
TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia del C.T.U. Arch. Mesto Ursini Anna, nel Fallimento 158/2021 -



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Lotto 1.....	6
Descrizione.....	7
Titolarità.....	7
Confini.....	7
Consistenza	8
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Dati Catastali	9
Patti.....	10
Stato conservativo	10
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali	11
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	14
Regolarità edilizia.....	14
Vincoli od oneri condominiali	15
Lotto 2.....	16
Descrizione.....	17
Titolarità.....	17
Confini.....	17
Consistenza	18
Cronistoria Dati Catastali.....	18
Dati Catastali	19
Patti.....	19
Stato conservativo.....	19
Parti Comuni.....	19
Servitù, censo, livello, usi civici	19
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Stato di occupazione	20
Provenienze Ventennali	21
Formalità pregiudizievoli	22
Normativa urbanistica	23

Regolarità edilizia.....	24
Vincoli od oneri condominiali	25
Lotto 3.....	26
Descrizione.....	27
Titolarità.....	27
Confini.....	27
Consistenza	28
Cronistoria Dati Catastali.....	28
Dati Catastali	29
Patti.....	29
Stato conservativo	29
Parti Comuni.....	29
Servitù, censo, livello, usi civici	29
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	30
Stato di occupazione	30
Provenienze Ventennali	30
Formalità pregiudizievoli	31
Normativa urbanistica	33
Regolarità edilizia.....	33
Vincoli od oneri condominiali	34
Lotto 4.....	35
Descrizione.....	36
Titolarità.....	36
Confini.....	36
Consistenza	37
Cronistoria Dati Catastali.....	37
Dati Catastali	38
Patti.....	38
Stato conservativo	38
Parti Comuni.....	38
Servitù, censo, livello, usi civici	39
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	39
Stato di occupazione	39
Provenienze Ventennali	39
Formalità pregiudizievoli	40
Normativa urbanistica	42
Regolarità edilizia.....	42
Vincoli od oneri condominiali	43

Lotto 5.....	44
Descrizione.....	45
Titolarità.....	45
Confini.....	45
Consistenza.....	46
Cronistoria Dati Catastali.....	46
Dati Catastali.....	47
Patti.....	47
Stato conservativo.....	47
Parti Comuni.....	48
Servitù, censo, livello, usi civici.....	48
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	48
Stato di occupazione.....	48
Provenienze Ventennali.....	48
Formalità pregiudizievoli.....	49
Normativa urbanistica.....	51
Regolarità edilizia.....	52
Vincoli od oneri condominiali.....	52
Stima / Formazione lotti.....	53
Lotto 1	54
Lotto 2	57
Lotto 3	59
Lotto 4	62
Lotto 5	63
Riepilogo bando d'asta.....	69
Lotto 1	69
Lotto 2	69
Lotto 3	70
Lotto 4	70
Lotto 5	71
Schema riassuntivo Fallimento 158/2021 -	72
Lotto 1 – valore di stima: € 204.865,56	72
Lotto 2 – valore di stima: € 25.916,27	73
Lotto 3 – valore di stima: € 24.399,46	73
Lotto 4 – valore di stima: € 2.276,01	74
Lotto 5 – valore di stima: € 18.098,47	74

INCARICO

In data 15/02/2022, la sottoscritta Arch. Mesto Ursini Anna, con studio in Via Gioacchino Toma, 12/B - 70125 - Bari (BA), email amestoursini@msn.com, PEC anna.mestoursini@archiworldpec.it, Tel. 360 510900, Fax 080 5565784, veniva nominata C.T.U. e in data 10/03/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Bari (BA) - via don Luigi Guanella n. 15, piano 9°
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Bari (BA) - via don Luigi Guanella n. 15, piano primo interrato
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Bari (BA) - via don Luigi Guanella n. 15, piano primo interrato
- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Bari (BA) - via don Luigi Guanella n. 15, piano secondo interrato
- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Bari (BA) - via don Luigi Guanella n. 15, piano secondo interrato



LOTTO 1



Firmato Da: Mesto Ursini Anna Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 54e3fc17127c280ee79e38dc8b44b462 - Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6cad805e30383cc586f31fab2f6e95f7

Firmato Da: NAPOLIELLO ASSUNTA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4c0daf6dca64c97bf42450cf620a4dbd

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Bari (BA) - via don Luigi Guanella n. 15, piano 9°

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento ad uso ufficio, sito al piano nono dell'edificio ubicato alla via don Luigi Guanella in Bari, con ingresso al civico 15 della predetta via, in una zona con buone caratteristiche urbanistiche, per la presenza di parcheggi e di servizi in generale.

All'immobile si accede sia dall'androne interno (ingresso pedonale) distinto col civico B, che dagli ingressi carrabili distinti coi civici A e F (rampa carrabile), quindi tramite il corpo scala o i due ascensori si perviene al piano e si entra nel Bene dalla porta a sinistra per chi accede dal corpo scala.

Il Bene è composto da tre vani e accessori ed è di proprietà della Società (esecutato).

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

La vendita è soggetta all'applicazione dell'IVA, giusta Art. 7 dell'atto di provenienza del Bene, atto di compravendita Rep. n. 36731, Racc. n. 5946 del 29-01-2002 (Allegato 1), con salvezza da parte dell'aggiudicatario di richiedere l'applicazione del sistema di cessione immobili "reverse charge", essendo trascorsi 5 anni dall'ultimazione dei lavori, come risulta dall'Autocertificazione di Agibilità acclarata al Comune di Bari con prot. n. 131340 del 10/05/2007 (Allegato 2).

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto del fallimento, appartiene al seguente debitore:

- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina a Nord con pianerottolo condominiale e con proprietà
a Est con vano scala e con area
sovrastante cortile interno, a Sud con area sovrastante viabilità interna, a Ovest con area sovrastante
viabilità pubblica - via L. Guanella.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	71,43 mq	86,20 mq	1,00	86,20 mq	2,90 m	9°
Balcone	14,34 mq	15,13 mq	0,25	3,78 mq	2,90 m	9°
Totale superficie convenzionale:				89,98 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				89,98 mq		

L'immobile è ubicato in una zona periferica con buone caratteristiche urbanistiche per la presenza di spazi di parcheggio e di servizi generale, comunque servita dalle infrastrutture cittadine.

Il Bene è ubicato al piano nono del fabbricato sito alla via don L. Guanella n. 15 (foto 1 - 2 - 3) con accesso pedonale dal numero civico 15/B (foto 4) e carrabile dai civici 15/A e 15/F (rampa carrabile), ed è costituito da tre vani e accessori, specificatamente l'ingresso/sala d'attesa (foto 5 e 6), l'ambiente Ufficio 1 (foto 7 e 8), l'ambiente Ufficio 2 (foto 9 e 10) comunicante col balcone (foto 11 - 12 - 13), due bagni - WC1 (foto 14) e WC2 (foto 15), un disimpegno (foto 16) e un ripostiglio (foto 17).

A seguito di sopralluogo effettuato in data 23/03/2022, si è riscontrata la non puntuale corrispondenza tra lo stato dei luoghi, come rappresentato nell'elaborato grafico "Lotto 1 - Bene n. 1 - Foglio 48, p.la 1783, sub 81. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 6), la planimetria catastale (Allegato 7), e la planimetria allegata all'ultimo progetto approvato con Denuncia Inizio Attività n. 21870 del 5/10/2001 (Allegato 5) e si sono rilevate le seguenti discordanze:

- spostamento del varco di passaggio nel disimpegno con installazione di infisso (foto 16);
- realizzazione di vano ripostiglio nel disimpegno (foto 17);
- utilizzo del bagno WC2 come cucinino (foto 15).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/10/2001 al 29/01/2002		Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 1783, Sub. 81, Zc. 2 Categoria A10 Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 1.672,03 Piano 9°
Dal 29/01/2002 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 1783, Sub. 81, Zc. 2 Categoria A10 Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 1.672,03 Piano 9°
Dal 09/11/2015 al 07/09/2022		Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 1783, Sub. 81, Zc. 2 Categoria A10 Cl.3, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 88 mq Rendita € 1.672,03 Piano 9°

A precisazione di quanto riportato nella tabella della cronistoria catastale si evidenzia che:

- in data 30/10/2001 risulta la costituzione della u.i.u. distinta al Fg. 48, Part. 1783, Sub. 81, pratica n. 620279 in atti dal 30/10/2001. Costituzione (n. 5419.1/2001) con presentazione di planimetria catastale di u.i.u. (Allegato 7); l'u.i.u. risulta di proprietà della Società limitata con sede in Bari;
- in data 29/01/2002 la società diviene proprietaria della u.i.u. in forza di atto, pubblico ufficiale notaio Concetta Capano, sede Bari (BA), Rep. n. 36731. Compravendita trascrizione n. 3539.1/2002. Reparto PI di Bari in atti dal 12/02/2002;
- in data 30/10/2002 risulta la variazione nel classamento pratica n. 463157 in atti dal 30/10/2002, Variazione di classamento (n. 30746.1/2002);
- in data 9/11/2015 sono stati inseriti in visura i dati di superficie catastale;
- in data 27/05/2021 con prot. n. BA0155172 è stato presentato l'ultimo elaborato planimetrico (Allegato 8);
- in data 7/09/2022 è stata prodotta l'ultima visura catastale (Allegato 9).

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	48	1783	81	2	A10	3	3,5 vani	88 mq	1672,03 €	9°	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito di sopralluogo effettuato in data 23/03/2022, si è riscontrata la non puntuale corrispondenza tra lo stato dei luoghi, come rappresentato nell'elaborato grafico "Lotto 1 - Bene n. 1 - Foglio 48, p.la 1783, sub 81. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 6) e la planimetria catastale (Allegato 7) e si sono rilevate le seguenti discordanze:

- spostamento del varco di passaggio nel disimpegno con installazione di infisso (foto 16);
- realizzazione di vano ripostiglio nel disimpegno (foto 17);
- utilizzo del bagno WC2 come cucinino (foto 15).

Poichè tali discordanze sono rilevabili anche rispetto alla planimetria allegata all'ultimo titolo edilizio D.I.A. n. 21870 del 5/10/2001 (Allegato 5) si dovrà procedere preliminarmente alla legittimazione edilizia e urbanistica delle predette variazioni passibili di sanatoria, presso l'amministrazione comunale competente, e successivamente eseguire le correzioni della planimetria catastale del Bene con redazione di DOCFA da presentare all'Agenzia delle Entrate - Direzione provinciale di Bari. Ufficio Provinciale - Territorio. Servizi catastali.

PATTI

L'immobile alla data del sopralluogo 23/03/2022 non risultava oggetto di patti e/o contratti in quanto già sede della Società fallita

STATO CONSERVATIVO

L'immobile alla data del sopralluogo 23/03/2022 risultava in ottimo stato conservativo.

PARTI COMUNI

L'immobile è parte di un edificio e risulta inserito in un contesto condominiale.

Le parti comuni con le altre u.i.u. sono i locali riserva idrica ed autoclave, la rampa carrabile di accesso, la corsia di manovra, gli spazi esterni non di uso esclusivo, l'androne, i corpi scala e gli ascensori, i disimpegni ai piani, il lastrico solare e le facciate.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è ubicato al nono piano di un edificio sito a Bari nel quartiere denominato "Poggiofranco" (foto 1 - 2 - 3), gli spazi comuni dell'androne, del vano scala e dei pianerottoli sono pavimentati con lastre di granito.

L'immobile è ben strutturato da un punto di vista distributivo e presenta una razionale divisione e una coerenza funzionale della disposizione degli ambienti tra la destinazione d'uso reale e quella dichiarata.

E' composto da un ambiente di ingresso e sala d'attesa (foto 5 e 6) dal quale si accede ai due bagni WC1 (foto 14) e WC2 (foto 15) - quest'ultimo, alla data del sopralluogo del 23/03/2022, risultava utilizzato come cucinino - e, attraverso un disimpegno (foto 16), si accede all' Ufficio 1 (foto 7 e 8), all'Ufficio 2 (foto 9 e 10) e al ripostiglio (foto 17), come indicati nell'elaborato "Lotto 1 - Bene n. 1 - Foglio 48, p.la 1783, sub 81. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 6); al prospetto posteriore, orientato a Est, è presente un balcone (foto 11 - 12 - 13).

L'immobile ha un'esposizione Ovest - Est, con gli affacci sui due lati costituenti rispettivamente il prospetto principale, affacciatesi sulla via don L. Guanella (foto 1), e il prospetto posteriore affacciatesi sul cortile interno (foto 2 e 3).

Il prospetto principale presenta una finestra singola e una serie di finestre del tipo "a nastro" (foto 1); il prospetto posteriore presenta la portafinestra di comunicazione con l'Ufficio 2 (foto 11) e la finestra dell'ambiente ingresso/sala d'attesa (foto 12). Il bagno WC2 è dotato di finestra affacciatesi sul balcone (foto 12 e 15).

La struttura portante è in c.a.

Il solaio è in laterocemento.

L'altezza reale interna è pari a m 2,90, in alcuni vani è presente la controsoffittatura e pertanto le altezze sono le seguenti: nel bagno WC1 è pari a m 2,55, nel bagno WC2 è pari a m 2,65, nel disimpegno è pari a m 2,40.

La parete esterna del prospetto posteriore, affacciatesi sul balcone, è rifinita con pitturazione del tipo "graffiato", i parapetti del balcone sono parte in c.a. a faccia vista e parte con ringhiera metallica (foto 11 e 13).

Le pareti interne sono in muratura rifinite con pitturazione a ducotone.

La pavimentazione del balcone è in gres porcellanato di dimensioni pari a cm 30 X 30 (foto 19).

La pavimentazione interna è in granito di dimensioni pari a cm 60 X 30, il battiscopa è dello stesso materiale (foto 18).

I bagni hanno la pavimentazione in ceramica di dimensioni pari a cm 20 X 20 (foto 20) e il rivestimento, presente su tutta l'altezza delle pareti, in ceramica di dimensioni pari a cm 25 X 33 (foto 21).

La porta di ingresso è blindata ed è rivestita internamente con un pannello laccato al poliestere (foto 5); le porte interne sono anch'esse laccate al poliestere (foto 22).

Gli infissi sono in anticorodal, a taglio termico e con vetrocamera (foto 23).

L'impianto elettrico è apparentemente a norma ex lege n. 37/2008 ma, alla data del sopralluogo del 23/03/2022, non era funzionante per assenza di fornitura di energia.

E' presente l'impianto di condizionamento con funzione anche di riscaldamento, costituito da tre macchine interne e da una unità esterna installata sul balcone (foto 11): alla data del sopralluogo del 23/03/2022 l'impianto non era funzionante per assenza di fornitura di energia.

L'impianto idrico consta di n. 2 attacchi per lavabo, n. 1 attacco per wc e n. 1 attacco per bidet.

Non è stato possibile acquisire dal proprietario del Bene le dichiarazioni di conformità ex lege 46/90 degli impianti elettrico e idrico a servizio dell'immobile, nè l'Attestato di Prestazione Energetica - APE che pertanto è stato redatto dalla sottoscritta e allegato alla presente Perizia, dal quale risulta che l'immobile, nello stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo, rientra nella classe energetica "D" (Allegato 10).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta essere stato utilizzato dalla Società _____ come sede della Società e pertanto, alla data del sopralluogo del 23/03/2022, era occupato da arredi, oggetti, documenti, presumibilmente appartenenti ad essa.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/01/2002		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Concetta Capano	29/01/2002	36731	5946
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Ufficio prov.le di Bari	04/02/2002	4677	3539
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Bari	08/02/2002	1294	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di procedura fallimentare:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data della sentenza di fallimento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio dalla data della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Durante il ventennio precedente la data della sentenza di fallimento:

- la Società ha costruito l'edificio, cui si appartiene il Bene, su suoli acquistati dalla Società, distinti catastalmente:

- al Fg. 48, Ple 1783, 1785, 1806, 1800, 1796, 1793 in forza di atto per notaio Ernesto Fornaro del 15/12/1990, Rep. n. 63883, Racc. n. 7765, registrato a Gioia del Colle il 4/01/1991 al n. 259 e trascritto a Bari il 18/12/1990 ai nn. 46166/35614;
- al Fg. 48, Ple 1797, 1792, 1810 in forza di scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Ernesto Fornaro in data 11/12/1991, Rep. n. 74153, Racc. n. 8920, registrato a Gioia del Colle il 27/12/1991 al n. 7902 e trascritto a Bari il 9/01/1992 ai nn. 1636/1513.
- la costruzione è stata autorizzata con C. E. n. 244/1991 rilasciata il 12/01/1999 (Allegato 3) e successive varianti approvate con C. E. n. 26713/1999 rilasciata l'11/09/2000 (Allegato 4) e con D.I.A. prot. n. 21870 del 5/10/2001 (Allegato 5).

In data 29/01/2001 il Bene era pervenuto dalla Società alla
in forza di compravendita per notaio Concetta Capano, registrato a Bari in
data 8/02/2002 al n. 1294, atto inserito in allegato alla presente perizia (Allegato 1).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Bari aggiornate al 08/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Bari il 04/02/2002
Reg. gen. 4678 - Reg. part. 754
Quota: 100%
Importo: € 300.000,00
A favore di Banca Popolare di Bari Soc. Coop. a.r.l.
Contro
Capitale: € 150.000,00
Rogante: Concetta Capano
Data: 29/01/2002
N° repertorio: 36732
Note: Comunicazione n. 4501 del 28/09/2020 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 19/08/2020. Cancellazione totale eseguita in data 29/09/2020 (Art. 13, comma 8-decies D.L. 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993). La nota di iscrizione è allegata al presente elaborato peritale (Allegato 14).

- **Ipoteca legale** derivante da norma Art. 77 D.P.R. 29/09/1973 Num. 602
 Iscritto a Bari il 27/03/2008
 Reg. gen. 13755 - Reg. part. 2625
 Quota: 100%
 Importo: € 291.797,20
 A favore di Equitalia ETR S.P.A.
 Contro
 Capitale: € 145.898,60
 Rogante: Equitalia ETR S.P.A.
 Data: 25/03/2008
 N° repertorio: 206
 N° raccolta: 14
 Note: La nota di iscrizione è allegata al presente elaborato peritale (Allegato 15).
- **Ipoteca legale** derivante da norma Art. 77 D.P.R. 29/09/1973 Num. 602
 Iscritto a Bari il 13/11/2009
 Reg. gen. 50566 - Reg. part. 10658
 Quota: 100%
 Importo: € 367.250,00
 A favore di Equitalia ETR S.P.A.
 Contro
 Capitale: € 183.625,00
 Rogante: Equitalia ETR S.P.A.
 Data: 12/11/2009
 N° repertorio: 103488
 N° raccolta: 14
 Note: La nota di iscrizione è allegata al presente elaborato peritale (Allegato 16).
- **Ipoteca legale** derivante da norma Art. 77 D.P.R. 29/09/1973 Num. 602
 Iscritto a Bari il 13/03/2015
 Reg. gen. 10283 - Reg. part. 1135
 Quota: 100%
 Importo: € 137.613,32
 A favore di Equitalia Sud S.p.A.
 Contro
 Capitale: € 68.806,66
 Note: La nota di iscrizione è allegata al presente elaborato peritale (Allegato 17).
- **Ipoteca legale** derivante da norma Art. 77 D.P.R. 29/09/1973 Num. 602
 Iscritto a Bari il 17/07/2015
 Reg. gen. 28514 - Reg. part. 3784
 Quota: 100%
 Importo: € 905.566,96
 A favore di Equitalia Sud S.p.A.
 Contro
 Capitale: € 452.783,48
 Note: La nota di iscrizione è allegata al presente elaborato peritale (Allegato 18).

