/1996 in atti dal 30/05/1997

**Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di BARI (A662)(BA) Foglio 109 Particella 484**

➤ 1.

(CF )  
Sede in BARI (BA)  
☐ dal 27/08/1996 al 12/12/1997  
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 8)

8. VARIAZIONE del 27/08/1996 in atti dal 30/05/1997 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 8552.1/1996)

**Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di BARI (A662)(BA) Foglio 109 Particella 484 Sub. 28**

➤ 1.

(CF )  
Sede in BARI (BA)  
☐ dal 12/12/1997 al 23/01/2001  
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 9)

9. VARIAZIONE del 12/12/1997 in atti dal 12/12/1997 EDIFICAZIONE SU AREA URBANA AFFERENTE A (n. A02011.1/1997)

➤ 1.

(CF )  
Sede in BARI (BA)  
☐ dal 23/01/2001  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 10)

10. Atto del 23/01/2001 Pubblico ufficiale Sede BARI (BA) Repertorio n. 48445 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 3411.1/2001 Reparto PI di BARI in atti dal 12/02/2001

Visura telematica



Direzione Provinciale di Bari  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 31/03/2022  
Ora: 23:27:03  
Numero Pratica: T459634/2022  
Pag: 9 - Fine

*Tributi speciali: Euro 0,90*

---

**Legenda**

- a) C/2: Magazzini e locali di deposito; cantine e soffitte se non unite all'unita' immobiliare abitativa
- b) Bene Comune Censibile
- c) A/7: Abitazioni in villini
- d) F/1: Area urbana
- e) F/3: Unita' in corso di costruzione
- f) Codice fiscale non validato in anagrafe tributaria

B. l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bari - Territorio - Servizio di Pubblicità

**Immobiliare** si evince quanto segue:

1. dall'Ispezione ipotecaria n. T4802 del 25/06/2023 (*Allegato 3 – Documentazione ipocatastale*) con riferimento al periodo dal 25/01/1996 a tutto il 23/06/2023, sull'immobile riconosciuto nel N.C.E.U. di Bari al Fg. 109 p. 484 sub 28, risulta quanto riportato alle pagine successive:



## Ispezione Ipotecaria

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

Data 25/06/2023 Ora 09:46:13  
Pag. 1 - Segue

---

### Ispezione telematica

Ispezione n. T4802 del 25/06/2023

per immobile

Motivazione C.T.U.

Richiedente RVLRF per conto di 06897760721

---

### Dati della richiesta

Immobile :

Comune di BARI (BA)

Tipo catasto : Fabbricati

Foglio : 109 - Particella 484 - Subalterno 28

Periodo da ispezionare:

dal 25/01/1996 al 25/06/2023

Ulteriori restrizioni:

Periodo da ispezionare:

dal 25/01/1996 al 25/06/2023

---

### Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal

25/01/1996 al

23/06/2023

---

### Elenco immobili

Comune di BARI (BA) Catasto Fabbricati

2. Sezione urbana - Foglio 0109 Particella 00484 Subalterno 0028

SONO PRESENTI ULTERIORI IMMOBILI NON SELEZIONATI

---

### Elenco sintetico delle formalità

1. ANNOTAZIONE del 19/09/2000 - Registro Particolare 3369 Registro Generale 31018  
Pubblico ufficiale Repertorio 38684 del 24/06/1999  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1307 del 1997
2. TRASCRIZIONE del 10/02/2001 - Registro Particolare 3411 Registro Generale 4809  
Pubblico ufficiale Repertorio 48445 del 23/01/2001  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 03/01/2003 - Registro Particolare 25 Registro Generale 215  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI BARI Repertorio 5849 del 18/12/2002  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 4510 del 07/07/2010 (CANCELLAZIONE TOTALE)
4. ISCRIZIONE del 22/09/2006 - Registro Particolare 9850 Registro Generale 51394



## Ispezione Ipotecaria

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

Data 25/06/2023 Ora 09:46:13  
Pag. 2 - Fine

---

### Ispezione telematica

Ispezione n. T4802 del 25/06/2023

per immobile

Motivazione C.T.U.

Richiedente RVLRF per conto di 06897760721

---

Pubblico ufficiale

Repertorio 2790/14 del 12/09/2006

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

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 5728 del 08/09/2010 (CANCELLAZIONE TOTALE)

5. ISCRIZIONE del 06/09/2010 - Registro Particolare 9413 Registro Generale 41527

Pubblico ufficiale

Repertorio 112637 del 31/08/2010

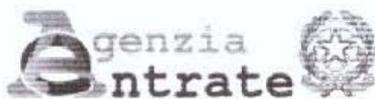
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART 77 DPR 29/09/1973 N 602

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 4919 del 06/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. dalla nota di trascrizione della Sentenza dichiarativa di fallimento, Registro Generale n. 17906 e Registro Particolare n. 13301 del 07/04/2022 (*Allegato 3 – Documentazione ipocatastale*), prodotta dal Curatore fallimentare, si evince quanto segue alle pagine successive:



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

## Nota di trascrizione

Registro generale n. 17906  
Registro particolare n. 13301  
Presentazione n. 2 del 07/04/2022

Pag. 1 - segue

### Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione Totale	€ 304,00	Imposta di bollo	€ 59,00
Imposta ipotecaria	€ 200,00	Sanzioni amministrative	-
Tassa ipotecaria	€ 45,00		

#### Eseguita la formalità.

Ricevuta/Prospetto di cassa n. 13305  
Protocollo di richiesta BA 135336/1 del 2022  
Prenotazione a debito art. n. 18

### Sezione A - Generalità

#### Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO	Numero di repertorio	7487
Data	25/03/2022	Codice fiscale	800 183 50720
Pubblico ufficiale	TRIBUNALE DI BARI		
Sede	BARI (BA)		

#### Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO GIUDIZIARIO
Descrizione	600 SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Voltura catastale automatica	NO

#### Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C  
Richiedente CONSERVATORE DEI REGISRI  
IMMOBILIARI PRO TEMPORE

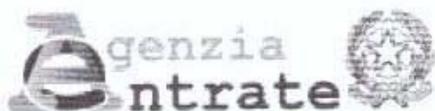
#### Dati riepilogativi

Unità negoziali - Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

### Sezione C - Soggetti

#### A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE  
Denominazione o ragione sociale  
Sede  
Codice fiscale -  
Per la quota di -



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

## Nota di trascrizione

Registro generale n. 17906  
Registro particolare n. 13301  
Presentazione n. 2 del 07/04/2022

Pag. 2 - Fine

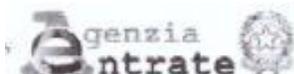
### Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO  
Denominazione o ragione sociale  
Sede BARI (BA)  
Codice fiscale  
Per la quota di

### Sezione D - Ulteriori informazioni

*Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare*

3. dall'Ispezione ipotecaria n. BA 123345/3 del 30/03/2022 (*Allegato 3 – Documentazione ipocatastale*) con riferimento al periodo dal 25/01/1996 a tutto il 29/03/2022, sul codice fiscale \*\*\*\*\* , associato a \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* con sede in Bari e a \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* IN LIQUIDAZIONE con sede in Bari, prodotta dal Curatore fallimentare, risulta quanto riportato alle pagine successive:



## Ispezione Ipotecaria

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

Data 30/03/2022 Ora 08:36:36  
Pag. 1 - Segue

### Ispezione ordinaria a pagamento

per denominazione

Protocollo di richiesta BA 123343 del 2022

Ricevuta di cassa n. 11847

Ispezione n. BA 123345/3 del 2022

Inizio ispezione 30/03/2022 08:36:22

Richiedente AZZARITI ANNALIS

### Dati della richiesta

Codice fiscale: 04983630726

### Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal	25/01/1996 al	29/03/2022
Periodo recuperato e validato dal	-/-/1974 al	24/01/1996

### Elenco omonimi

1. \*\*\*  
Con sede in BARI (BA)  
Codice fiscale
2. IN LIQUIDAZIONE  
Con sede in BARI (BA)  
Codice fiscale

\*\*\* Soggetti con dati anagrafici collegati

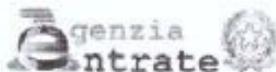
\* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

### Volumi repertori

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

### Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/07/1999 - Registro Particolare 17813 Registro Generale 26052  
Pubblico ufficiale Repertorio 38942 del 05/07/1999  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO ACQUIRENTE  
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE CONTRO del 18/09/1999 - Registro Particolare 7868 Registro Generale 34071  
Pubblico ufficiale Repertorio 39941 del 17/09/1999  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico



## Ispezione Ipotecaria

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

Data 30/03/2022 Ora 08:36:36  
Pag. 2 - Segue

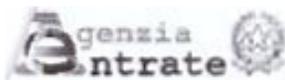
### Ispezione ordinaria a pagamento per denominazione

Protocollo di richiesta BA 123343 del 2022  
Ricevuta di cassa n. 11847  
Ispezione n. BA 123345/3 del 2022  
Inizio ispezione 30/03/2022 08:36:22

Richiedente AZZARITI ANNALIS

#### Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3252 del 12/09/2000 (QUIETANZA E INTEGRAZIONE)
2. Annotazione n. 4371 del 18/07/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 4917 del 06/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
  
3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/02/2001 - Registro Particolare 3411 Registro Generale 4809  
Pubblico ufficiale Repertorio 48445 del 23/01/2001  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO ACQUIRENTE  
Nota disponibile in formato elettronico
  
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 11/04/2002 - Registro Particolare 11086 Registro Generale 15294  
Pubblico ufficiale Repertorio 264319 del 03/04/2002  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico
  
5. ISCRIZIONE CONTRO del 03/01/2003 - Registro Particolare 25 Registro Generale 215  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI BARI Repertorio 5849 del 18/12/2002  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 4510 del 07/07/2010 (CANCELLAZIONE TOTALE)
  