Dalla visura catastale attuale per soggetto, effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Bari in data 7/02/2022, il Bene risulta intestato alla Società fallita (Allegato 19).

Il Bene è gravato dalle formalità sopra riportate di cui si allega l'elenco sintetico, giusta ispezione ipotecaria del 8/09/2022 (Allegato 13) e le relative Note di iscrizione (Allegato 14 - Allegato 15 - Allegato 16 - Allegato 17 - Allegato 18).

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Bari è stato adottato con Delibera di C. C. n. 991 del 13/12/1973 e approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 1475 del 8/07/1976 e successive varianti.

La successiva Variante normativa delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. è stata approvata con Delibera di G. R. n. 2415 del 10/12/2008, pubblicate sul BURP n. 14/2009 (Allegato 11).

Il riporto informatizzato del P.R.G. su aerofotogrammetrico è stato approvato con Delibera di C. C. n. 3 del 17/01/2013 e successiva variante approvata con D. D. della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia privata del Comune di Bari in data 5/08/2013 (Allegato 12).

L'immobile fa parte di un fabbricato per civile abitazione ricadente nel Piano Regolatore Generale vigente in:

- Zona residenziale - Zone di espansione C1 di cui all'art. 51 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente (Allegato 11);

- Zona compresa nel Piano di Zona n.5 - Poggiofranco approvato con Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici n. 1414 del 26/04/1965 e successiva variante approvata con D. M. n. 821 del 14/03/1969 relativa al Lotto 18 del Settore C.

Il suolo è stato oggetto di convenzione col Comune di Bari con atto a rogito notaio Bruno Volpe in data 28/05/1990 Rep. n. 11966, Racc. n. 4628, registrato a Bari il 15/06/1990 al n. 4500/V e trascritto a Bari il 5/06/1990 ai nn. 21607/17128.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

- Concessione edilizia n. 244/1991 rilasciata dal Sindaco del Comune di Bari in data 12-01-1999 alla Società _____ per la costruzione di edificio per negozi ed uffici - Lotto 18 - Poggiofranco (Allegato 3);

- Concessione edilizia n. 26713/1999 rilasciata dal Direttore della Ripartizione Edilizia Privata del Comune di Bari in data 11-09-2000 alla Società _____ per variante alla Conc. Edil. n. 244/91 - Edificio per negozi ed uffici - Lotto 18 - Settore C (Allegato 4);

- D.I.A. prot. n. 21870 del 5/10/2000 presentata dalla Società _____ per variante alla Conc. Edil. n. 244/91 (Allegato 5);

- Autocertificazione per il rilascio del Certificato di Abitabilità prot. n. 131340 del 10/05/2007 (Allegato 2).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

A seguito di sopralluogo effettuato in data 23/03/2022, si è riscontrata la non puntuale corrispondenza tra lo stato dei luoghi, come rappresentato nell'elaborato grafico "Lotto 1 - Bene n. 1 - Foglio 48, p.la 1783, sub 81. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 6) e la planimetria allegata all'ultimo progetto approvato con Denuncia Inizio Attività n. 21870 del 5/10/2001 (Allegato 5) e si sono rilevate le seguenti discordanze:

- spostamento del varco di passaggio nel disimpegno con installazione di infisso (foto 16);
- realizzazione di vano ripostiglio nel disimpegno (foto 17);
- utilizzo del bagno WC2 come cucinino (foto 15).

Tali discordanze possono essere sanate poichè non variano gli indici e parametri di progetto approvato, giusta procedura di Accertamento di conformità, ex art. 36 del D. P. R. n. 380/2001, e l'applicazione dell'art. 6 bis c. 5 del predetto Decreto - Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata - C.I.L.A.

Per tutto quanto sopra sarà necessario presentare una C.I.L.A. a sanatoria presso al Comune di Bari, finalizzata alla legittimazione edilizia e urbanistica del Bene; successivamente si dovrà provvedere alla variazione catastale da eseguirsi con redazione di DOCFA da presentare all'Agenzia delle Entrate - Direzione provinciale di Bari. Ufficio Provinciale - Territorio. Servizi catastali.

Le suddette opere e procedure comporteranno i seguenti costi:

- Onere professionale per pratica C.I.L.A. a sanatoria da presentare al Comune di Bari, comprendente redazione elaborati grafici e scrittografici € 1.000,00
- Sanzione pecuniaria da corrispondere al Comune di Bari per opere eseguite senza C.I.L.A. € 1.000,00
- Diritti di segreteria da corrispondere al Comune di Bari per pratica C.I.L.A. (€ 80,00 + € 1,80) € 81,80
- Onere professionale per variazione catastale dell'u.i.u. con DOCFA, compresi gli oneri da pagare all'Agenzia del Territorio € 500,00
- Oneri fiscali (IVA e Cassa Previdenza) sul totale delle prestazioni professionali (pratica per C.I.L.A. a sanatoria - variazione catastale dell'u.i.u. con DOCFA) € 389,76

per una spesa presunta totale di € 2.971,56.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 714,00

L'amministratore p. t. del condominio cui si appartiene l'immobile de quo ha comunicato con nota, trasmessa a mezzo mail, del 9/09/2022 (Allegato 20) che:

- la rata condominiale ordinaria bimestrale relativa al Bene n. 1 è pari a € 119,00;
- la situazione debitoria del proprietario, con riferimento a tutti i beni oggetto della presente Relazione, corrisponde ad un importo complessivo pari a € 11.301,01, di cui € 1.584,00 relativi agli anni 2021 e 2022;
- non sono state assunte dal condominio delibere relative a lavori di manutenzione straordinaria;
- il condominio, in data 23/09/2021, ha depositato presso il Tribunale di Bari Sez. Civile istanza di fallimento relativa al debitore.

LOTTO 2

Firmato Da: Mesto Ursini Anna Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 54e3fc17127c280ee79e38dc8b44b462 - Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6cad805e30383cc586f31fab2f6e95f7

Firmato Da: NAPOLIELLO ASSUNTA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4c0daf6dca64c97bf42450cf620a4dbd

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Bari (BA) - via don Luigi Guanella n. 15, piano primo interrato

DESCRIZIONE

Trattasi di garage, sito al primo piano interrato dell'edificio ubicato alla via don Luigi Guanella in Bari, con ingresso al civico 15 della predetta via, in una zona con buone caratteristiche urbanistiche, per la presenza di parcheggi e di servizi in generale.

All'immobile si accede dagli ingressi carrabili distinti coi civici A e F (rampa carrabile) ed anche dall'ingresso pedonale tramite i due ascensori di collegamento dei livelli dell'edificio; il locale è il primo a sinistra per chi, scendendo dalla rampa, imbecca la corsia di manovra.

Il Bene è composto da un vano, ed è di proprietà della Società _____ (esecutato).

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

La vendita è soggetta all'applicazione dell'IVA, giusta Art. 7 dell'atto di provenienza del Bene, atto di compravendita Rep. n. 36731, Racc. n. 5946 del 29-01-2002 (Allegato 1), con salvezza da parte dell'aggiudicatario di richiedere l'applicazione del sistema di cessione immobili "reverse charge", essendo trascorsi 5 anni dall'ultimazione dei lavori, come risulta dall'Autocertificazione di Agibilità acclarata al Comune di Bari con prot. n. 131340 del 10/05/2007 (Allegato 2).

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto del fallimento, appartiene al seguente debitore:

- _____ [Proprietà 1/1]

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

- _____ [Proprietà 1/1]

CONFINI

L'immobile confina a Ovest con rampa carrabile e corsia di manovra condominiali, a Sud con corsia di manovra condominiale, a Est con proprietà _____

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	13,40 mq	15,89 mq	1,00	15,89 mq	2,60 m	primo interrato
Totale superficie convenzionale:				15,89 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				15,89 mq		

L'immobile è ubicato in una zona periferica con buone caratteristiche urbanistiche per la presenza di spazi di parcheggio e di servizi generale, comunque servita dalle infrastrutture cittadine.

Il Bene è ubicato al primo piano interrato del fabbricato sito alla via don L. Guanella n. 15 (foto 1 - 2 - 3) con accesso carrabile dai civici 15/A e 15/F (rampa carrabile), ed è costituito da un vano (foto 26).

A seguito di sopralluogo effettuato in data 23/03/2022, si è riscontrata la non puntuale corrispondenza tra lo stato dei luoghi, come rappresentato nell'elaborato grafico "Lotto 2 - Bene n. 2 - Foglio 48, p.la 1783, sub 42. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 21) e la planimetria allegata all'ultimo progetto approvato con Denuncia Inizio Attività n. 21861 del 5/10/2001 (Allegato 23) e si sono rilevate le seguenti discordanze:

- differente conformazione del locale, la cui sagoma risulta avere una minore larghezza e una maggiore profondità, così da risultare sporgente rispetto al muro di contenimento della rampa carrabile per una misura pari a circa cm 55 (foto 24 - 25 - 26);
- presenza di una finestra alta cm 40 e posta a m 2,20 da terra sulla parete Ovest di confine con la rampa carrabile (foto 27).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/10/2001 al 29/01/2002		Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 1783, Sub. 42, Zc. 2 Categoria C6 Cl.3, Cons. 13 mq Rendita € 90,64 Piano S1
Dal 29/01/2002 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 1783, Sub. 42, Zc. 2 Categoria C6 Cl.3, Cons. 13 mq Rendita € 90,64 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 07/09/2022		Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 1783, Sub. 42, Zc. 2 Categoria C6 Cl.3, Cons. 13 mq Superficie catastale 16 mq Rendita € 90,64 Piano S1

A precisazione di quanto riportato nella tabella della cronistoria catastale si evidenzia che:

- in data 30/10/2001 risulta la costituzione della u.i.u. distinta al Fg. 48, Part. 1783, Sub. 42, pratica n. 620279 in atti dal 30/10/2001. Costituzione (n. 5419.1/2001) con presentazione di planimetria

catastale di u.i.u. (Allegato 22) e di elaborato planimetrico (Allegato 24); l'u.i.u. risulta di proprietà della Società - Società a responsabilità limitata con sede in Bari;

- in data 29/01/2002 la società diviene proprietaria della u.i.u. in forza di atto, pubblico ufficiale notaio Concetta Capano, sede Bari (BA), Rep. n. 36731. Compravendita trascrizione n. 3539.1/2002. Reparto PI di Bari in atti dal 12/02/2002;
- in data 30/10/2002 risulta la variazione nel classamento pratica n. 463157 in atti dal 30/10/2002, Variazione di classamento (n. 30746.1/2002);
- in data 9/11/2015 sono stati inseriti in visura i dati di superficie catastale;
- in data 7/09/2022 è stata prodotta l'ultima visura catastale (Allegato 25).

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	48	1783	42	2	C6	3	13 mq	16 mq	90,64 €	S1	

Corrispondenza catastale

A seguito di sopralluogo effettuato in data 23/03/2022, si è riscontrata la corrispondenza tra lo stato dei luoghi, come rappresentato nell'elaborato grafico "Lotto 2 - Bene n. 2 - Foglio 48, p.la 1783, sub 42. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 21) e la planimetria catastale (Allegato 22).

PATTI

L'immobile alla data del sopralluogo 23/03/2022 non risultava oggetto di patti e/o contratti ed era utilizzato come deposito.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile alla data del sopralluogo 23/03/2022 risultava in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

L'immobile è parte di un edificio e risulta inserito in un contesto condominiale.

Le parti comuni con le altre u.i.u. sono i locali riserva idrica ed autoclave, la rampa carrabile di accesso, la corsia di manovra, gli spazi esterni non di uso esclusivo, l'androne, i corpi scala e gli ascensori, i disimpegni ai piani, il lastrico solare e le facciate.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è ubicato al primo piano interrato di un edificio sito a Bari nel quartiere denominato "Poggiofranco" (foto 1 - 2 - 3), gli spazi comuni dell'androne, del vano scala e dei pianerottoli sono pavimentati con lastre di granito.

All'immobile si accede dagli ingressi carrabili distinti coi civici A e F (rampa carrabile) ed anche dall'ingresso pedonale tramite i due ascensori di collegamento dei livelli dell'edificio; il locale è il primo a sinistra per chi, scendendo dalla rampa, imbecca la corsia di manovra (foto 24).

Il Bene consta di un unico vano con destinazione d'uso autorimessa (foto 26).

L'immobile ha un orientamento Nord - Sud, con l'ingresso sul lato orientato a Sud, un affaccio sul lato orientato ad Ovest e gli altri due lati ciechi e confinanti con altre u.i.u.

La struttura portante è in c.a.

Il solaio è in laterocemento.

L'altezza interna è pari a m 2,60.

Per quanto è stato possibile accertare in sede di sopralluogo, considerato che il locale risultava occupato da scatoloni in cartone da imballaggio ammassati, tali da impedirne sia l'accesso che la vista interna:

- le pareti interne sono in cemento armato a faccia vista, fino ad un'altezza pari a circa cm 50/110, e in blocchi di calcestruzzo cellulare tipo Siporex, per la restante altezza fino al soffitto; esse sono rifinite col solo intonaco (foto 27 e 28).

- la pavimentazione è in mattoni di cemento di dimensioni pari a cm 40 X 20 (foto 29).

La saracinesca di ingresso è in metallo ed è comandata elettricamente (foto 25).

L'infisso, alto cm 40 e posto a m 2,20 da terra sulla parete Ovest di confine con la rampa carrabile, è in anticorodal (foto 27).

L'impianto elettrico è apparentemente a norma ex lege n. 37/2008.

Non sono presenti né l'impianto idrico né quello termico.

Si significa che la qualità e lo stato d'uso dell'immobile è complessivamente buono; pur avendo constatato la presenza di scrostature nell'intonaco in alcuni punti della parete frontale all'ingresso, presumibilmente causate da fenomeno di umidità di risalita, trattandosi della parete contro terra (foto 26 e 27).

Al fine di ponderare nella stima dell'immobile lo stato d'uso e di manutenzione del Bene, si prevede l'esecuzione dei seguenti lavori di manutenzione ordinaria sulla suddetta parete frontale all'ingresso, di dimensioni totali pari a mq 6,76, con il relativo presunto costo:

- eliminazione dello strato di intonaco ammalorato, trattamento con Mapelastic, rifacimento di intonaco a corpo € 550,00 comprensivi di IVA

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile, alla data del sopralluogo del 23/03/2022, era occupato da scatole da imballo e documenti.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/01/2002		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Concetta Capano	29/01/2002	36731	5946
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Ufficio prov.le di Bari	04/02/2002	4677	3539
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Bari	08/02/2002	1294	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di procedura fallimentare:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data della sentenza di fallimento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio dalla data della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Durante il ventennio precedente la data della sentenza di fallimento:

- la Società ha costruito l'edificio, cui si appartiene il Bene, su suoli acquistati dalla Società distinti catastalmente:
 - al Fg. 48, Ple 1783, 1785, 1806, 1800, 1796, 1793 in forza di atto per notaio Ernesto Fornaro del 15/12/1990, Rep. n. 63883, Racc. n. 7765, registrato a Gioia del Colle il 4/01/1991 al n. 259 e trascritto a Bari il 18/12/1990 ai nn. 46166/35614;
 - al Fg. 48, Ple 1797, 1792, 1810 in forza di scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Ernesto Fornaro in data 11/12/1991, Rep. n. 74153, Racc. n. 8920, registrato a Gioia del Colle il 27/12/1991 al n. 7902 e trascritto a Bari il 9/01/1992 ai nn. 1636/1513.
 - la costruzione è stata autorizzata con C. E. n. 244/1991 rilasciata il 12/01/1999 (Allegato 3) e successive varianti approvate con C. E. n. 26713/1999 rilasciata l'11/09/2000 (Allegato 4) e con D.I.A. prot. n. 21861 del 5/10/2001 (Allegato 23).
 In data 29/01/2001 il Bene era pervenuto dalla Società alla Società in forza di compravendita per notaio Concetta Capano, registrato a Bari in data 8/02/2002 al n. 1294, atto inserito in allegato alla presente perizia (Allegato 1).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Bari aggiornate al 08/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Bari il 04/02/2002
 Reg. gen. 4678 - Reg. part. 754
 Quota: 100%
 Importo: € 300.000,00
 A favore di Banca Popolare di Bari Soc. Coop. a.r.l.
 Contro
 Capitale: € 150.000,00
 Rogante: Concetta Capano
 Data: 29/01/2002
 N° repertorio: 36732
 Note: Comunicazione n. 4501 del 28/09/2020 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 19/08/2020. Cancellazione totale eseguita in data 29/09/2020 (Art. 13, comma 8-decies D.L. 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993). La nota di iscrizione è allegata al presente elaborato peritale (Allegato 14).
- **Ipoteca legale** derivante da norma Art. 77 D.P.R. 29/09/1973 Num. 602
 Iscritto a Bari il 27/03/2008
 Reg. gen. 13755 - Reg. part. 2625
 Quota: 100%
 Importo: € 291.797,20
 A favore di Equitalia ETR S.P.A.
 Contro
 Capitale: € 145.898,60
 Rogante: Equitalia ETR S.P.A.
 Data: 25/03/2008
 N° repertorio: 206
 N° raccolta: 14
 Note: La nota di iscrizione è allegata al presente elaborato peritale (Allegato 15).
- **Ipoteca legale** derivante da norma Art. 77 D.P.R. 29/09/1973 Num. 602
 Iscritto a Bari il 13/11/2009
 Reg. gen. 50566 - Reg. part. 10658
 Quota: 100%
 Importo: € 367.250,00
 A favore di Equitalia ETR S.P.A.
 Contro
 Capitale: € 183.625,00
 Rogante: Equitalia ETR S.P.A.
 Data: 12/11/2009
 N° repertorio: 103488
 N° raccolta: 14
 Note: La nota di iscrizione è allegata al presente elaborato peritale (Allegato 16).
- **Ipoteca legale** derivante da norma Art. 77 D.P.R. 29/09/1973 Num. 602
 Iscritto a Bari il 13/03/2015

Reg. gen. 10283 - Reg. part. 1135

Quota: 100%

Importo: € 137.613,32

A favore di Equitalia Sud S.p.A.

Contro

Capitale: € 68.806,66

Note: La nota di iscrizione è allegata al presente elaborato peritale (Allegato 17).

- **Ipoteca legale** derivante da norma Art. 77 D.P.R. 29/09/1973 Num. 602

Iscritto a Bari il 17/07/2015

Reg. gen. 28514 - Reg. part. 3784

Quota: 100%

Importo: € 905.566,96

A favore di Equitalia Sud S.p.A.

Contro

Capitale: € 452.783,48

Note: La nota di iscrizione è allegata al presente elaborato peritale (Allegato 18).

Trascrizioni

- **Costituzione vincolo a parcheggio**

Trascritto a Bari il 26/10/2001

Reg. gen. 41138 - Reg. part. 28300

Quota: 100%

A favore di Comune di Bari

Contro

Dalla visura catastale attuale per soggetto, effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Bari in data 7/02/2022, il Bene risulta intestato alla Società fallita (Allegato 19).

Il Bene è gravato dalle formalità sopra riportate di cui si allega l'elenco sintetico, giusta ispezione ipotecaria del 8/09/2022 (Allegato 26) e le relative Note di iscrizione (Allegato 14 - Allegato 15 - Allegato 16 - Allegato 17 - Allegato 18).

Per quanto attiene la trascrizione dell'atto di vincolo a parcheggio si precisa che fa riferimento all'atto di Rettifica di vincolo a parcheggio a rogito del notaio Ernesto Fornaro in Bari Rep. n. 142245, Racc. n. 19079 del 23/10/2001 e registrato a Bari il 29/10/2001 al n. 11231; l'atto e la nota di Trascrizione sono ambedue allegati alla Denuncia Inizio Attività n. 21861 del 5/10/2001 (Allegato 23).

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Bari è stato adottato con Delibera di C. C. n. 991 del 13/12/1973 e approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 1475 del 8/07/1976 e successive varianti.

La successiva Variante normativa delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. è stata approvata con Delibera di G. R. n. 2415 del 10/12/2008, pubblicate sul BURP n. 14/2009 (Allegato 11).

Il riporto informatizzato del P.R.G. su aerofotogrammetrico è stato approvato con Delibera di C. C. n. 3 del 17/01/2013 e successiva variante approvata con D. D. della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia privata del Comune di Bari in data 5/08/2013 (Allegato 12).

L'immobile fa parte di un fabbricato per civile abitazione ricadente nel Piano Regolatore Generale

vigente in:

- Zona residenziale - Zone di espansione C1 di cui all'art. 51 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente (Allegato 11);
- Zona compresa nel Piano di Zona n.5 - Poggiofranco approvato con Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici n. 1414 del 26/04/1965 e successiva variante approvata con D. M. n. 821 del 14/03/1969 relativa al Lotto 18 del Settore C.

Il suolo è stato oggetto di convenzione col Comune di Bari con atto a rogito notaio Bruno Volpe in data 28/05/1990 Rep. n. 11966, Racc. n. 4628, registrato a Bari il 15/06/1990 al n. 4500/V e trascritto a Bari il 5/06/1990 ai nn. 21607/17128.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

- Concessione edilizia n. 244/1991 rilasciata dal Sindaco del Comune di Bari in data 12-01-1999 alla Società _____ per la costruzione di edificio per negozi ed uffici - Lotto 18 - Poggiofranco (Allegato 3);
- Concessione edilizia n. 26713/1999 rilasciata dal Direttore della Ripartizione Edilizia Privata del Comune di Bari in data 11-09-2000 alla Società _____ per variante alla Conc. Edil. n. 244/91 - Edificio per negozi ed uffici - Lotto 18 - Settore C (Allegato 4);
- D.I.A. prot. n. 21861 del 5/10/2000 presentata dalla Società _____ per variante alla Conc. Edil. n. 244/91 (Allegato 23);
- Autocertificazione per il rilascio del Certificato di Abitabilità prot. n. 131340 del 10/05/2007 (Allegato 2).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

A seguito di sopralluogo effettuato in data 23/03/2022, si è riscontrata la non puntuale corrispondenza tra lo stato dei luoghi, come rappresentato nell'elaborato grafico "Lotto 2 - Bene n. 2 - Foglio 48, p.la 1783, sub 42. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 21) e la planimetria allegata all'ultimo progetto approvato con Denuncia Inizio Attività n. 21861 del 5/10/2001 (Allegato 23) e si sono rilevate le seguenti discordanze:

1. differente conformazione del locale, la cui sagoma presenta una minore larghezza e una maggiore profondità, così da risultare sporgente rispetto al muro di contenimento della rampa carrabile per una misura pari a circa cm 55 (foto 24 - 25 - 26);
2. installazione di una finestra, alta cm 40 e posta a m 2,20 da terra, sulla parete Ovest interna all'edificio e di confine con la rampa carrabile (foto 27).

Si significa che:

- per quanto attiene la difformità rilevata al punto 1., da un conteggio effettuato della superficie approvata e di quella rilevata, è risultato che la differenza tra esse è complessivamente contenuta nel limite del 2% ossia nella tolleranza costruttiva e pertanto non costituisce violazione edilizia, giusta Art. 34-bis del D. P. R. n. 380/2001 e ss.mm.ii., pertanto trattasi di mera variazione della distribuzione interna passibile di sanatoria, fermo restando la preliminare acquisizione di autorizzazione condominiale, poichè la parte del Bene sporgente rispetto al muro di contenimento della rampa carrabile, per una misura pari a circa cm 55, occupa l'area della corsia di manovra condominiale;

- per quanto attiene la difformità rilevata al punto 2., l'installazione di infisso interessa una parete interna all'edificio e pertanto non costituisce variante prospettica.

Per tutto quanto sopra le difformità riscontrate non variano gli indici e parametri di progetto approvato e pertanto possono essere sanate, giusta procedura di Accertamento di conformità, ex art. 36 del D. P. R. n. 380/2001, e l'applicazione dell'art. 6 bis c. 5 del predetto Decreto - Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata, con la presentazione di C.I.L.A. a sanatoria presso al Comune di Bari, finalizzata alla legittimazione edilizia e urbanistica del Bene.

Le suddette opere e procedure comporteranno i seguenti costi:

- Onere professionale per pratica C.I.L.A. a sanatoria da presentare al Comune di Bari, comprendente redazione elaborati grafici e scrittografici € 800,00
- Sanzione pecuniaria da corrispondere al Comune di Bari per opere eseguite senza C.I.L.A. € 1.000,00
- Diritti di segreteria da corrispondere al Comune di Bari per pratica C.I.L.A. (€ 80,00 + € 1,80) € 81,80
- Oneri fiscali (IVA e Cassa Previdenza) sulle prestazioni professionali (pratica per C.I.L.A. a sanatoria) € 215,04

per una spesa presunta totale di € 2.096,84.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 90,00

L'amministratore p. t. del condominio cui si appartiene l'immobile de quo ha comunicato con nota, trasmessa a mezzo mail, del 9/09/2022 (Allegato 20) che:

- la rata condominiale ordinaria bimestrale relativa al Bene n. 2 è pari a € 15,00;
- la situazione debitoria del proprietario, con riferimento a tutti i beni oggetto della presente Relazione, corrisponde ad un importo complessivo pari a € 11.301,01, di cui € 1.584,00 relativi agli anni 2021 e 2022;
- non sono state assunte dal condominio delibere relative a lavori di manutenzione straordinaria;
- il condominio, in data 23/09/2021, ha depositato presso il Tribunale di Bari Sez. Civile istanza di fallimento relativa al debitore.

LOTTO 3

Firmato Da: Mesto Ursini Anna Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 54e3fc17127c280ee79e38dc8b44b462 - Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6cad805e30383cc586f31fab2f6e95f7

Firmato Da: NAPOLIELLO ASSUNTA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4c0daf6dca64c97bf42450cf620a4dbd

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Bari (BA) - via don Luigi Guanella n. 15, piano primo interrato

DESCRIZIONE

Trattasi di garage, sito al primo piano interrato dell'edificio ubicato alla via don Luigi Guanella in Bari, con ingresso al civico 15 della predetta via, in una zona con buone caratteristiche urbanistiche, per la presenza di parcheggi e di servizi in generale.

All'immobile si accede dagli ingressi carrabili distinti coi civici A e F (rampa carrabile) ed anche dall'ingresso pedonale tramite i due ascensori di collegamento dei livelli dell'edificio; il locale è il secondo a sinistra per chi, scendendo dalla rampa, imbecca la corsia di manovra.

Il Bene è composto da un vano ed è di proprietà della Società _____ (esecutato).

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

La vendita è soggetta all'applicazione dell'IVA, giusta Art. 7 dell'atto di provenienza del Bene, atto di compravendita Rep. n. 37576, Racc. n. 6020 del 19-06-2002 (Allegato 30), con salvezza da parte dell'aggiudicatario di richiedere l'applicazione del sistema di cessione immobili "reverse charge", essendo trascorsi 5 anni dall'ultimazione dei lavori, come risulta dall'Autocertificazione di Agibilità acclarata al Comune di Bari con prot. n. 131340 del 10/05/2007 (Allegato 2).

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto del fallimento, appartiene al seguente debitore:

- _____ (Proprietà 1/1)

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

- _____ (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina a Ovest con proprietà _____, a Sud con corsia di manovra condominiale, a Est con proprietà _____.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	13,51 mq	14,96 mq	1,00	14,96 mq	2,60 m	primo interrato
Totale superficie convenzionale:				14,96 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				14,96 mq		

L'immobile è ubicato in una zona periferica con buone caratteristiche urbanistiche per la presenza di spazi di parcheggio e di servizi generale, comunque servita dalle infrastrutture cittadine.

Il Bene è ubicato al primo piano interrato del fabbricato sito alla via don L. Guanella n.15 (foto 1 - 2 - 3) con accesso carrabile dai civici 15/A e 15/F (rampa carrabile), ed è costituito da un vano (foto 31).

A seguito di sopralluogo effettuato in data 23/03/2022, si è riscontrata la non puntuale corrispondenza tra lo stato dei luoghi, come rappresentato nell'elaborato grafico "Lotto 3 - Bene n. 3 - Foglio 48, p.la 1783, sub 41. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 27) e la planimetria allegata all'ultimo progetto approvato con Denuncia Inizio Attività n. 21861 del 5/10/2001 (Allegato 23) e si è rilevata la seguente discordanza:

- differente conformazione del locale, la cui sagoma risulta avere una minore larghezza e una maggiore profondità, così da risultare sporgente rispetto al muro di contenimento della rampa carrabile per una misura pari a circa cm 55 (foto 30).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/10/2001 al 19/06/2002		Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 1783, Sub. 41, Zc. 2 Categoria C6 Cl.3, Cons. 13 mq Rendita € 90,64 Piano S1
Dal 19/06/2002 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 1783, Sub. 41, Zc. 2 Categoria C6 Cl.3, Cons. 13 mq Rendita € 90,64 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 07/09/2022		Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 1783, Sub. 41, Zc. 2 Categoria C6 Cl.3, Cons. 13 mq Superficie catastale 16 mq Rendita € 90,64 Piano S1

A precisazione di quanto riportato nella tabella della cronistoria catastale si evidenzia che:

- in data 30/10/2001 risulta la costituzione della u.i.u. distinta al Fg. 48, Part. 1783, Sub. 41, pratica n. 620279 in atti dal 30/10/2001. Costituzione (n. 5419.1/2001) con presentazione di planimetria catastale di u.i.u. (Allegato 28) e di elaborato planimetrico (Allegato 24); l'u.i.u. risulta di proprietà

della Società a responsabilità limitata con sede in Bari;

- in data 19/06/2002 la società diviene proprietaria della u.i.u. in forza di atto, pubblico ufficiale notaio Concetta Capano, sede Bari (BA), Rep. n. 37576. Compravendita trascrizione n. 19538.1/2002. Reparto PI di Bari in atti dal 27/06/2002;
 - in data 30/10/2002 risulta la variazione nel classamento pratica n. 463157 in atti dal 30/10/2002, Variazione di classamento (n. 30746.1/2002);
 - in data 9/11/2015 sono stati inseriti in visura i dati di superficie catastale;
 - in data 7/09/2022 è stata prodotta l'ultima visura catastale (Allegato 29).
- Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	48	1783	41	2	C6	3	13 mq	16 mq	90,64 €	S1	

Corrispondenza catastale

A seguito di sopralluogo effettuato in data 23/03/2022, si è riscontrata la corrispondenza tra lo stato dei luoghi, come rappresentato nell'elaborato grafico "Lotto 3 - Bene n. 3 - Foglio 48, p.la 1783, sub 41. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 27) e la planimetria catastale (Allegato 28).

PATTI

L'immobile alla data del sopralluogo 23/03/2022 non risultava oggetto di patti e/o contratti ed era utilizzato come deposito.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile alla data del sopralluogo 23/03/2022 risultava in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

L'immobile è parte di un edificio e risulta inserito in un contesto condominiale.

Le parti comuni con le altre u.i.u. sono i locali riserva idrica ed autoclave, la rampa carrabile di accesso, la corsia di manovra, gli spazi esterni non di uso esclusivo, l'androne, i corpi scala e gli ascensori, i disimpegni ai piani, il lastrico solare e le facciate.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è ubicato al primo piano interrato di un edificio sito a Bari nel quartiere denominato "Poggiofranco" (foto 1 - 2 - 3), gli spazi comuni dell'androne, del vano scala e dei pianerottoli sono pavimentati con lastre di granito.

All'immobile si accede dagli ingressi carrabili distinti coi civici A e F (rampa carrabile) ed anche dall'ingresso pedonale tramite i due ascensori di collegamento dei livelli dell'edificio; il locale è il secondo a sinistra per chi, scendendo dalla rampa, imbecca la corsia di manovra (foto 30).

Il Bene consta di un unico vano con destinazione d'uso autorimessa (foto 31).

L'immobile ha un orientamento Nord - Sud, con l'ingresso sul lato orientato a Sud e gli altri tre lati ciechi e confinanti con altre u.i.u.

La struttura portante è in c.a.

Il solaio è in laterocemento.

L'altezza interna è pari a m 2,60.

Per quanto è stato possibile accertare in sede di sopralluogo, considerato che il locale risultava occupato da scatoloni in cartone da imballaggio ammassati, tali da impedirne sia l'accesso che la vista interna:

- le pareti interne sono in cemento armato a faccia vista, nella parte basamentale, e in blocchi di calcestruzzo cellulare tipo Siporex, per la restante altezza fino al soffitto; esse sono rifinite col solo intonaco (foto 32).

- la pavimentazione è in mattoni di cemento di dimensioni pari a cm 40 X 20 (foto 33).

La saracinesca di ingresso è in metallo ed è comandata elettricamente.

L'impianto elettrico è apparentemente a norma ex lege n. 37/2008.

Non sono presenti nè l'impianto idrico nè quello termico.

La qualità e lo stato d'uso dell'immobile è complessivamente buono.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile, alla data del sopralluogo del 23/03/2022, era occupato da scatole da imballo e documenti.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/06/2002		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Concetta Capano	19/06/2002	37576	6020
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Ufficio prov.le di Bari	26/06/2002	27419	19538
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Bari	01/07/2002	7378	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di procedura fallimentare:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data della sentenza di fallimento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio dalla data della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Durante il ventennio precedente la data della sentenza di fallimento:

- la Società con sede in Bari, ha costruito l'edificio, cui si appartiene il Bene, su suoli acquistati dalla Società distinti catastalmente:
 - al Fg. 48, Ple 1783, 1785, 1806, 1800, 1796, 1793 in forza di atto per notaio Ernesto Fornaro del 15/12/1990, Rep. n. 63883, Racc. n. 7765, registrato a Gioia del Colle il 4/01/1991 al n. 259 e trascritto a Bari il 18/12/1990 ai nn. 46166/35614;
 - al Fg. 48, Ple 1797, 1792, 1810 in forza di scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Ernesto Fornaro in data 11/12/1991, Rep. n. 74153, Racc. n. 8920, registrato a Gioia del Colle il 27/12/1991 al n. 7902 e trascritto a Bari il 9/01/1992 ai nn. 1636/1513.
- la costruzione è stata autorizzata con C. E. n. 244/1991 rilasciata il 12/01/1999 (Allegato 3) e successive varianti approvate con C. E. n. 26713/1999 rilasciata l'11/09/2000 (Allegato 4) e con D.I.A. prot. n. 21861 del 5/10/2001 (Allegato 23).
In data 19/06/2002 il Bene era pervenuto dalla Società alla Società in forza di compravendita per notaio Concetta Capano, registrato a Bari in data 1/07/2002 al n. 7378, atto inserito in allegato alla presente perizia (Allegato 30).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Bari aggiornate al 08/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da norma Art. 77 D.P.R. 29/09/1973 Num. 602
Iscritto a Bari il 27/03/2008
Reg. gen. 13755 - Reg. part. 2625
Quota: 100%
Importo: € 291.797,20
A favore di Equitalia ETR S.P.A.
Contro
Capitale: € 145.898,60
Rogante: Equitalia ETR S.P.A.
Data: 25/03/2008
N° repertorio: 206
N° raccolta: 14
Note: La nota di iscrizione è allegata al presente elaborato peritale (Allegato 15).
- **Ipoteca legale** derivante da norma Art. 77 D.P.R. 29/09/1973 Num. 602
Iscritto a Bari il 13/11/2009
Reg. gen. 50566 - Reg. part. 10658
Quota: 100%

Importo: € 367.250,00

A favore di Equitalia ETR S.P.A.

Contro

Capitale: € 183.625,00

Rogante: Equitalia ETR S.P.A.

Data: 12/11/2009

N° repertorio: 103488

N° raccolta: 14

Note: La nota di iscrizione è allegata al presente elaborato peritale (Allegato 16).

- **Ipoteca legale** derivante da norma Art. 77 D.P.R. 29/09/1973 Num. 602

Iscritto a Bari il 13/03/2015

Reg. gen. 10283 - Reg. part. 1135

Quota: 100%

Importo: € 137.613,32

A favore di Equitalia Sud S.p.A.

Contro

Capitale: € 68.806,66

Note: La nota di iscrizione è allegata al presente elaborato peritale (Allegato 17).

- **Ipoteca legale** derivante da norma Art. 77 D.P.R. 29/09/1973 Num. 602

Iscritto a Bari il 17/07/2015

Reg. gen. 28514 - Reg. part. 3784

Quota: 100%

Importo: € 905.566,96

A favore di Equitalia Sud S.p.A.

Contro

Capitale: € 452.783,48

Note: La nota di iscrizione è allegata al presente elaborato peritale (Allegato 18).

Trascrizioni

- **Costituzione vincolo a parcheggio**

Trascritto a Bari il 26/10/2001

Reg. gen. 41138 - Reg. part. 28300

Quota: 100%

A favore di Comune di Bari

Contro

Dalla visura catastale attuale per soggetto, effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Bari in data 11/03/2022, il Bene risulta intestato alla Società fallita (Allegato 19).

Il Bene è gravato dalle formalità sopra riportate di cui si allega l'elenco sintetico, giusta ispezione ipotecaria del 8/09/2022 (Allegato 31) e le relative Note di iscrizione (Allegato 15 - Allegato 16 - Allegato 17 - Allegato 18).

Per quanto attiene la trascrizione dell'atto di vincolo a parcheggio si precisa che fa riferimento all'atto di Rettifica di vincolo a parcheggio a rogito del notaio Ernesto Fornaro in Bari Rep. n. 142245, Racc. n. 19079 del 23/10/2001 e registrato a Bari il 29/10/2001 al n. 11231; l'atto e la nota di Trascrizione sono ambedue allegati alla Denuncia Inizio Attività n. 21861 del 5/10/2001 (Allegato 23).

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Bari è stato adottato con Delibera di C. C. n. 991 del 13/12/1973 e approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 1475 del 8/07/1976 e successive varianti.