6. ISCRIZIONE CONTRO del 22/09/2006 - Registro Particolare 9850 Registro Generale 51394  
Pubblico ufficiale Repertorio 2790/14 del 12/09/2006  
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 5728 del 04/09/2010 (CANCELLAZIONE TOTALE)
  
7. TRASCRIZIONE CONTRO del 28/01/2010 - Registro Particolare 2801 Registro Generale 4143  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE APPELLO DI BARI Repertorio 6848 del 11/12/2009



## Ispezione Ipotecaria

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

Data 30/03/2022 Ora 08:36:36  
Pag. 3 - Segue

### Ispezione ordinaria a pagamento per denominazione

Protocollo di richiesta BA 123343 del 2022  
Ricevuta di cassa n. 11847  
Ispezione n. BA 123345/3 del 2022  
Inizio ispezione 30/03/2022 08:36:22

Richiedente AZZARITI ANNALIS

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

Immobili siti in BARI(BA)

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 5292 del 15/09/2011 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. Annotazione n. 4918 del 06/09/2017 (RESTRIZIONE DEI BENI)

8. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2010 - Registro Particolare 23270 Registro Generale 36545  
Pubblico ufficiale Repertorio 1514/656 del 26/07/2010

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in BARI(BA)

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico

9. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2010 - Registro Particolare 23271 Registro Generale 36546  
Pubblico ufficiale Repertorio 1515/657 del 26/07/2010

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in BARI(BA)

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico

10. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2010 - Registro Particolare 23272 Registro Generale 36547  
Pubblico ufficiale Repertorio 1516/658 del 26/07/2010

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in BARI(BA)

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico

11. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2010 - Registro Particolare 23273 Registro Generale 36548  
Pubblico ufficiale Repertorio 1517/659 del 26/07/2010

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in BARI(BA)

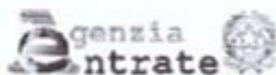
SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico

12. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2010 - Registro Particolare 23274 Registro Generale 36549  
Pubblico ufficiale Repertorio 1518/660 del 26/07/2010

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in BARI(BA)



## Ispezione Ipotecaria

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

Data 30/03/2022 Ora 08:36:36  
Pag. 4 - Segue

### Ispezione ordinaria a pagamento per denominazione

Protocollo di richiesta BA 123343 del 2022  
Ricevuta di cassa n. 11847  
Ispezione n. BA 123345/3 del 2022  
Inizio ispezione 30/03/2022 08:36:22

Richiedente AZZARITI ANNALIS

SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico

13. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2010 - Registro Particolare 23275 Registro Generale 36550  
Pubblico ufficiale Repertorio 1519/661 del 26/07/2010

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico

14. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2010 - Registro Particolare 23276 Registro Generale 36551  
Pubblico ufficiale Repertorio 1520/662 del 26/07/2010

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico

15. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2010 - Registro Particolare 23277 Registro Generale 36552  
Pubblico ufficiale Repertorio 1521/663 del 26/07/2010

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico

16. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2010 - Registro Particolare 23278 Registro Generale 36553  
Pubblico ufficiale Repertorio 1522/664 del 26/07/2010

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico

17. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2010 - Registro Particolare 23279 Registro Generale 36554  
Pubblico ufficiale Repertorio 1523/665 del 26/07/2010

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico

18. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2010 - Registro Particolare 23280 Registro Generale 36555





## Ispezione Ipotecaria

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

Data 30/03/2022 Ora 08:36:36  
Pag. 6 - Fine

**Ispezione ordinaria a pagamento**  
per denominazione

Protocollo di richiesta BA 123343 del 2022  
Ricevuta di cassa n. 11847  
Ispezione n. BA 123345/3 del 2022  
Inizio ispezione 30/03/2022 08:36:23

Richiedente AZZARITI ANNALIS

Nota disponibile in formato elettronico

24. ISCRIZIONE CONTRO del 06/09/2010 - Registro Particolare 9413 Registro Generale 41527  
Pubblico ufficiale Repertorio 112637 del 31/08/2010  
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART 77 DPR 29/09/1973 N 602  
Immobili siti in BARI(BA)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n. 4919 del 06/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
25. TRASCRIZIONE CONTRO del 31/05/2017 - Registro Particolare 15685 Registro Generale 22114  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 1181/2017 del 27/04/2017  
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in BARI(BA)  
Nota disponibile in formato elettronico

L'immobile oggetto di procedura è pervenuto in capo alla "\*\*\*\*\*" mediante atto di compravendita per Notaio \*\*\*\*\* in Bari del 23.01.2001 Rep. 48445, registrato a Bari il 07/02/2001 al n. 1217/1V, dalla società \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, Sede in Bari (Ba), c.f. \*\*\*\*\* (cfr. Allegato 9 – Copia titolo di proprietà).

Alla presente relazione si allega la nota di trascrizione, ispezione n. BA123348/4 del 30.03.2022, dell'atto di compravendita del 23/01/2001, Rep. 48445 per Notar \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* in Bari, registrato a Bari il 07/02/2001 al n. 1217/1V, prodotta dal Curatore Fallimentare (Allegato 3 – Documentazione ipocatastale).