La successiva Variante normativa delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. è stata approvata con Delibera di G. R. n. 2415 del 10/12/2008, pubblicate sul BURP n. 14/2009 (Allegato 11).

Il riporto informatizzato del P.R.G. su aerofotogrammetrico è stato approvato con Delibera di C. C. n. 3 del 17/01/2013 e successiva variante approvata con D. D. della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia privata del Comune di Bari in data 5/08/2013 (Allegato 12).

L'immobile fa parte di un fabbricato per civile abitazione ricadente nel Piano Regolatore Generale vigente in:

- Zona residenziale - Zone di espansione C1 di cui all'art. 51 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente (Allegato 11);

- Zona compresa nel Piano di Zona n.5 - Poggiofranco approvato con Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici n. 1414 del 26/04/1965 e successiva variante approvata con D. M. n. 821 del 14/03/1969 relativa al Lotto 18 del Settore C.

Il suolo è stato oggetto di convenzione col Comune di Bari con atto a rogito notaio Bruno Volpe in data 28/05/1990 Rep. n. 11966, Racc. n. 4628, registrato a Bari il 15/06/1990 al n. 4500/V e trascritto a Bari il 5/06/1990 ai nn. 21607/17128.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

- Concessione edilizia n. 244/1991 rilasciata dal Sindaco del Comune di Bari in data 12-01-1999 alla Società _____ per la costruzione di edificio per negozi ed uffici - Lotto 18 - Poggiofranco (Allegato 3);

- Concessione edilizia n. 26713/1999 rilasciata dal Direttore della Ripartizione Edilizia Privata del Comune di Bari in data 11-09-2000 alla _____ per variante alla Conc. Edil. n. 244/91 - Edificio per negozi ed uffici - Lotto 18 - Settore C (Allegato 4);

- D.I.A. prot. n. 21861 del 5/10/2000 presentata dalla Società _____ per variante alla Conc. Edil. n. 244/91 (Allegato 23);

- Autocertificazione per il rilascio del Certificato di Abitabilità prot. n. 131340 del 10/05/2007 (Allegato 2).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

A seguito di sopralluogo effettuato in data 23/03/2022, si è riscontrata la non puntuale corrispondenza tra lo stato dei luoghi, come rappresentato nell'elaborato grafico "Lotto 3 - Bene n. 3 - Foglio 48, p.la 1783, sub 41. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 27) e la planimetria allegata all'ultimo progetto approvato con Denuncia Inizio Attività n. 21861 del 5/10/2001 (Allegato 23) e si è rilevata le seguenti discordanza:

1. differente conformazione del locale, la cui sagoma presenta una minore larghezza e una maggiore profondità, così da risultare sporgente rispetto al muro di contenimento della rampa carrabile per una misura pari a circa cm 55 (foto 30 e 31).

Si significa che.

- per quanto attiene la difformità rilevata al punto 1., da un conteggio effettuato della superficie approvata e di quella rilevata, è risultato che la differenza tra esse è complessivamente contenuta nel limite del 2% ossia nella tolleranza costruttiva e pertanto non costituisce violazione edilizia, giusta Art. 34-bis del D. P. R. n. 380/2001 e ss.mm.ii., pertanto trattasi di mera variazione della distribuzione interna passibile di sanatoria, fermo restando la preliminare acquisizione di autorizzazione condominiale, poichè la parte del Bene sporgente rispetto al muro di contenimento della rampa carrabile, per una misura pari a circa cm 55, occupa l'area della corsia di manovra condominiale;

Per tutto quanto sopra tale difformità non varia gli indici e parametri di progetto approvato e pertanto può essere sanata, giusta procedura di Accertamento di conformità, ex art. 36 del D. P. R. n. 380/2001, e l'applicazione dell'art. 6 bis c. 5 del predetto Decreto - Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata, con la presentazione di C.I.L.A. a sanatoria presso al Comune di Bari, finalizzata alla legittimazione edilizia e urbanistica del Bene.

Le suddette opere e procedure comporteranno i seguenti costi:

- Onere professionale per pratica C.I.L.A. a sanatoria da presentare al Comune di Bari, comprendente redazione elaborati grafici e scrittografici € 800,00
- Sanzione pecuniaria da corrispondere al Comune di Bari per opere eseguite senza C.I.L.A. € 1.000,00
- Diritti di segreteria da corrispondere al Comune di Bari per pratica C.I.L.A. (€ 80,00 + € 1,80) € 81,80
- Oneri fiscali (IVA e Cassa Previdenza) sulle prestazioni professionali (pratica per C.I.L.A. a sanatoria) € 215,04

per una spesa presunta totale di € 2.096,84.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 90,00

L'amministratore p. t. del condominio cui si appartiene l'immobile de quo ha comunicato con nota, trasmessa a mezzo mail, del 9/09/2022 (Allegato 20) che:

- la rata condominiale ordinaria bimestrale relativa al Bene n. 3 è pari a € 15,00;
- la situazione debitoria del proprietario, con riferimento a tutti i beni oggetto della presente Relazione, corrisponde ad un importo complessivo pari a € 11.301,01, di cui € 1.584,00 relativi agli anni 2021 e 2022;
- non sono state assunte dal condominio delibere relative a lavori di manutenzione straordinaria;
- il condominio, in data 23/09/2021, ha depositato presso il Tribunale di Bari Sez. Civile istanza di fallimento relativa al debitore.

LOTTO 4

Firmato Da: Mesto Ursini Anna Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 54e3fc17127c280ee79e38dc8b44b462 - Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6cad805e30383cc586f31fab2f6e95f7

Firmato Da: NAPOLIELLO ASSUNTA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4c0daf6dca64c97bf42450cf620a4dbd

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Bari (BA) - via don Luigi Guanella n. 15, piano secondo interrato

DESCRIZIONE

Trattasi di cantinola, sita al secondo piano interrato dell'edificio ubicato alla via don Luigi Guanella in Bari, con ingresso al civico 15 della predetta via, in una zona con buone caratteristiche urbanistiche, per la presenza di parcheggi e di servizi in generale.

All'immobile si accede dall'ingresso pedonale distinto col civico B, quindi si accede al piano tramite i due ascensori o la scala di collegamento dei livelli dell'edificio; il locale è il secondo a destra per chi esce dagli ascensori.

Il Bene è composto da un vano, ed è di proprietà della Società _____ (esecutato).

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

La vendita è soggetta all'applicazione dell'IVA, giusta Art. 7 dell'atto di provenienza del Bene, atto di compravendita Rep. n. 36731, Racc. n. 5946 del 29-01-2002 (Allegato 1), con salvezza da parte dell'aggiudicatario di richiedere l'applicazione del sistema di cessione immobili "reverse charge", essendo trascorsi 5 anni dall'ultimazione dei lavori, come risulta dall'Autocertificazione di Agibilità acclarata al Comune di Bari con prot. n. 131340 del 10/05/2007 (Allegato 2).

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto del fallimento, appartiene al seguente debitore:

- _____ (Proprietà 1/1)

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

- _____ (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina a Ovest e a Sud con area condominiale, a Est con proprietà Gestione Pubblicità



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	3,15 mq	4,41 mq	0,25	1,10 mq	2,60 m	secondo interrato
Totale superficie convenzionale:				1,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1,10 mq		

L'immobile è ubicato in una zona periferica con buone caratteristiche urbanistiche per la presenza di spazi di parcheggio e di servizi generale, comunque servita dalle infrastrutture cittadine.

Il Bene è ubicato al secondo piano interrato del fabbricato sito alla via don L. Guanella n. 15 (foto 1 - 2 - 3) con accesso dall'ingresso pedonale distinto col civico B, quindi si accede al piano tramite i due ascensori o la scala di collegamento dei livelli dell'edificio; il locale è il secondo a destra per chi esce dagli ascensori, ed è costituito da un vano (foto 34 - 35 - 36).

A seguito di sopralluogo effettuato in data 23/03/2022, si è riscontrata la corrispondenza tra lo stato dei luoghi, come rappresentato nell'elaborato grafico "Lotto 4 - Bene n. 4 - Foglio 48, p.la 1783, sub 29. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 32), la planimetria catastale (Allegato 33), e la planimetria allegata all'ultimo progetto approvato con Denuncia Inizio Attività n. 21861 del 5/10/2001 (Allegato 23).

Si rappresenta che il Bene può considerarsi un accessorio non comunicante con le unità immobiliari costituenti l'edificio, trattandosi di locale con destinazione di deposito, vano di servizio per gli uffici ubicati ai piani superiori dello stesso fabbricato; pertanto la superficie è stata decurtata utilizzando un coefficiente pari al 25%, al fine di considerare nella stima del Bene il valore al metro quadro delle unità terziarie, nello specifico del Bene n. 1 costituente il Lotto 1.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/10/2001 al 29/01/2002		Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 1783, Sub. 29, Zc. 2 Categoria C2 Cl.3, Cons. 4 mq Rendita € 25,62 Piano S2
Dal 29/01/2002 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 1783, Sub. 29, Zc. 2 Categoria C2 Cl.3, Cons. 4 mq Rendita € 25,62 Piano S2
Dal 09/11/2015 al 07/09/2022		Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 1783, Sub. 29, Zc. 2 Categoria C2 Cl.3, Cons. 4 mq Superficie catastale 7 mq Rendita € 25,62 Piano S2

A precisazione di quanto riportato nella tabella della cronistoria catastale si evidenzia che:

- in data 30/10/2001 risulta la costituzione della u.i.u. distinta al Fg. 48, Part. 1783, Sub. 29, pratica n. 620279 in atti dal 30/10/2001. Costituzione (n. 5419.1/2001) con presentazione di planimetria catastale di u.i.u. (Allegato 33); l'u.i.u. risulta di proprietà della limitata con sede in Bari;
- in data 29/01/2002 la società (BA) diviene proprietaria della u.i.u. in forza di atto, pubblico ufficiale notaio Concetta Capano, sede Bari (BA), Rep. n. 36731. Compravendita trascrizione n. 3539.1/2002. Reparto PI di Bari in atti dal 12/02/2002;
- in data 17/01/2002 con prot. n. 27602 è stato presentato l'ultimo elaborato planimetrico (Allegato 34);
- in data 30/10/2002 risulta la variazione nel classamento pratica n. 463157 in atti dal 30/10/2002, Variazione di classamento (n. 30746.1/2002);
- in data 9/11/2015 sono stati inseriti in visura i dati di superficie catastale;
- in data 7/09/2022 è stata prodotta l'ultima visura catastale (Allegato 35).

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	48	1783	29	2	C2	3	4 mq	7 mq	25,62 €	S2	

Corrispondenza catastale

A seguito di sopralluogo effettuato in data 23/03/2022, si è riscontrata la corrispondenza tra lo stato dei luoghi, come rappresentato nell'elaborato grafico "Lotto 4 - Bene n. 4 - Foglio 48, p.la 1783, sub 29. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 32) e la planimetria catastale (Allegato 33).

Si evidenzia che la consistenza rilevata del Bene è pari a 4,41 mq, similmente alla consistenza catastale di 4 mq, mentre la superficie catastale indicata in visura è pari a 7 mq, trattasi presumibilmente di un mero errore materiale.

PATTI

L'immobile alla data del sopralluogo 23/03/2022 non risultava oggetto di patti e/o contratti ed era utilizzato come deposito.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile alla data del sopralluogo 23/03/2022 risultava in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

L'immobile è parte di un edificio e risulta inserito in un contesto condominiale.

Le parti comuni con le altre u.i.u. sono i locali riserva idrica ed autoclave, la rampa carrabile di accesso, la corsia di manovra, gli spazi esterni non di uso esclusivo, l'androne, i corpi scala e gli ascensori, i disimpegni ai piani, il lastrico solare e le facciate.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è ubicato al secondo piano interrato di un edificio sito a Bari nel quartiere denominato "Poggiofranco" (foto 1 - 2 - 3), gli spazi comuni dell'androne, del vano scala e dei pianerottoli sono pavimentati con lastre di granito.

Al Bene si accede dall'ingresso pedonale distinto col civico B, quindi si accede al piano tramite i due ascensori o la scala di collegamento dei livelli dell'edificio; il locale è il secondo a destra per chi esce dagli ascensori (foto 34 e 35).

Il Bene consta di un unico vano con destinazione d'uso deposito (foto 36).

L'immobile ha un orientamento Nord - Sud, con l'ingresso sul lato orientato a Sud, gli altri tre lati ciechi e confinanti con altre u.i.u.

La struttura portante è in c.a.

Il solaio è in laterocemento.

L'altezza interna è pari a m 2,60.

Per quanto è stato possibile accertare in sede di sopralluogo, considerato che il locale risultava occupato da scatoloni in cartone da imballaggio ammassati, tali da impedirne sia l'accesso che la vista interna:

- le pareti interne sono rifinite col solo intonaco.

- la pavimentazione è in gres porcellanato di dimensioni pari a cm 30 X 30 (foto 37).

La porta di ingresso è in metallo (foto 35).

L'impianto elettrico è apparentemente a norma ex lege n. 37/2008.

Non sono presenti nè l'impianto idrico nè quello termico.

La qualità e lo stato d'uso dell'immobile è complessivamente buono.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile, alla data del sopralluogo del 23/03/2022, era occupato da scatole da imballo e oggetti vari.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/01/2002		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Concetta Capano	29/01/2002	36731	5946
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Ufficio prov.le di Bari	04/02/2002	4677	3539

Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Bari	08/02/2002	1294	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di procedura fallimentare:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data della sentenza di fallimento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio dalla data della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Durante il ventennio precedente la data della sentenza di fallimento:

- la Società ha costruito l'edificio, cui si appartiene il Bene, su suoli acquistati dalla distinti catastalmente:
 - al Fg. 48, Ple 1783, 1785, 1806, 1800, 1796, 1793 in forza di atto per notaio Ernesto Fornaro del 15/12/1990, Rep. n. 63883, Racc. n. 7765, registrato a Gioia del Colle il 4/01/1991 al n. 259 e trascritto a Bari il 18/12/1990 ai nn. 46166/35614;
 - al Fg. 48, Ple 1797, 1792, 1810 in forza di scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Ernesto Fornaro in data 11/12/1991, Rep. n. 74153, Racc. n. 8920, registrato a Gioia del Colle il 27/12/1991 al n. 7902 e trascritto a Bari il 9/01/1992 ai nn. 1636/1513.
 - la costruzione è stata autorizzata con C. E. n. 244/1991 rilasciata il 12/01/1999 (Allegato 3) e successive varianti approvate con C. E. n. 26713/1999 rilasciata l'11/09/2000 (Allegato 4) e con D.I.A. prot. n. 21861 del 5/10/2001 (Allegato 23).
 In data 29/01/2001 il Bene era pervenuto dalla Società alla Società " in forza di compravendita per notaio Concetta Capano, registrato a Bari in data 8/02/2002 al n. 1294, atto inserito in allegato alla presente perizia (Allegato 1).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Bari aggiornate al 08/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Bari il 04/02/2002
 Reg. gen. 4678 - Reg. part. 754
 Quota: 100%
 Importo: € 300.000,00
 A favore di Banca Popolare di Bari Soc. Coop. a.r.l.
 Contro
 Capitale: € 150.000,00
 Rogante: Concetta Capano
 Data: 29/01/2002
 N° repertorio: 36732

Note: Comunicazione n. 4501 del 28/09/2020 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 19/08/2020. Cancellazione totale eseguita in data 29/09/2020 (Art. 13, comma 8-decies D.L. 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993). La nota di iscrizione è allegata al presente elaborato peritale (Allegato 14).

- **Ipoteca legale** derivante da norma Art. 77 D.P.R. 29/09/1973 Num. 602
Iscritto a Bari il 27/03/2008
Reg. gen. 13755 - Reg. part. 2625
Quota: 100%
Importo: € 291.797,20
A favore di Equitalia ETR S.P.A.
Contro
Capitale: € 145.898,60
Rogante: Equitalia ETR S.P.A.
Data: 25/03/2008
N° repertorio: 206
N° raccolta: 14
Note: La nota di iscrizione è allegata al presente elaborato peritale (Allegato 15).
- **Ipoteca legale** derivante da norma Art. 77 D.P.R. 29/09/1973 Num. 602
Iscritto a Bari il 13/11/2009
Reg. gen. 50566 - Reg. part. 10658
Quota: 100%
Importo: € 367.250,00
A favore di Equitalia ETR S.P.A.
Contro
Capitale: € 183.625,00
Rogante: Equitalia ETR S.P.A.
Data: 12/11/2009
N° repertorio: 103488
N° raccolta: 14
Note: La nota di iscrizione è allegata al presente elaborato peritale (Allegato 16).
- **Ipoteca legale** derivante da norma Art. 77 D.P.R. 29/09/1973 Num. 602
Iscritto a Bari il 13/03/2015
Reg. gen. 10283 - Reg. part. 1135
Quota: 100%
Importo: € 137.613,32
A favore di Equitalia Sud S.p.A.
Contro
Capitale: € 68.806,66
Note: La nota di iscrizione è allegata al presente elaborato peritale (Allegato 17).
- **Ipoteca legale** derivante da norma Art. 77 D.P.R. 29/09/1973 Num. 602
Iscritto a Bari il 17/07/2015
Reg. gen. 28514 - Reg. part. 3784
Quota: 100%
Importo: € 905.566,96
A favore di Equitalia Sud S.p.A.
Contro
Capitale: € 452.783,48
Note: La nota di iscrizione è allegata al presente elaborato peritale (Allegato 18).

Dalla visura catastale attuale per soggetto, effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Bari in data 7/02/2022, il Bene risulta intestato alla Società fallita (Allegato 19).

Il Bene è gravato dalle formalità sopra riportate di cui si allega l'elenco sintetico, giusta ispezione ipotecaria del 8/09/2022 (Allegato 36) e le relative Note di iscrizione (Allegato 14 - Allegato 15 - Allegato 16 - Allegato 17 - Allegato 18).

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Bari è stato adottato con Delibera di C. C. n. 991 del 13/12/1973 e approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 1475 del 8/07/1976 e successive varianti.

La successiva Variante normativa delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. è stata approvata con Delibera di G. R. n. 2415 del 10/12/2008, pubblicate sul BURP n. 14/2009 (Allegato 11).

Il riporto informatizzato del P.R.G. su aerofotogrammetrico è stato approvato con Delibera di C. C. n. 3 del 17/01/2013 e successiva variante approvata con D. D. della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia privata del Comune di Bari in data 5/08/2013 (Allegato 12).

L'immobile fa parte di un fabbricato per civile abitazione ricadente nel Piano Regolatore Generale vigente in:

- Zona residenziale - Zone di espansione C1 di cui all'art. 51 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente (Allegato 11);
- Zona compresa nel Piano di Zona n.5 - Poggiofranco approvato con Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici n. 1414 del 26/04/1965 e successiva variante approvata con D. M. n. 821 del 14/03/1969 relativa al Lotto 18 del Settore C.

Il suolo è stato oggetto di convenzione col Comune di Bari con atto a rogito notaio Bruno Volpe in data 28/05/1990 Rep. n. 11966, Racc. n. 4628, registrato a Bari il 15/06/1990 al n. 4500/V e trascritto a Bari il 5/06/1990 ai nn. 21607/17128.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

- Concessione edilizia n. 244/1991 rilasciata dal Sindaco del Comune di Bari in data 12-01-1999 alla Società _____ per la costruzione di edificio per negozi ed uffici - Lotto 18 - Poggiofranco (Allegato 3);
- Concessione edilizia n. 26713/1999 rilasciata dal Direttore della Ripartizione Edilizia Privata del Comune di Bari in data 11-09-2000 alla Società _____ per variante alla Conc. Edil. n. 244/91 - Edificio per negozi ed uffici - Lotto 18 - Settore C (Allegato 4);
- D.I.A. prot. n. 21861 del 5/10/2000 presentata dalla Società _____ per variante alla Conc. Edil. n. 244/91 (Allegato 23);
- Autocertificazione per il rilascio del Certificato di Abitabilità prot. n. 131340 del 10/05/2007 (Allegato 2).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

A seguito di sopralluogo effettuato in data 23/03/2022, si è riscontrata la corrispondenza tra lo stato dei luoghi, come rappresentato nell'elaborato grafico "Lotto 4 - Bene n. 4 - Foglio 48, p.la 1783, sub 29. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 32) e la planimetria allegata all'ultimo progetto approvato con Denuncia Inizio Attività n. 21861 del 5/10/2001 (Allegato 23).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 24,00

L'amministratore p. t. del condominio cui si appartiene l'immobile de quo ha comunicato con nota, trasmessa a mezzo mail, del 9/09/2022 (Allegato 20) che:

- la rata condominiale ordinaria bimestrale relativa al Bene n. 4 è pari a € 4,00;
- la situazione debitoria del proprietario, con riferimento a tutti i beni oggetto della presente Relazione, corrisponde ad un importo complessivo pari a € 11.301,01, di cui € 1.584,00 relativi agli anni 2021 e 2022;
- non sono state assunte dal condominio delibere relative a lavori di manutenzione straordinaria;
- il condominio, in data 23/09/2021, ha depositato presso il Tribunale di Bari Sez. Civile istanza di fallimento relativa al debitore.

LOTTO 5

Firmato Da: Mesto Ursini Anna Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 54e3fc17127c280ee79e38dc8b44b462 - Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6cad805e30383cc586f31fab2f6e95f7

Firmato Da: NAPOLIELLO ASSUNTA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4c0daf6dca64c97b42450cf620a4dbd

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Bari (BA) - via don Luigi Guanella n. 15, piano secondo interrato

DESCRIZIONE

Trattasi di posto auto coperto, sito al secondo piano interrato dell'edificio ubicato alla via don Luigi Guanella in Bari, con ingresso al civico 15 della predetta via, in una zona con buone caratteristiche urbanistiche, per la presenza di parcheggi e di servizi in generale.

All'immobile si accede dalla rampa carrabile distinta col civico F ed anche dall'ingresso pedonale distinto col civico B, quindi si arriva al piano tramite i due ascensori o la scala di collegamento dei livelli dell'edificio; il posto auto è il primo a sinistra per chi, scendendo la rampa, imbecca a destra il corridoio di manovra.

Il Bene è dimensionato per un posto auto ed è di proprietà della Società (esecutato).

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

La vendita è soggetta all'applicazione dell'IVA, giusta Art. 7 dell'atto di provenienza del Bene, atto di compravendita Rep. n. 36731, Racc. n. 5946 del 29-01-2002 (Allegato 1), con salvezza da parte dell'aggiudicatario di richiedere l'applicazione del sistema di cessione immobili "reverse charge", essendo trascorsi 5 anni dall'ultimazione dei lavori, come risulta dall'Autocertificazione di Agibilità acclarata al Comune di Bari con prot. n. 131340 del 10/05/2007 (Allegato 2).

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto del fallimento, appartiene al seguente debitore:

- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina a Nord e a Ovest con la corsia di manovra condominiale, a Sud con proprietà

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	13,00 mq	13,00 mq	1,00	13,00 mq	2,60 m	secondo interrato
Totale superficie convenzionale:				13,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,00 mq		

Il Bene è ubicato al secondo piano interrato del fabbricato sito alla via don L. Guanella n. 15 (foto 1 - 2 - 3), in una zona periferica con buone caratteristiche urbanistiche per la presenza di spazi di parcheggio e di servizi generale, comunque servita dalle infrastrutture cittadine.

All'immobile si accede dalla rampa carrabile distinta col civico F ed anche dall'ingresso pedonale distinto col civico B, quindi si arriva al piano tramite i due ascensori o la scala di collegamento dei livelli dell'edificio; il posto auto è il primo a sinistra per chi, scendendo la rampa, imbecca a destra il corridoio di manovra (foto 38).

Il posto auto è dimensionato per il parcheggio di un'auto (foto 38 e 39).

A seguito di sopralluogo effettuato in data 23/03/2022, si è riscontrata la corrispondenza tra lo stato dei luoghi, come rappresentato nell'elaborato grafico "Lotto 5 - Bene n. 5 - Foglio 48, p.la 1783, sub 6. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 37), la planimetria catastale (Allegato 38), e la planimetria allegata all'ultimo progetto approvato con Denuncia Inizio Attività n. 21861 del 5/10/2001 (Allegato 23).

Per quanto attiene la consistenza del Bene si evidenzia che:

- la consistenza rilevata in sede di sopralluogo è pari a mq 14,70;
- la consistenza catastale è pari a mq 13;
- non è stato possibile desumere la consistenza di progetto dall'elaborato grafico allegato alla D.I.A. n. 21861 del 5/10/2001 (Allegato 23).

Alla luce di quanto sopra si precisa che nella tabella della consistenza è stata indicata la consistenza catastale, in conformità a quanto riportato nella visura catastale (Allegato 39) e nell'atto di provenienza del Bene, atto di compravendita Rep. n. 36731, Racc. n. 5946 del 29-01-2002 (Allegato 1), quale dato di riferimento per la valutazione del Bene.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/10/2001 al 29/01/2002		Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 1783, Sub. 6, Zc. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 13 mq Rendita € 66,47 Piano S2
Dal 29/01/2002 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 1783, Sub. 6, Zc. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 13 mq Rendita € 66,47 Piano S2

Dal 09/11/2015 al 07/09/2022	Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 1783, Sub. 6, Zc. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 13 mq Superficie catastale 13 mq Rendita € 66,47 Piano S2
------------------------------	--

A precisazione di quanto riportato nella tabella della cronistoria catastale si evidenzia che:

- in data 30/10/2001 risulta la costituzione della u.i.u. distinta al Fg. 48, Part. 1783, Sub. 6, pratica n. 620279 in atti dal 30/10/2001. Costituzione (n. 5419.1/2001) con presentazione di planimetria catastale di u.i.u. (Allegato 38); l'u.i.u. risulta di proprietà della Società

- in data 29/01/2002 la società con sede in Casamassima (BA) diviene proprietaria della u.i.u. in forza di atto, pubblico ufficiale notaio Concetta Capano, sede Bari (BA), Rep. n. 36731. Compravendita trascrizione n. 3539.1/2002. Reparto PI di Bari in atti dal 12/02/2002;

- in data 17/01/2002 con prot. n. 27602 è stato presentato l'ultimo elaborato planimetrico (Allegato 34);

- in data 30/10/2002 risulta la variazione nel classamento pratica n. 463157 in atti dal 30/10/2002, Variazione di classamento (n. 30746.1/2002);

- in data 9/11/2015 sono stati inseriti in visura i dati di superficie catastale;

- in data 7/09/2022 è stata prodotta l'ultima visura catastale (Allegato 39).

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	48	1783	6	2	C6	1	13 mq	13 mq	66,47 €	S2	

Corrispondenza catastale

A seguito di sopralluogo effettuato in data 23/03/2022, si è riscontrata la corrispondenza tra lo stato dei luoghi, come rappresentato nell'elaborato grafico "Lotto 5 - Bene n. 5 - Foglio 48, p.la 1783, sub 6. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 37) e la planimetria catastale (Allegato 38).

Si evidenzia che la consistenza del Bene rilevata in sede di sopralluogo del 23/03/2022 è pari a 14,70 mq, mentre la consistenza catastale e la superficie catastale sono ambedue pari a 13 mq.

PATTI

L'immobile alla data del sopralluogo 23/03/2022 non risultava oggetto di patti e/o contratti e non era utilizzato.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile alla data del sopralluogo 23/03/2022 risultava in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

L'immobile è parte di un edificio e risulta inserito in un contesto condominiale.

Le parti comuni con le altre u.i.u. sono i locali riserva idrica ed autoclave, la rampa carrabile di accesso, la corsia di manovra, gli spazi esterni non di uso esclusivo, l'androne, i corpi scala e gli ascensori, i disimpegni ai piani, il lastrico solare e le facciate.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è ubicato al secondo piano interrato di un edificio sito a Bari nel quartiere denominato "Poggiofranco" (foto 1 - 2 - 3), gli spazi comuni dell'androne, del vano scala e dei pianerottoli sono pavimentati con lastre di granito.

All'immobile si accede dalla rampa carrabile distinta col civico F ed anche dall'ingresso pedonale distinto col civico B, quindi si arriva al piano tramite i due ascensori o la scala di collegamento dei livelli dell'edificio; il posto auto è il primo a sinistra per chi, scendendo la rampa, imbecca a destra il corridoio di manovra (foto 38).

Il Bene è dimensionato per il parcheggio di un posto auto ed è posizionato sul lato perimetrale Est del piano con un lato definito dal muro contro terra del fabbricato, gli altri tre lati sono tracciati sul pavimento con segni di colore rosso (foto 38 e 39).

Il posto auto è di dimensioni pari a circa ml 2,80 X 5,45, come rappresentato nell'elaborato Lotto 5 - Bene n. 5 - Foglio 48 - p.la 1783 - sub 6. Planimetria stato dei luoghi (Allegato 37).

L'altezza interna è pari a m 2,60.

La pavimentazione è la stessa presente al piano ed è di mattoni di cemento di dimensioni pari a cm 20 X 40.

La qualità e lo stato d'uso dell'immobile è complessivamente buono.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile, alla data del sopralluogo del 23/03/2022 risultava libero, poichè non occupato da automezzi.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/01/2002		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Concetta Capano	29/01/2002	36731	5946
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Ufficio prov.le di Bari	04/02/2002	4677	3539

Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Bari	08/02/2002	1294	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di procedura fallimentare:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data della sentenza di fallimento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio dalla data della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Durante il ventennio precedente la data della sentenza di fallimento:

- la Società _____, ha costruito l'edificio, cui si appartiene il Bene, su suoli acquistati dalla Società _____, distinti catastalmente:

- al Fg. 48, Ple 1783, 1785, 1806, 1800, 1796, 1793 in forza di atto per notaio Ernesto Fornaro del 15/12/1990, Rep. n. 63883, Racc. n. 7765, registrato a Gioia del Colle il 4/01/1991 al n. 259 e trascritto a Bari il 18/12/1990 ai nn. 46166/35614;

- al Fg. 48, Ple 1797, 1792, 1810 in forza di scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Ernesto Fornaro in data 11/12/1991, Rep. n. 74153, Racc. n. 8920, registrato a Gioia del Colle il 27/12/1991 al n. 7902 e trascritto a Bari il 9/01/1992 ai nn. 1636/1513.

- la costruzione è stata autorizzata con C. E. n. 244/1991 rilasciata il 12/01/1999 (Allegato 3) e successive varianti approvate con C. E. n. 26713/1999 rilasciata l'11/09/2000 (Allegato 4) e con D.I.A. prot. n. 21861 del 5/10/2001 (Allegato 23).

In data 29/01/2001 il Bene era pervenuto dalla Società _____ alla Società _____ in forza di compravendita per notaio Concetta Capano, registrato a Bari in data 8/02/2002 al n. 1294, atto inserito in allegato alla presente perizia (Allegato 1).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Bari aggiornate al 08/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Bari il 04/02/2002
Reg. gen. 4678 - Reg. part. 754
Quota: 100%
Importo: € 300.000,00
A favore di Banca Popolare di Bari Soc. Coop. a.r.l.
Contro
Capitale: € 150.000,00
Rogante: Concetta Capano
Data: 29/01/2002
N° repertorio: 36732

Note: Comunicazione n. 4501 del 28/09/2020 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 19/08/2020. Cancellazione totale eseguita in data 29/09/2020 (Art. 13, comma 8-decies D.L. 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993). La nota di iscrizione è allegata al presente elaborato peritale (Allegato 14).

- **Ipoteca legale** derivante da norma Art. 77 D.P.R. 29/09/1973 Num. 602
 Iscritto a Bari il 27/03/2008
 Reg. gen. 13755 - Reg. part. 2625
 Quota: 100%
 Importo: € 291.797,20
 A favore di Equitalia ETR S.P.A.
 Contro
 Capitale: € 145.898,60
 Rogante: Equitalia ETR S.P.A.
 Data: 25/03/2008
 N° repertorio: 206
 N° raccolta: 14
 Note: La nota di iscrizione è allegata al presente elaborato peritale (Allegato 15).
- **Ipoteca legale** derivante da norma Art. 77 D.P.R. 29/09/1973 Num. 602
 Iscritto a Bari il 13/11/2009
 Reg. gen. 50566 - Reg. part. 10658
 Quota: 100%
 Importo: € 367.250,00
 A favore di Equitalia ETR S.P.A.
 Contro
 Capitale: € 183.625,00
 Rogante: Equitalia ETR S.P.A.
 Data: 12/11/2009
 N° repertorio: 103488
 N° raccolta: 14
 Note: La nota di iscrizione è allegata al presente elaborato peritale (Allegato 16).
- **Ipoteca legale** derivante da norma Art. 77 D.P.R. 29/09/1973 Num. 602
 Iscritto a Bari il 13/03/2015
 Reg. gen. 10283 - Reg. part. 1135
 Quota: 100%
 Importo: € 137.613,32
 A favore di Equitalia Sud S.p.A.
 Contro
 Capitale: € 68.806,66
 Note: La nota di iscrizione è allegata al presente elaborato peritale (Allegato 17).
- **Ipoteca legale** derivante da norma Art. 77 D.P.R. 29/09/1973 Num. 602
 Iscritto a Bari il 17/07/2015
 Reg. gen. 28514 - Reg. part. 3784
 Quota: 100%
 Importo: € 905.566,96
 A favore di Equitalia Sud S.p.A.
 Contro
 Capitale: € 452.783,48
 Note: La nota di iscrizione è allegata al presente elaborato peritale (Allegato 18).

Trascrizioni

- **Costituzione vincolo a parcheggio**
Trascritto a Bari il 26/10/2001
Reg. gen. 41138 - Reg. part. 28300
Quota: 100%
A favore di Comune di Bari
Contro

Dalla visura catastale attuale per soggetto, effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Bari in data 7/02/2022, il Bene risulta intestato alla Società fallita (Allegato 19).

Il Bene è gravato dalle formalità sopra riportate di cui si allega l'elenco sintetico, giusta ispezione ipotecaria del 8/09/2022 (Allegato 40) e le relative Note di iscrizione (Allegato 14 - Allegato 15 - Allegato 16 - Allegato 17 - Allegato 18).

Per quanto attiene la trascrizione dell'atto di vincolo a parcheggio si precisa che fa riferimento all'atto di Rettifica di vincolo a parcheggio a rogito del notaio Ernesto Fornaro in Bari Rep. n. 142245, Racc. n. 19079 del 23/10/2001 e registrato a Bari il 29/10/2001 al n. 11231; l'atto e la nota di Trascrizione sono ambedue allegati alla Denuncia Inizio Attività n. 21861 del 5/10/2001 (Allegato 23).

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Bari è stato adottato con Delibera di C. C. n. 991 del 13/12/1973 e approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 1475 del 8/07/1976 e successive varianti.

La successiva Variante normativa delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. è stata approvata con Delibera di G. R. n. 2415 del 10/12/2008, pubblicate sul BURP n. 14/2009 (Allegato 11).

Il riporto informatizzato del P.R.G. su aerofotogrammetrico è stato approvato con Delibera di C. C. n. 3 del 17/01/2013 e successiva variante approvata con D. D. della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia privata del Comune di Bari in data 5/08/2013 (Allegato 12).

L'immobile fa parte di un fabbricato per civile abitazione ricadente nel Piano Regolatore Generale vigente in:

- Zona residenziale - Zone di espansione C1 di cui all'art. 51 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente (Allegato 11);

- Zona compresa nel Piano di Zona n.5 - Poggiofranco approvato con Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici n. 1414 del 26/04/1965 e successiva variante approvata con D. M. n. 821 del 14/03/1969 relativa al Lotto 18 del Settore C.

Il suolo è stato oggetto di convenzione col Comune di Bari con atto a rogito notaio Bruno Volpe in data 28/05/1990 Rep. n. 11966, Racc. n. 4628, registrato a Bari il 15/06/1990 al n. 4500/V e trascritto a Bari il 5/06/1990 ai nn. 21607/17128.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

- Concessione edilizia n. 244/1991 rilasciata dal Sindaco del Comune di Bari in data 12-01-1999 alla Società _____ per la costruzione di edificio per negozi ed uffici - Lotto 18 - Poggiofranco (Allegato 3);
- Concessione edilizia n. 26713/1999 rilasciata dal Direttore della Ripartizione Edilizia Privata del Comune di Bari in data 11-09-2000 alla Società _____ per variante alla Conc. Edil. n. 244/91 - Edificio per negozi ed uffici - Lotto 18 - Settore C (Allegato 4);
- D.I.A. prot. n. 21861 del 5/10/2000 presentata dalla Società _____ per variante alla Conc. Edil. n. 244/91 (Allegato 23);
- Autocertificazione per il rilascio del Certificato di Abitabilità prot. n. 131340 del 10/05/2007 (Allegato 2).

A seguito di sopralluogo effettuato in data 23/03/2022, si è riscontrata corrispondenza tra lo stato dei luoghi, come rappresentato nell'elaborato grafico "Lotto 5 - Bene n. 5 - Foglio 48, p.la 1783, sub 6. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 37) e la planimetria allegata all'ultimo progetto approvato con Denuncia Inizio Attività n. 21861 del 5/10/2001 (Allegato 23) pur rilevando l'impossibilità di verificare l'esatta consistenza del Bene in quanto l'elaborato grafico "Tav. 16.1 - Pianta - Piano secondo interrato. Piano primo interrato" è privo delle quote di riferimento.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 30,00

L'amministratore p. t. del condominio cui si appartiene l'immobile de quo ha comunicato con nota, trasmessa a mezzo mail, del 9/09/2022 (Allegato 20) che:

- la rata condominiale ordinaria bimestrale relativa al Bene n. 5 è pari a € 5,00;
- la situazione debitoria del proprietario, con riferimento a tutti i beni oggetto della presente Relazione, corrisponde ad un importo complessivo pari a € 11.301,01, di cui € 1.584,00 relativi agli anni 2021 e 2022;
- non sono state assunte dal condominio delibere relative a lavori di manutenzione straordinaria;
- il condominio, in data 23/09/2021, ha depositato presso il Tribunale di Bari Sez. Civile istanza di fallimento relativa al debitore.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Dovendo procedere alla stima dei beni è stato necessario determinare il giusto prezzo o valore venale degli immobili, al momento della redazione della presente perizia, al fine della vendita.

Il criterio del più probabile valore di mercato appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità monetaria ed un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta del bene sul mercato. Pertanto la stima degli immobili è stata eseguita con il metodo sintetico-comparativo (MCA - Market Comparison Approach) e parametrico, che si basa sul confronto con le quotazioni di immobili esistenti nella zona, aventi stesse caratteristiche, e aggiustamenti sistematici di tali quotazioni, in base alle caratteristiche degli immobili assunti a confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche degli immobili oggetto di stima.

Tali dati rivengono dall'analisi dei prezzi di mercato con particolare riferimento a quelli stabiliti dal Borsino Immobiliare Nazionale, dall' Osservatorio dei valori immobiliari - OMI della Agenzia delle Entrate, dalle quotazioni pubblicate su Qmq - Quotazioni Metroquadro e da indagini di mercato immobiliare effettuate telefonicamente ed on line riguardanti immobili in vendita nel comune di Bari, relativamente a quelli ubicati in prossimità dei beni oggetto della presente Perizia.

Poiché i prezzi di mercato hanno un range di riferimento, i valori commerciali dei beni sono stati inoltre determinati a seguito della definizione di parametri, di tipo intrinseco ed estrinseco, atti a precisare la reale potenzialità dei valori degli immobili.

Pertanto i beni sono stati comparati ad un ipotetico Bene di riferimento, assunto in termini medi e con parametri unitari, al fine di definire dei coefficienti, incrementali e decrementali, e addivenire ad un coefficiente finale, di trasposizione delle differenze, rilevate in termini economici, tra i beni oggetto di stima e quello di comparazione.

Tale comparazione è stata effettuata sulla base delle seguenti variabili, con specifico riferimento ai beni di tipologia residenziale e destinati ad ufficio, trattandosi di edificio composto da unità di tipo terziario:

- caratteristiche della zona di tipo posizionale, funzionale ed estetico
- caratteristiche dell'edificio cui l'immobile si appartiene di tipo funzionali, estetiche, sociali e conservative
- caratteristiche del Bene di tipo funzionali, estetiche, posizionali, dimensionali e conservative.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle predette documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale valutazione, volta a determinare gli attuali valori di mercato, indicando sia i valori per metro quadro che i valori complessivi, hanno concorso a determinare i più probabili valori di compravendita da attribuire agli immobili, riferito alla data in cui sono state effettuate le predette indagini e comparazioni.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Bari (BA) - via don Luigi Guanella n. 15, piano 9°
 Trattasi di appartamento ad uso ufficio, sito al piano nono dell'edificio ubicato alla via don Luigi Guanella in Bari, con ingresso al civico 15 della predetta via, in una zona con buone caratteristiche urbanistiche, per la presenza di parcheggi e di servizi in generale. All'immobile si accede sia dall'androne interno (ingresso pedonale) distinto col civico B, che dagli ingressi carrabili distinti coi civici A e F (rampa carrabile), quindi tramite il corpo scala o i due ascensori si perviene al piano e si entra nel Bene dalla porta a sinistra per chi accede dal corpo scala. Il Bene è composto da tre vani e accessori ed è di proprietà della Società (esecutato).
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 1783, Sub. 81, Zc. 2, Categoria A10
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 204.865,56

Si è in presenza di un immobile senza vincoli urbanistici, per il quale è riscontrabile nella zona in esame un mercato immobiliare di beni confrontabili per destinazione d'uso e caratteristiche tipologiche e morfologiche, e per il quale la dottrina estimale ammette tale metodo diretto basato sulla comparazione, avendo anche conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello attuale di stima e dei prezzi offerti a seguito di consultazione telefonica e delle pubblicazioni on line di agenzie immobiliari, relativamente ad immobili con caratteristiche di ubicazione e tipologiche simili.

Dalla consultazione della Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate i valori di mercato - Anno 2021 - semestre 2 - degli immobili con destinazione d'uso Residenziale, Tipologia Uffici, stato conservativo definibile "normale", nella zona semicentrale/Poggiofranco1 - tra viale J. F. Kennedy, viale della Costituente, Circonvallazione, via Camillo Rosalba (cod. zona C2 - microzona 4), variano da un minimo di € 1.750/mq ed un massimo di € 2.600/mq con un valore normale, determinato secondo i criteri disposti dall'Agenzia delle Entrate nell'Allegato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 182 del 7/08/2007, pari a €/mq 2.175,00, valore di entità pari al valore medio.

Il Borsino Immobiliare Nazionale attualmente riporta, per la medesima zona nel comune di Bari, alla voce Uffici un valore medio pari a €/mq 1.850,00.

La rivista Qmq - Quotazioni Metroquadro, consultata on-line, attualmente riporta, per la via don Luigi Guanella nel comune di Bari, alla voce Uffici un valore pari a €/mq 1.800,00.

E' stata effettuata un'indagine di mercato immobiliare telefonica, presso le agenzie operanti nel comune di Bari, e on-line sul sito Immobiliare.it (composta da 7 osservazioni dei prezzi offerte) dalla quale, pur evidenziando la scarsità dei dati disponibili, sono emersi valori di riferimento collocabili in un range pari a €/mq 1.600,00 - 2.200,00 per gli immobili in vendita nella stessa zona individuata dall'Osservatorio mercato Immobiliare - OMI come zona C2, con un prezzo unitario medio di offerta pari a circa €/mq 1.845,00.

Infine dalla consultazione dei valori immobiliari dichiarati effettuata sul sito dell'Agenzia delle Entrate è stato possibile reperire i dati relativi ad atti di immobili compravenduti, da giugno 2021 a dicembre 2021, nella zona OMI C2 con destinazione catastale A/10 - Uffici, dai quali emergono valori di vendita riferentesi ad immobili di superfici superiori a quello oggetto di valutazione e pertanto non comparabili al valore di stima del presente Bene.

In considerazione di quanto sopra si farà riferimento alla media tra il valore normale, determinato secondo i criteri disposti dall'Agenzia delle Entrate, il valore medio di mercato riveniente dal Borsino Immobiliare Nazionale e il valore riportato nella rivista Qmq - Quotazioni Metroquadro, ottenendo un prezzo unitario di riferimento pari a €/mq 1.941,00, rientrante nel range dei prezzi offerte.

Al fine di ponderare specificatamente il valore di mercato all'immobile oggetto della stima, rispetto a quello cui genericamente si riferisce il predetto valore, si utilizzeranno idonei fattori incrementali e decrementali, operando una stima per apprezzamenti e detrazioni (SAD), la cui fonte di riferimento è il "Manuale operativo del valutatore immobiliare" di G. Castello edito da Legislazione Tecnica.

Nel caso di specie della tipologia immobiliare "Ufficio" i coefficienti, ovvero i rapporti strumentali di aggiustamento del Bene, si riferiscono alla Zona, all'edificio e all'unità immobiliare vera e propria. Specificatamente le caratteristiche della zona esprimono i valori generici di appetibilità commerciale dell'ufficio che incidono indirettamente sulla rendita dell'immobile; le caratteristiche dell'edificio esprimono valori di incidenza diretta sulla rendita e sulla visibilità d'immagine dell'ufficio; le caratteristiche dell'unità immobiliare esprimono valori di rendita diretta.

Per quanto attiene le caratteristiche della zona, pur segnalando che quelle posizionali sono state in parte già considerate nei su citati valori di riferimento (prezzi offerta e valori OMI), si sono ponderate ulteriori caratteristiche della zona, difatti essa può essere divisa in quattro tipi di analisi: posizionale o estrinseca, funzionale o di dotazione di strutture, estetica o fruitiva e, infine, sociale.

Si evidenzia che il Bene ha un discreto fattore ubicazionale, infatti pur non essendo situato nelle vicinanze del centro cittadino di Bari, è in prossimità del centro del quartiere di Poggiofranco (coef. 1,002).

Il contesto urbano è dotato di tutte le infrastrutture a rete e puntuali, in un'area dotata, nelle immediate vicinanze, di uffici, servizi pubblici, collegamenti pubblici, esercizi commerciali e di intrattenimento (coef. 1,022).

Per quanto attiene le caratteristiche estetiche della zona si evidenzia la presenza di elementi d'arredo qualificanti, marciapiedi ampi e pavimentati, aree verdi e ben attrezzate, strade pulite anche se mediamente caotiche e trafficate (coef. 1,028).

Per quanto attiene l'impatto sociale, pur non avendo specifici dati di riferimento, si evidenzia che trattasi di un area della città di Bari con una storia recente, costituita in prevalenza da moderne costruzioni, circondate da numerosi spazi adibiti a verde, di un rione caratterizzato dalla presenza di palazzi residenziali, terziari ed edifici commerciali, la cui utenza è di livello medio-alto, pertanto si considera un coefficiente invariante (coef. 1,000).

Per quanto sopra si assume per questo parametro un coefficiente finale pari a 1,052.

Per quanto attiene le caratteristiche dell'edificio cui l'immobile si appartiene si sono ponderate le caratteristiche funzionali, estetiche, sociali e conservative.

L'edificio è dotato di tutti gli impianti comuni indispensabili ed è un palazzo di quattordici piani fuori terra, compreso il piano copertura, con ascensori (coef. 1,015).

Dal punto di vista estetico presenta discrete peculiarità estetiche delle facciate, delle parti condominiali e della composizione architettonica nel suo insieme, presenta esterni con rifiniture di buona qualità anche se di non particolare evidenza rispetto agli edifici ubicati nell'intorno (coef. 0,999).

Le caratteristiche di tipo sociale sono buone, per quello che è dato di conoscere (coef. 1,001).

Infine per lo stato conservativo, lo stabile non necessita nell'immediato di lavori manutentivi, per quanto apprezzabile esternamente e visivamente e riferito dall'amministratore del condominio (coef. 1,000).

Per tutto quanto sopra si assume per questo parametro un coefficiente finale pari a 1,014.

Per quanto attiene le caratteristiche dell'immobile si sono ponderate le caratteristiche funzionali, estetiche, dimensionali, posizionali e conservative, che qui di seguito si analizzeranno nel dettaglio.

Caratteristiche funzionali: il bene gode di un normale fattore di illuminazione, essendo verificato il rapporto tra la superficie dei singoli ambienti e le superfici illuminanti; ha una ventilazione buona, data l'altezza interna dei locali e i tipi di affaccio; l'esposizione rispetto ai punti cardinali è normale; i valori dimensionali dei singoli ambienti sono buoni; i valori distributivi sono ottimi atteso che l'ufficio

è ben strutturato e la disposizione degli ambienti permette una razionale fruizione degli interni; non presenta zone cosiddette "morte"; sono presenti un ripostiglio e due bagni, di cui uno fornito di tre sanitari (è assente la doccia o la vasca da bagno) e l'altro allo stato dei luoghi attrezzato come cucinino, pertanto la dotazione e qualità dei servizi è complessivamente normale, atteso che trattasi di una unità con destinazione d'uso "ufficio"; la classe energetica è la D (coef. 1,066).

Caratteristiche estetiche: gli interni presentano finiture e utilizzo di materiali con buone peculiarità estetiche e di posa in opera (coef. 1,029).

Caratteristiche posizionali: il bene occupa il piano nono di uno stabile con ascensori, ma questo parametro è stato già considerato nel calcolo del valore normale secondo i criteri disposti dall'Agenzia delle Entrate; gli ambienti hanno gli affacci su una strada perpendicolare alla viabilità principale e sulla stessa viabilità principale (coef. 1,005).

Caratteristiche dimensionali: la superficie commerciale corrisponde ad un taglio dimensionale non ottimale per un ufficio, in relazione alla zona ove è ubicato, dal punto di vista dell'appetibilità commerciale (coef. 0,998).

Caratteristiche conservative: lo stato conservativo degli interni è ottimo (coef. 1,000).

Per tutto quanto sopra si assume per quest'ultimo parametro, complessivamente inteso, un coefficiente finale pari a 1,100.

Il rapporto finale di aggiustamento del Bene, ottenuto dai tre rapporti strumentali complessivi della zona, dell'edificio e dell'immobile, equivale al coefficiente 1,173.

Per tutto quanto sopra si è applicato il suddetto coefficiente al valore unitario sopra determinato (€/mq 1.941,00) ottenendo un valore finale di riferimento equivalente a €/mq 2.276,79; tale valore, assegnato all'unità di superficie dell'immobile, sviluppa un valore complessivo pari a € 204.865,56.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio Bari (BA) - via don Luigi Guanella n. 15, piano 9°	89,98 mq	2.276,79 €/mq	€ 204.865,56	100,00%	€ 204.865,56
				Valore di stima:	€ 204.865,56

Valore di stima: € 204.865,56

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione edilizia e urbanistica	2971,56	€

Valore di stima al netto del valore dei deprezzamenti: € 201.894,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Garage ubicato a Bari (BA) - via don Luigi Guanella n. 15, piano primo interrato

Trattasi di garage, sito al primo piano interrato dell'edificio ubicato alla via don Luigi Guanella in Bari, con ingresso al civico 15 della predetta via, in una zona con buone caratteristiche urbanistiche, per la presenza di parcheggi e di servizi in generale. All'immobile si accede dagli ingressi carrabili distinti coi civici A e F (rampa carrabile) ed anche dall'ingresso pedonale tramite i due ascensori di collegamento dei livelli dell'edificio; il locale è il primo a sinistra per chi, scendendo dalla rampa, imbocca la corsia di manovra. Il Bene è composto da un vano, ed è di proprietà della _____ (esecutato).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 1783, Sub. 42, Zc. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 25.916,27

Si è in presenza di un immobile senza vincoli urbanistici, per il quale è riscontrabile nella zona in esame un mercato immobiliare di beni confrontabili per destinazione d'uso e caratteristiche tipologiche e morfologiche, e per il quale la dottrina estimale ammette tale metodo diretto basato sulla comparazione, avendo anche conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello attuale di stima e dei prezzi offerta a seguito di consultazione telefonica e delle pubblicazioni on line di agenzie immobiliari, relativamente ad immobili con caratteristiche di ubicazione e tipologiche simili.

Dalla consultazione della Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate i valori di mercato - Anno 2021 - semestre 2 - degli immobili con destinazione d'uso Residenziale, Tipologia Box, stato conservativo definibile "normale", nella zona semicentrale/Poggiofranco 1 - tra viale J. F. Kennedy, viale della Costituente, Circonvallazione, via Camillo Rosalba (cod. zona C2 - microzona 4), variano da un minimo di € 1.450/mq ed un massimo di € 2.100/mq con un valore medio pari a €/mq 1.775,00.

Il Borsino Immobiliare Nazionale attualmente riporta, per la medesima zona nel comune di Bari, alla voce Box auto e autorimesse un valore medio pari a €/mq 1.615,00.

La rivista Qmq - Quotazioni Metroquadro, consultata on-line, attualmente riporta, per la via don Luigi Guanella nel comune di Bari, alla voce Box un valore pari a €/mq 1.200,00.

E' stata effettuata un'indagine di mercato immobiliare telefonica, presso le agenzie operanti nel comune di Bari, e on-line sul sito Immobiliare.it (composta da 6 osservazioni dei prezzi offerte) dalla quale, pur evidenziando la scarsità dei dati disponibili, sono emersi valori di riferimento collocabili in un range pari a €/mq 1.000,00 - 2.000,00 per gli immobili in vendita nella stessa zona individuata dall'Osservatorio mercato Immobiliare - OMI come zona C2 e nelle immediate vicinanze, con un prezzo unitario medio di offerta pari a circa €/mq 1.344,00.

Infine è stata effettuata la consultazione dei valori immobiliari dichiarati sul sito dell'Agenzia delle Entrate, da luglio 2021 a maggio 2022, nella zona OMI C2 con destinazione catastale C/6, dalla quale emergono valori di vendita riferentesi ad immobili di superfici superiori a quello oggetto di valutazione e pertanto non comparabili al valore di stima del presente Bene.

In considerazione di quanto sopra si farà riferimento alla media tra il valore medio dei valori OMI dell'Agenzia delle Entrate, il valore medio di mercato riveniente dal Borsino Immobiliare Nazionale e il valore riportato nella rivista Qmq - Quotazioni Metroquadro, ottenendo un prezzo unitario di riferimento pari a €/mq 1.530,00, rientrante nel range dei prezzi offerte.

Al fine di ponderare specificatamente il valore di mercato all'immobile oggetto della stima, rispetto a quello cui genericamente si riferisce il predetto valore, si utilizzeranno idonei fattori incrementali e decrementali, operando una stima per apprezzamenti e detrazioni, la cui fonte di riferimento è il "Manuale operativo degli standard di stima immobiliare" di G. Castello edito da Wolters Kluwer Italia.

Per quanto attiene le caratteristiche della zona, pur segnalando che quelle posizionali sono state in parte già considerate nei su citati valori di riferimento (prezzi offerta e valori OMI), si sono ponderate ulteriori caratteristiche della zona, difatti essa può essere divisa in quattro tipi di analisi: posizionale o estrinseca, funzionale o di dotazione di strutture, estetica o fruitiva e, infine, sociale.

Si evidenzia che il Bene ha un discreto fattore ubicazionale, infatti pur non essendo situato nelle vicinanze del centro cittadino di Bari, è in prossimità del centro del quartiere di Poggiofranco (coef. 1,002).

Il contesto urbano è dotato di tutte le infrastrutture a rete e puntuali, in un'area dotata, nelle immediate vicinanze, di uffici, servizi pubblici, collegamenti pubblici, esercizi commerciali e di intrattenimento (coef. 1,022).

Per quanto attiene le caratteristiche estetiche della zona si evidenzia la presenza di elementi d'arredo qualificanti, marciapiedi ampi e pavimentati, aree verdi e ben attrezzate, strade pulite anche se mediamente caotiche e trafficate (coef. 1,028).

Per quanto attiene l'impatto sociale, pur non avendo specifici dati di riferimento, si evidenzia che trattasi di un area della città di Bari con una storia recente, costituita in prevalenza da moderne costruzioni, circondate da numerosi spazi adibiti a verde, di un rione caratterizzato dalla presenza di palazzi residenziali, terziari ed edifici commerciali, la cui utenza è di livello medio-alto, pertanto si considera un coefficiente invariante (coef. 1,000).

Per quanto sopra si assume per questo parametro un coefficiente finale pari a 1,052.

Per quanto attiene le caratteristiche dell'edificio cui l'immobile si appartiene si sono ponderate le caratteristiche funzionali, estetiche, sociali e conservative.

L'edificio è dotato di tutti gli impianti comuni indispensabili ed è un palazzo di quattordici piani fuori terra, compreso il piano copertura, con ascensori (coef. 1,015).

Dal punto di vista estetico presenta discrete peculiarità estetiche delle facciate, delle parti condominiali e della composizione architettonica nel suo insieme, presenta esterni con rifiniture di buona qualità anche se di non particolare evidenza rispetto agli edifici ubicati nell'intorno (coef. 0,999).

Le caratteristiche di tipo sociale sono buone, per quello che è dato di conoscere (coef. 1,001).

Infine per lo stato conservativo, lo stabile non necessita nell'immediato di lavori manutentivi, per quanto apprezzabile esternamente e visivamente e riferito dall'amministratore del condominio (coef. 1,000).

Per tutto quanto sopra si assume per questo parametro un coefficiente finale pari a 1,014.

Non si ponderano le caratteristiche dell'immobile funzionali, estetiche, dimensionali, posizionali e conservative, trattandosi di un mero locale garage di esigua superficie, ubicato a piano interrato, per il quale non si rilevano caratteristiche intrinseche di merito.

Il rapporto finale di aggiustamento del Bene, ottenuto dai due rapporti strumentali complessivi della zona e dell'edificio, equivale al coefficiente 1,066.

Per tutto quanto sopra si è applicato il suddetto coefficiente al valore unitario sopra determinato (€/mq 1.530,00) ottenendo un valore finale di riferimento equivalente a €/mq 1.630,98; tale valore assegnato all'unità di superficie dell'immobile, sviluppa un valore complessivo pari a € 25.916,27.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Bari (BA) - via don Luigi Guanella n. 15, piano primo interrato	15,89 mq	1.630,98 €/mq	€ 25.916,27	100,00%	€ 25.916,27
				Valore di stima:	€ 25.916,27

Valore di stima: € 25.916,27

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	550,00	€
Oneri di regolarizzazione edilizia e urbanistica	2096,84	€

Valore di stima al netto del valore dei deprezzamenti: € 23.269,43

LOTTO 3

- Bene N° 3 - Garage ubicato a Bari (BA) - via don Luigi Guanella n. 15, piano primo interrato**
 Trattasi di garage, sito al primo piano interrato dell'edificio ubicato alla via don Luigi Guanella in Bari, con ingresso al civico 15 della predetta via, in una zona con buone caratteristiche urbanistiche, per la presenza di parcheggi e di servizi in generale. All'immobile si accede dagli ingressi carrabili distinti coi civici A e F (rampa carrabile) ed anche dall'ingresso pedonale tramite i due ascensori di collegamento dei livelli dell'edificio; il locale è il secondo a sinistra per chi, scendendo dalla rampa, imbecca la corsia di manovra. Il Bene è composto da un vano ed è di proprietà della Società (esecutato).
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 1783, Sub. 41, Zc. 2, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 24.399,46

Si è in presenza di un immobile senza vincoli urbanistici, per il quale è riscontrabile nella zona in esame un mercato immobiliare di beni confrontabili per destinazione d'uso e caratteristiche tipologiche e morfologiche, e per il quale la dottrina estimale ammette tale metodo diretto basato sulla comparazione, avendo anche conoscenza dei prezzi di compravendita di beni similari al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello attuale di stima e dei prezzi offerta a seguito di consultazione telefonica e delle pubblicazioni on line di agenzie immobiliari, relativamente ad immobili con caratteristiche di ubicazione e tipologiche similari.

Dalla consultazione della Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate i valori di mercato - Anno 2021 - semestre 2 - degli immobili con destinazione d'uso Residenziale, Tipologia Box, stato conservativo definibile "normale", nella zona semicentrale/Poggiofranco 1 - tra viale J. F. Kennedy, viale della Costituente, Circonvallazione, via Camillo Rosalba (cod. zona C2 - microzona 4),

variano da un minimo di € 1.450/mq ed un massimo di € 2.100/mq con un valore medio pari a €/mq 1.775,00.

Il Borsino Immobiliare Nazionale attualmente riporta, per la medesima zona nel comune di Bari, alla voce Box auto e autorimesse un valore medio pari a €/mq 1.615,00.

La rivista Qmq - Quotazioni Metroquadro, consultata on-line, attualmente riporta, per la via don Luigi Guanella nel comune di Bari, alla voce Box un valore pari a €/mq 1.200,00.

E' stata effettuata un'indagine di mercato immobiliare telefonica, presso le agenzie operanti nel comune di Bari, e on-line sul sito Immobiliare.it (composta da 6 osservazioni dei prezzi offerte) dalla quale, pur evidenziando la scarsità dei dati disponibili, sono emersi valori di riferimento collocabili in un range pari a €/mq 1.000,00 - 2.000,00 per gli immobili in vendita nella stessa zona individuata dall'Osservatorio mercato Immobiliare - OMI come zona C2 e nelle immediate vicinanze, con un prezzo unitario medio di offerta pari a circa €/mq 1.344,00.

Infine è stata effettuata la consultazione dei valori immobiliari dichiarati sul sito dell'Agenzia delle Entrate, da luglio 2021 a maggio 2022, nella zona OMI C2 con destinazione catastale C/6, dalla quale emergono valori di vendita riferentesi ad immobili di superfici superiori a quello oggetto di valutazione e pertanto non comparabili al valore di stima del presente Bene.

In considerazione di quanto sopra si farà riferimento alla media tra il valore medio dei valori OMI dell'Agenzia delle Entrate, il valore medio di mercato riveniente dal Borsino Immobiliare Nazionale e il valore riportato nella rivista Qmq - Quotazioni Metroquadro, ottenendo un prezzo unitario di riferimento pari a €/mq 1.530,00, rientrante nel range dei prezzi offerte.

Al fine di ponderare specificatamente il valore di mercato all'immobile oggetto della stima, rispetto a quello cui genericamente si riferisce il predetto valore, si utilizzeranno idonei fattori incrementali e decrementali, operando una stima per apprezzamenti e detrazioni, la cui fonte di riferimento è il "Manuale operativo degli standard di stima immobiliare" di G. Castello edito da Wolters Kluwer Italia.

Per quanto attiene le caratteristiche della zona, pur segnalando che quelle posizionali sono state in parte già considerate nei su citati valori di riferimento (prezzi offerta e valori OMI), si sono ponderate ulteriori caratteristiche della zona, difatti essa può essere divisa in quattro tipi di analisi: posizionale o estrinseca, funzionale o di dotazione di strutture, estetica o fruitiva e, infine, sociale.

Si evidenzia che il Bene ha un discreto fattore ubicazionale, infatti pur non essendo situato nelle vicinanze del centro cittadino di Bari, è in prossimità del centro del quartiere di Poggiofranco (coef. 1,002).

Il contesto urbano è dotato di tutte le infrastrutture a rete e puntuali, in un'area dotata, nelle immediate vicinanze, di uffici, servizi pubblici, collegamenti pubblici, esercizi commerciali e di intrattenimento (coef. 1,022).

Per quanto attiene le caratteristiche estetiche della zona si evidenzia la presenza di elementi d'arredo qualificanti, marciapiedi ampi e pavimentati, aree verdi e ben attrezzate, strade pulite anche se mediamente caotiche e trafficate (coef. 1,028).

Per quanto attiene l'impatto sociale, pur non avendo specifici dati di riferimento, si evidenzia che trattasi di un area della città di Bari con una storia recente, costituita in prevalenza da moderne costruzioni, circondate da numerosi spazi adibiti a verde, di un rione caratterizzato dalla presenza di palazzi residenziali, terziari ed edifici commerciali, la cui utenza è di livello medio-alto, pertanto si considera un coefficiente invariante (coef. 1,000).

Per quanto sopra si assume per questo parametro un coefficiente finale pari a 1,052.

Per quanto attiene le caratteristiche dell'edificio cui l'immobile si appartiene si sono ponderate le caratteristiche funzionali, estetiche, sociali e conservative.

L'edificio è dotato di tutti gli impianti comuni indispensabili ed è un palazzo di quattordici piani fuori terra, compreso il piano copertura, con ascensori (coef. 1,015).

Dal punto di vista estetico presenta discrete peculiarità estetiche delle facciate, delle parti condominiali e della composizione architettonica nel suo insieme, presenta esterni con rifiniture di

buona qualità anche se di non particolare evidenza rispetto agli edifici ubicati nell'intorno (coef. 0,999).

Le caratteristiche di tipo sociale sono buone, per quello che è dato di conoscere (coef. 1,001).

Infine per lo stato conservativo, lo stabile non necessita nell'immediato di lavori manutentivi, per quanto apprezzabile esternamente e visivamente e riferito dall'amministratore del condominio (coef. 1,000).

Per tutto quanto sopra si assume per questo parametro un coefficiente finale pari a 1,014.

Non si ponderano le caratteristiche dell'immobile funzionali, estetiche, dimensionali, posizionali e conservative, trattandosi di un mero locale garage di esigua superficie, ubicato a piano interrato, per il quale non si rilevano caratteristiche intrinseche di merito.

Il rapporto finale di aggiustamento del Bene, ottenuto dai due rapporti strumentali complessivi della zona e dell'edificio, equivale al coefficiente 1,066.

Per tutto quanto sopra si è applicato il suddetto coefficiente al valore unitario sopra determinato (€/mq 1.530,00) ottenendo un valore finale di riferimento equivalente a €/mq 1.630,98; tale valore assegnato all'unità di superficie dell'immobile, sviluppa un valore complessivo pari a € 24.399,46.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Garage Bari (BA) - via don Luigi Guanella n. 15, piano primo interrato	14,96 mq	1.630,98 €/mq	€ 24.399,46	100,00%	€ 24.399,46
Valore di stima:					€ 24.399,46

Valore di stima: € 24.399,46

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione edilizia e urbanistica	2096,84	€

Valore di stima al netto del valore dei deprezzamenti: € 22.302,62

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Bari (BA) - via don Luigi Guanella n. 15, piano secondo interrato
Trattasi di cantinola, sita al secondo piano interrato dell'edificio ubicato alla via don Luigi Guanella in Bari, con ingresso al civico 15 della predetta via, in una zona con buone caratteristiche urbanistiche, per la presenza di parcheggi e di servizi in generale. All'immobile si accede dall'ingresso pedonale distinto col civico B, quindi si accede al piano tramite i due ascensori o la scala di collegamento dei livelli dell'edificio; il locale è il secondo a destra per chi esce dagli ascensori. Il Bene è composto da un vano, ed è di proprietà della Società :
(esecutato).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 1783, Sub. 29, Zc. 2, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 2.276,01

Il Bene può considerarsi un vano accessorio delle unità immobiliari costituenti l'edificio cui si appartiene, trattandosi di locale con destinazione di deposito, di servizio agli uffici ubicati ai piani superiori dello stesso fabbricato e, nel caso di specie, con riferimento all'ufficio costituente il Bene n. 1 del Lotto 1.

Un parametro valutativo per questa tipologia di bene è considerare il valore al metro quadro dell'abitazione opportunamente decurtato.

Avendo già omogeneizzato la superficie del Bene utilizzando un coefficiente pari al 25%, è possibile utilizzare direttamente il valore a metro quadrato dell'ufficio ubicato al piano nono e costituente il Bene n. 1 del Lotto 1.

Per questo Bene si è tenuto conto della media tra il valore normale, determinato secondo i criteri disposti dall'Agenzia delle Entrate, il valore medio di mercato riveniente dal Borsino Immobiliare Nazionale e il valore riportato nella rivista Qmq - Quotazioni Metroquadro, ottenendo un prezzo unitario di riferimento pari a €/mq 1.941,00.

A tale valore è stato applicato un coefficiente di apprezzamento corrispondente alle caratteristiche della zona e dell'edificio che verrà applicato al valore del presente bene; non si considera altresì il coefficiente relativo alle caratteristiche dell'immobile in quanto corrispondente specificatamente al Bene n. 1.

Il rapporto finale di aggiustamento, ottenuto dai due rapporti strumentali complessivi della zona e dell'edificio, equivale al coefficiente 1,066, che applicato al valore unitario pari a €/mq 1.941,00, determina un valore finale di riferimento equivalente a €/mq 2.069,10.

Per tutto quanto sopra si è assegnato il suddetto valore per unità di superficie omogeneizzata dell'unità immobiliare, che sviluppa un valore complessivo di € 2.276,01.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Deposito Bari (BA) - via don Luigi Guanella n. 15, piano secondo interrato	1,10 mq	2.069,10 €/mq	€ 2.276,01	100,00%	€ 2.276,01
				Valore di stima:	€ 2.276,01

Valore di stima: € 2.276,01

Valore di stima al netto del valore dei deprezzamenti: € 2.276,01

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Bari (BA) - via don Luigi Guanella n. 15, piano secondo interrato

Trattasi di posto auto coperto, sito al secondo piano interrato dell'edificio ubicato alla via don Luigi Guanella in Bari, con ingresso al civico 15 della predetta via, in una zona con buone caratteristiche urbanistiche, per la presenza di parcheggi e di servizi in generale. All'immobile si accede dalla rampa carrabile distinta col civico F ed anche dall'ingresso pedonale distinto col civico B, quindi si arriva al piano tramite i due ascensori o la scala di collegamento dei livelli dell'edificio; il posto auto è il primo a sinistra per chi, scendendo la rampa, imbecca a destra il corridoio di manovra. Il Bene è dimensionato per un posto auto ed è di proprietà della Società (esecutato).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 1783, Sub. 6, Zc. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 18.098,47

Si è in presenza di un immobile senza vincoli urbanistici, per il quale è riscontrabile nella zona in esame un mercato immobiliare di beni confrontabili per destinazione d'uso e caratteristiche tipologiche e morfologiche, e per il quale la dottrina estimale ammette tale metodo diretto basato sulla comparazione, avendo anche conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello attuale di stima e dei prezzi offerta a seguito di consultazione telefonica e delle pubblicazioni on line di agenzie immobiliari, relativamente ad immobili con caratteristiche di ubicazione e tipologiche simili.

Dalla consultazione della Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate i valori di mercato - Anno 2021 - semestre 2 - degli immobili con destinazione d'uso Residenziale, Tipologia Posti auto coperti, stato conservativo definibile "normale", nella zona semicentrale/Poggiofranco 1 - tra viale J. F. Kennedy, viale della Costituente, Circonvallazione, via Camillo Rosalba (cod. zona C2 - microzona 4), variano da un minimo di € 1.250/mq ed un massimo di € 1.800/mq con un valore medio pari a €/mq 1.525,00.

Il Borsino Immobiliare Nazionale attualmente riporta, per la medesima zona nel comune di Bari, alla voce Posti auto coperti un valore medio pari a €/mq 1.394,00.

La rivista Qmq - Quotazioni Metroquadro, consultata on-line, attualmente riporta, per la via don Luigi Guanella nel comune di Bari, alla voce Posti auto un valore pari a €/mq 1.000,00.

In considerazione di quanto sopra si farà riferimento alla media tra il valore medio dei valori riportati dall'Agenzia delle Entrate, il valore medio di mercato riveniente dal Borsino Immobiliare Nazionale e il valore riportato nella rivista Qmq - Quotazioni Metroquadro, ottenendo un prezzo unitario di riferimento pari a €/mq 1.306,00.

Al fine di ponderare specificatamente il valore di mercato all'immobile oggetto della stima, rispetto a quello cui genericamente si riferisce il predetto valore, si utilizzeranno idonei fattori incrementali e decrementali, operando una stima per apprezzamenti e detrazioni, la cui fonte di riferimento è il "Manuale operativo degli standard di stima immobiliare" di G. Castello edito da Wolters Kluwer Italia.

Per quanto attiene le caratteristiche della zona, pur segnalando che quelle posizionali sono state in parte già considerate nei su citati valori di riferimento (prezzi offerta e valori OMI), si sono ponderate ulteriori caratteristiche della zona, difatti essa può essere divisa in quattro tipi di analisi: posizionale o estrinseca, funzionale o di dotazione di strutture, estetica o fruitiva e, infine, sociale.

Si evidenzia che il Bene ha un discreto fattore ubicazionale, infatti pur non essendo situato nelle vicinanze del centro cittadino di Bari, è in prossimità del centro del quartiere di Poggiofranco (coef. 1,002).

Il contesto urbano è dotato di tutte le infrastrutture a rete e puntuali, in un'area dotata, nelle

immediate vicinanze, di uffici, servizi pubblici, collegamenti pubblici, esercizi commerciali e di intrattenimento (coef. 1,022).

Per quanto attiene le caratteristiche estetiche della zona si evidenzia la presenza di elementi d'arredo qualificanti, marciapiedi ampi e pavimentati, aree verdi e ben attrezzate, strade pulite anche se mediamente caotiche e trafficate (coef. 1,028).

Per quanto attiene l'impatto sociale, pur non avendo specifici dati di riferimento, si evidenzia che trattasi di un area della città di Bari con una storia recente, costituita in prevalenza da moderne costruzioni, circondate da numerosi spazi adibiti a verde, di un rione caratterizzato dalla presenza di palazzi residenziali, terziari ed edifici commerciali, la cui utenza è di livello medio-alto, pertanto si considera un coefficiente invariante (coef. 1,000).

Per quanto sopra si assume per questo parametro un coefficiente finale pari a 1,052.

Per quanto attiene le caratteristiche dell'edificio cui l'immobile si appartiene si sono ponderate le caratteristiche funzionali, estetiche, sociali e conservative.

L'edificio è dotato di tutti gli impianti comuni indispensabili ed è un palazzo di quattordici piani fuori terra, compreso il piano copertura, con ascensori (coef. 1,015).

Dal punto di vista estetico presenta discrete peculiarità estetiche delle facciate, delle parti condominiali e della composizione architettonica nel suo insieme, presenta esterni con rifiniture di buona qualità anche se di non particolare evidenza rispetto agli edifici ubicati nell'intorno (coef. 0,999).

Le caratteristiche di tipo sociale sono buone, per quello che è dato di conoscere (coef. 1,001).

Infine per lo stato conservativo, lo stabile non necessita nell'immediato di lavori manutentivi, per quanto apprezzabile esternamente e visivamente e riferito dall'amministratore del condominio (coef. 1,000).

Per tutto quanto sopra si assume per questo parametro un coefficiente finale pari a 1,014.

Non si ponderano le caratteristiche dell'immobile funzionali, estetiche, dimensionali, posizionali e conservative, trattandosi di un mero posto auto, ubicato a piano interrato, per il quale non si rilevano caratteristiche intrinseche di merito.

Il rapporto finale di aggiustamento del Bene, ottenuto dai due rapporti strumentali complessivi della zona e dell'edificio, equivale al coefficiente 1,066, che applicato al valore unitario pari a €/mq 1.306,00, determina un valore finale di riferimento equivalente a €/mq 1.392,19.

Per tutto quanto sopra si è applicato il valore unitario sopra determinato all'unità di superficie dell'immobile e si è ottenuto un valore complessivo pari a € 18.098,47.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Posto auto Bari (BA) - via don Luigi Guanella n. 15, piano secondo interrato	13,00 mq	1.392,19 €/mq	€ 18.098,47	100,00%	€ 18.098,47
Valore di stima:					€ 18.098,47

Valore di stima: € 18.098,47

Valore di stima al netto del valore dei deprezzamenti: € 18.098,47

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Bari, li 23/09/2022

Il C.T.U.
Arch. Mesto Ursini Anna



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di compravendita Rep. n. 36731, Racc. n. 5946 del 29-01-2002 e nota di trascrizione
- ✓ N° 2 Certificato di agibilità / abitabilità - Autocertificazione di agibilità
- ✓ N° 3 Concessione edilizia - C. E. n. 244 del 12-01-1999
- ✓ N° 4 Concessione edilizia - C. E. n. 26713 del 11-09-2000 con allegate n. 3 tavole grafiche
- ✓ N° 5 Altri allegati - D.I.A. n. 21870 del 5-10-2001 con allegata n.1 tavola grafica
- ✓ N° 6 Altri allegati - Lotto 1 - Bene n. 1 - Foglio 48 - p.la 1783 - sub 81. Planimetria stato dei luoghi
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - Planimetria dell'u.i.u. Fg. 48, P.la 1783, sub 81
- ✓ N° 8 Planimetrie catastali - Elaborato planimetrico prot. n. BA0155172 del 27-05-2021 - piani dal 7° al 13°
- ✓ N° 9 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile Fg. 48 - P.la 1783 - sub 81 (Aggiornamento al 07/09/2022)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Attestato Prestazione Energetica - APE 7200622000291878 (Aggiornamento al 23/09/2022)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Comune di Bari. Stralcio Variante normativa del P. R. G. Art. 51 delle N.T.A.
- ✓ N° 12 Altri allegati - Comune di Bari. Riporto informatizzato del P.R.G. su aerofotogrammetrico
- ✓ N° 13 Altri allegati - Ispezione ipotecaria. Elenco sintetico formalità Bene N.1 (Aggiornamento al 08/09/2022)
- ✓ N° 14 Altri allegati - Iscrizione R. G. n. 4678, R. P. n. 754 del 4-02-2002 (Aggiornamento al 08/09/2022)
- ✓ N° 15 Altri allegati - Iscrizione R. G. n. 13755, R. P. n. 2625 del 27-03-2008 (Aggiornamento al 08/09/2022)
- ✓ N° 16 Altri allegati - Iscrizione R. G. n. 50566, R. P. n. 10658 del 30-11-2009 (Aggiornamento al 08/09/2022)
- ✓ N° 17 Altri allegati - Iscrizione R. G. n. 10283, R. P. n. 1135 del 13-03-2015 (Aggiornamento al 08/09/2022)
- ✓ N° 18 Altri allegati - Iscrizione R. G. n. 28514, R. P. n. 3784 del 17-07-2015 (Aggiornamento al 08/09/2022)
- ✓ N° 19 Visure e schede catastali - Visure attuali per soggetto (Aggiornamento al 11/03/2022)
- ✓ N° 20 Altri allegati - Nota di riscontro Amministratore Condominio
- ✓ N° 21 Altri allegati - Lotto 2 - Bene n. 2 - Foglio 48 - p.la 1783 - sub 42. Planimetria stato dei luoghi

- ✓ N° 22 Planimetrie catastali - Planimetria dell'u.i.u. Fg. 48, P.la 1783, sub 42
- ✓ N° 23 Concessione edilizia - D.I.A. n. 21861 del 5-10-2001 con allegate n. 2 tavole grafiche, atto e trascrizione vincolo a parcheggio
- ✓ N° 24 Planimetrie catastali - Elaborato planimetrico prot. 620279 del 30-10-2001
- ✓ N° 25 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile Fg. 48 - P.la 1783 - sub 42 (Aggiornamento al 07/09/2022)
- ✓ N° 26 Altri allegati - Ispezione ipotecaria. Elenco sintetico formalità Bene 2 (Aggiornamento al 08/09/2022)
- ✓ N° 27 Altri allegati - Lotto 3 - Bene n. 3 - Foglio 48 - p.la 1783 - sub 41. Planimetria stato dei luoghi
- ✓ N° 28 Planimetrie catastali - Planimetria dell'u.i.u. Fg. 48, P.la 1783, sub 41
- ✓ N° 29 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile Fg. 48 - P.la 1783 - sub 41 (Aggiornamento al 07/09/2022)
- ✓ N° 30 Atto di provenienza - Atto di compravendita Rep. n. 37576, Racc. n. 6020 del 19-06-2002 e nota di trascrizione
- ✓ N° 31 Altri allegati - Ispezione ipotecaria. Elenco sintetico formalità Bene 3 (Aggiornamento al 08/09/2022)
- ✓ N° 32 Altri allegati - Lotto 4 - Bene n. 4 - Foglio 48 - p.la 1783 - sub 29. Planimetria stato dei luoghi
- ✓ N° 33 Planimetrie catastali - Planimetria dell'u.i.u. Fg. 48, P.la 1783, sub 29
- ✓ N° 34 Planimetrie catastali - Elaborato planimetrico prot. n. 27602 del 17-01-2002 - piano S2
- ✓ N° 35 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile Fg. 48 - P.la 1783 - sub 29 (Aggiornamento al 07/09/2022)
- ✓ N° 36 Altri allegati - Ispezione ipotecaria. Elenco sintetico formalità Bene 4 (Aggiornamento al 08/09/2022)
- ✓ N° 37 Altri allegati - Lotto 5 - Bene n. 5 - Foglio 48 - p.la 1783 - sub 6. Planimetria stato dei luoghi
- ✓ N° 38 Planimetrie catastali - Planimetria dell'u.i.u. Fg. 48, P.la 1783, sub 6
- ✓ N° 39 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile Fg. 48 - P.la 1783 - sub 6 (Aggiornamento al 07/09/2022)
- ✓ N° 40 Altri allegati - Ispezione ipotecaria. Elenco sintetico formalità Bene 5 (Aggiornamento al 08/09/2022)
- ✓ N° 41 Foto - Documentazione fotografica del Lotto 1
- ✓ N° 42 Foto - Documentazione fotografica del Lotto 2
- ✓ N° 43 Foto - Documentazione fotografica del Lotto 3

- ✓ N° 44 Foto - Documentazione fotografica del Lotto 4
- ✓ N° 45 Foto - Documentazione fotografica del Lotto 5
- ✓ N° 46 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 23/03/2022)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Bari (BA) - via don Luigi Guanella n. 15, piano 9°

Trattasi di appartamento ad uso ufficio, sito al piano nono dell'edificio ubicato alla via don Luigi Guanella in Bari, con ingresso al civico 15 della predetta via, in una zona con buone caratteristiche urbanistiche, per la presenza di parcheggi e di servizi in generale. All'immobile si accede sia dall'androne interno (ingresso pedonale) distinto col civico B, che dagli ingressi carrabili distinti coi civici A e F (rampa carrabile), quindi tramite il corpo scala o i due ascensori si perviene al piano e si entra nel Bene dalla porta a sinistra per chi accede dal corpo scala. Il Bene è composto da tre vani e accessori ed è di proprietà della Società s.r.l. (esecutato). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 1783, Sub. 81, Zc. 2, Categoria A10 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: l'immobile fa parte di un fabbricato per civile abitazione ricadente nel Piano Regolatore Generale vigente in:

 - Zona residenziale - Zone di espansione C1 di cui all'art. 51 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente;
 - Zona compresa nel Piano di Zona n.5 - Poggiofranco approvato con Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici n. 1414 del 26/04/1965 e successiva variante approvata con D. M. n. 821 del 14/03/1969 relativa al Lotto 18 del Settore C.

Il suolo è stato oggetto di convenzione col Comune di Bari con atto a rogito notaio Bruno Volpe in data 28/05/1990 Rep. n. 11966, Racc. n. 4628, registrato a Bari il 15/06/1990 al n. 4500/V e trascritto a Bari il 5/06/1990 ai nn. 21607/17128.

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Garage ubicato a Bari (BA) - via don Luigi Guanella n. 15, piano primo interrato

Trattasi di garage, sito al primo piano interrato dell'edificio ubicato alla via don Luigi Guanella in Bari, con ingresso al civico 15 della predetta via, in una zona con buone caratteristiche urbanistiche, per la presenza di parcheggi e di servizi in generale. All'immobile si accede dagli ingressi carrabili distinti coi civici A e F (rampa carrabile) ed anche dall'ingresso pedonale tramite i due ascensori di collegamento dei livelli dell'edificio; il locale è il primo a sinistra per chi, scendendo dalla rampa, imbocca la corsia di manovra. Il Bene è composto da un vano, ed è di proprietà della Società (esecutato). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 1783, Sub. 42, Zc. 2, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: l'immobile fa parte di un fabbricato per civile abitazione ricadente nel Piano Regolatore Generale vigente in:

 - Zona residenziale - Zone di espansione C1 di cui all'art. 51 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente;
 - Zona compresa nel Piano di Zona n.5 - Poggiofranco approvato con Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici n. 1414 del 26/04/1965 e successiva variante approvata con D. M. n. 821 del 14/03/1969 relativa al Lotto 18 del Settore C.

Il suolo è stato oggetto di convenzione col Comune di Bari con atto a rogito notaio Bruno Volpe in data 28/05/1990 Rep. n. 11966, Racc. n. 4628, registrato a Bari il 15/06/1990 al n. 4500/V e trascritto a Bari il 5/06/1990 ai nn. 21607/17128.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Bari (BA) - via don Luigi Guanella n. 15, piano primo interrato
Trattasi di garage, sito al primo piano interrato dell'edificio ubicato alla via don Luigi Guanella in Bari, con ingresso al civico 15 della predetta via, in una zona con buone caratteristiche urbanistiche, per la presenza di parcheggi e di servizi in generale. All'immobile si accede dagli ingressi carrabili distinti coi civici A e F (rampa carrabile) ed anche dall'ingresso pedonale tramite i due ascensori di collegamento dei livelli dell'edificio; il locale è il secondo a sinistra per chi, scendendo dalla rampa, imbecca la corsia di manovra. Il Bene è composto da un vano ed è di proprietà della Società (esecutato).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 1783, Sub. 41, Zc. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: l'immobile fa parte di un fabbricato per civile abitazione ricadente nel Piano Regolatore Generale vigente in:
 - Zona residenziale - Zone di espansione C1 di cui all'art. 51 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente;
 - Zona compresa nel Piano di Zona n.5 - Poggiofranco approvato con Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici n. 1414 del 26/04/1965 e successiva variante approvata con D. M. n. 821 del 14/03/1969 relativa al Lotto 18 del Settore C.

Il suolo è stato oggetto di convenzione col Comune di Bari con atto a rogito notaio Bruno Volpe in data 28/05/1990 Rep. n. 11966, Racc. n. 4628, registrato a Bari il 15/06/1990 al n. 4500/V e trascritto a Bari il 5/06/1990 ai nn. 21607/17128.

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Bari (BA) - via don Luigi Guanella n. 15, piano secondo interrato
Trattasi di cantinola, sita al secondo piano interrato dell'edificio ubicato alla via don Luigi Guanella in Bari, con ingresso al civico 15 della predetta via, in una zona con buone caratteristiche urbanistiche, per la presenza di parcheggi e di servizi in generale. All'immobile si accede dall'ingresso pedonale distinto col civico B, quindi si accede al piano tramite i due ascensori o la scala di collegamento dei livelli dell'edificio; il locale è il secondo a destra per chi esce dagli ascensori. Il Bene è composto da un vano, ed è di proprietà della Società (esecutato).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 1783, Sub. 29, Zc. 2, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: l'immobile fa parte di un fabbricato per civile abitazione ricadente nel Piano Regolatore Generale vigente in:
 - Zona residenziale - Zone di espansione C1 di cui all'art. 51 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente;
 - Zona compresa nel Piano di Zona n.5 - Poggiofranco approvato con Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici n. 1414 del 26/04/1965 e successiva variante approvata con D. M. n. 821 del 14/03/1969 relativa al Lotto 18 del Settore C.

Il suolo è stato oggetto di convenzione col Comune di Bari con atto a rogito notaio Bruno Volpe in data 28/05/1990 Rep. n. 11966, Racc. n. 4628, registrato a Bari il 15/06/1990 al n. 4500/V e trascritto a Bari il 5/06/1990 ai nn. 21607/17128.

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Bari (BA) - via don Luigi Guanella n. 15, piano secondo interrato

Trattasi di posto auto coperto, sito al secondo piano interrato dell'edificio ubicato alla via don Luigi Guanella in Bari, con ingresso al civico 15 della predetta via, in una zona con buone caratteristiche urbanistiche, per la presenza di parcheggi e di servizi in generale. All'immobile si accede dalla rampa carrabile distinta col civico F ed anche dall'ingresso pedonale distinto col civico B, quindi si arriva al piano tramite i due ascensori o la scala di collegamento dei livelli dell'edificio; il posto auto è il primo a sinistra per chi, scendendo la rampa, imbecca a destra il corridoio di manovra. Il Bene è dimensionato per un posto auto ed è di proprietà della Società (esecutato).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 1783, Sub. 6, Zc. 2, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: l'immobile fa parte di un fabbricato per civile abitazione ricadente nel Piano Regolatore Generale vigente in:

- Zona residenziale - Zone di espansione C1 di cui all'art. 51 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente;
- Zona compresa nel Piano di Zona n.5 - Poggiofranco approvato con Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici n. 1414 del 26/04/1965 e successiva variante approvata con D. M. n. 821 del 14/03/1969 relativa al Lotto 18 del Settore C.

Il suolo è stato oggetto di convenzione col Comune di Bari con atto a rogito notaio Bruno Volpe in data 28/05/1990 Rep. n. 11966, Racc. n. 4628, registrato a Bari il 15/06/1990 al n. 4500/V e trascritto a Bari il 5/06/1990 ai nn. 21607/17128.

SCHEMA RIASSUNTIVO
FALLIMENTO 158/2021 -

LOTTO 1 - VALORE DI STIMA: € 204.865,56

Prezzo base d'asta: € 201.894,00 – corrispondente al valore del Lotto deprezzato degli oneri, calcolati all'attualità, che si prevede di sostenere per opere, adeguamenti, ripristini, regolarità edilizia, urbanistica e catastale

Bene N° 1 - Ufficio			
Ubicazione:	Bari (BA) - via don Luigi Guanella n. 15, piano 9°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 1783, Sub. 81, Zc. 2, Categoria A10	Superficie	89,98 mq
Stato conservativo:	L'immobile alla data del sopralluogo 23/03/2022 risultava in ottimo stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento ad uso ufficio, sito al piano nono dell'edificio ubicato alla via don Luigi Guanella in Bari, con ingresso al civico 15 della predetta via, in una zona con buone caratteristiche urbanistiche, per la presenza di parcheggi e di servizi in generale. All'immobile si accede sia dall'androne interno (ingresso pedonale) distinto col civico B, che dagli ingressi carrabili distinti coi civici A e F (rampa carrabile), quindi tramite il corpo scala o i due ascensori si perviene al piano e si entra nel Bene dalla porta a sinistra per chi accede dal corpo scala. Il Bene è composto da tre vani e accessori ed è di proprietà della Società [redacted] (esecutato).		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 2 - VALORE DI STIMA: € 25.916,27

Prezzo base d'asta: € 23.269,43 - corrispondente al valore del Lotto deprezzato degli oneri, calcolati all'attualità, che si prevede di sostenere per opere, adeguamenti, ripristini, regolarità edilizia, urbanistica e catastale

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Bari (BA) - via don Luigi Guanella n. 15, piano primo interrato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 1783, Sub. 42, Zc. 2, Categoria C6	Superficie	15,89 mq
Stato conservativo:	L'immobile alla data del sopralluogo 23/03/2022 risultava in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di garage, sito al primo piano interrato dell'edificio ubicato alla via don Luigi Guanella in Bari, con ingresso al civico 15 della predetta via, in una zona con buone caratteristiche urbanistiche, per la presenza di parcheggi e di servizi in generale. All'immobile si accede dagli ingressi carrabili distinti coi civici A e F (rampa carrabile) ed anche dall'ingresso pedonale tramite i due ascensori di collegamento dei livelli dell'edificio; il locale è il primo a sinistra per chi, scendendo dalla rampa, imbocca la corsia di manovra. Il Bene è composto da un vano, ed è di proprietà della Società (esecutato).		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 3 - VALORE DI STIMA: € 24.399,46

Prezzo base d'asta: € 22.302,62 - corrispondente al valore del Lotto deprezzato degli oneri, calcolati all'attualità, che si prevede di sostenere per opere, adeguamenti, ripristini, regolarità edilizia, urbanistica e catastale

Bene N° 3 - Garage			
Ubicazione:	Bari (BA) - via don Luigi Guanella n. 15, piano primo interrato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 1783, Sub. 41, Zc. 2, Categoria C6	Superficie	14,96 mq
Stato conservativo:	L'immobile alla data del sopralluogo 23/03/2022 risultava in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di garage, sito al primo piano interrato dell'edificio ubicato alla via don Luigi Guanella in Bari, con ingresso al civico 15 della predetta via, in una zona con buone caratteristiche urbanistiche, per la presenza di parcheggi e di servizi in generale. All'immobile si accede dagli ingressi carrabili distinti coi civici A e F (rampa carrabile) ed anche dall'ingresso pedonale tramite i due ascensori di collegamento dei livelli dell'edificio; il locale è il secondo a sinistra per chi, scendendo dalla rampa, imbocca la corsia di manovra. Il Bene è composto da un vano ed è di proprietà della Società (esecutato).		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 4 - VALORE DI STIMA: € 2.276,01

Prezzo base d'asta: € 2.276,01 – corrispondente al valore del Lotto deprezzato degli oneri, calcolati all'attualità, che si prevede di sostenere per opere, adeguamenti, ripristini, regolarità edilizia, urbanistica e catastale

Bene N° 4 - Deposito			
Ubicazione:	Bari (BA) - via don Luigi Guanella n. 15, piano secondo interrato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 1783, Sub. 29, Zc. 2, Categoria C2	Superficie	1,10 mq
Stato conservativo:	L'immobile alla data del sopralluogo 23/03/2022 risultava in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di cantinola, sita al secondo piano interrato dell'edificio ubicato alla via don Luigi Guanella in Bari, con ingresso al civico 15 della predetta via, in una zona con buone caratteristiche urbanistiche, per la presenza di parcheggi e di servizi in generale. All'immobile si accede dall'ingresso pedonale distinto col civico B, quindi si accede al piano tramite i due ascensori o la scala di collegamento dei livelli dell'edificio; il locale è il secondo a destra per chi esce dagli ascensori. Il Bene è composto da un vano, ed è di proprietà della Società (esecutato).		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 5 - VALORE DI STIMA: € 18.098,47

Prezzo base d'asta: € 18.098,4 – corrispondente al valore del Lotto deprezzato degli oneri, calcolati all'attualità, che si prevede di sostenere per opere, adeguamenti, ripristini, regolarità edilizia, urbanistica e catastale

Bene N° 5 - Posto auto			
Ubicazione:	Bari (BA) - via don Luigi Guanella n. 15, piano secondo interrato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 1783, Sub. 6, Zc. 2, Categoria C6	Superficie	13,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile alla data del sopralluogo 23/03/2022 risultava in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di posto auto coperto, sito al secondo piano interrato dell'edificio ubicato alla via don Luigi Guanella in Bari, con ingresso al civico 15 della predetta via, in una zona con buone caratteristiche urbanistiche, per la presenza di parcheggi e di servizi in generale. All'immobile si accede dalla rampa carrabile distinta col civico F ed anche dall'ingresso pedonale distinto col civico B, quindi si arriva al piano tramite i due ascensori o la scala di collegamento dei livelli dell'edificio; il posto auto è il primo a sinistra per chi, scendendo la rampa, imbocca a destra il corridoio di manovra. Il Bene è dimensionato per un posto auto ed è di proprietà della Società (esecutato).		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		