

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI
IV Sezione - Fallimentare

FALLIMENTO DI

Sentenza: n. 176 del 16/12/2019
Proc. N.ro: 171/2019

RELAZIONE TECNICA DI PERIZIA GIUDIZIALE

GIUDICE DELEGATO

Dott. Nicola MAGALETTI

CURATORE

Avv. Paola SAVINO

Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Nicola STEA

ORDINE DEGLI INGEGNERI BARI n.A8489
Studio: Via Guido Reni, 15 - 70026 MODUGNO (BA)
Cell. 3336808383

ing.steanicola@gmail.com – nicola.stea8495@pec.ordingbari.it



SOMMARIO

PREMESSA	14
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	14
LOTTO 1	
<u>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</u>	15
<u>1.1 Descrizione sintetica</u>	15
<u>1.2 Identificazione catastale</u>	15
<u>1.3 Coerenze</u>	16
<u>2. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO</u>	16
<u>3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</u>	16
<u>Situazione aggiornamento</u>	16
<u>Elenco immobili</u>	16
<u>Elenco sintetico delle formalità</u>	16
<u>4. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA</u>	17
<u>4.1 Pratiche edilizie</u>	17
<u>4.2 Situazione urbanistica</u>	18
<u>4.3 Descrizione dettagliata dell'immobile</u>	19
<u>5. GIUDIZI DI CONFORMITÀ</u>	20
<u>5.1 Conformità edilizia</u>	20
<u>5.2 Conformità catastale</u>	20
<u>6. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA</u>	20
<u>6.1 Metodologia estimativa</u>	20
<u>6.2 Sviluppo valutazione</u>	21
• <u>RIEPILOGO IMMOBILE LOTTO 1</u>	23



LOTTO 2	24
<u>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</u>	24
1.1 <u>Descrizione sintetica</u>	24
1.2 <u>Identificazione catastale</u>	24
1.3 <u>Coerenze</u>	24
<u>2. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO</u>	24
<u>3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</u>	24
<u>Situazione aggiornamento</u>	25
<u>Elenco immobili</u>	25
<u>Elenco sintetico delle formalità</u>	25
<u>4. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA</u>	26
4.1 <u>Pratiche edilizie</u>	26
4.2 <u>Situazione urbanistica</u>	26
4.3 <u>Descrizione dettagliata dell'immobile</u>	27
<u>5. GIUDIZI DI CONFORMITÀ</u>	28
5.1 <u>Conformità edilizia</u>	28
5.2 <u>Conformità catastale</u>	28
<u>6. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA</u>	28
6.1 <u>Metodologia estimativa</u>	28
6.2 <u>Sviluppo valutazione</u>	29
• <u>RIEPILOGO IMMOBILE LOTTO 2</u>	31
LOTTO 3	32
<u>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</u>	32
1.1 <u>Descrizione sintetica</u>	32
1.2 <u>Identificazione catastale</u>	32
1.3 <u>Coerenze</u>	32
<u>2. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO</u>	32
<u>3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</u>	33
<u>Situazione aggiornamento</u>	33
<u>Elenco immobili</u>	33
<u>Elenco sintetico delle formalità</u>	33
<u>4. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA</u>	34
4.1 <u>Pratiche edilizie</u>	34
4.2 <u>Situazione urbanistica</u>	34
4.3 <u>Descrizione dettagliata dell'immobile</u>	35
<u>5. GIUDIZI DI CONFORMITÀ</u>	36



5.1	<u>Conformità edilizia</u>	36
5.2	<u>Conformità catastale</u>	36
6.	<u>DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA</u>	36
6.1	<u>Metodologia estimativa</u>	36
6.2	<u>Sviluppo valutazione</u>	37
•	<u>RIEPILOGO IMMOBILE LOTTO 3</u>	39
LOTTO 4	.....	40
1.	<u>IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</u>	40
1.1	<u>Descrizione sintetica</u>	40
1.2	<u>Identificazione catastale</u>	40
1.3	<u>Coerenze</u>	40
2.	<u>STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO</u>	40
3.	<u>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</u>	41
	<u>Situazione aggiornamento</u>	41
	<u>Elenco immobili</u>	41
	<u>Elenco sintetico delle formalità</u>	41
4.	<u>PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA</u>	42
4.1	<u>Pratiche edilizie</u>	42
4.2	<u>Situazione urbanistica</u>	42
4.3	<u>Descrizione dettagliata dell'immobile</u>	43
5	<u>GIUDIZI DI CONFORMITÀ</u>	43
5.1	<u>Conformità edilizia</u>	43
5.2	<u>Conformità catastale</u>	43
6.	<u>DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA</u>	43
6.1	<u>Metodologia estimativa</u>	43
6.2	<u>Sviluppo valutazione</u>	44
•	<u>RIEPILOGO IMMOBILE LOTTO 4</u>	46
LOTTO 5	.....	47
1.	<u>IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</u>	47
1.1	<u>Descrizione sintetica</u>	47
1.2	<u>Identificazione catastale</u>	47
1.3	<u>Coerenze</u>	47
2.	<u>STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO</u>	47
3.	<u>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</u>	47
	<u>Situazione aggiornamento</u>	48



Elenco immobili	48
Elenco sintetico delle formalità	48
4. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA	48
4.1 Pratiche edilizie	48
4.2 Situazione urbanistica	49
4.3 Descrizione dettagliata dell'immobile	50
5 GIUDIZI DI CONFORMITÀ	50
5.1 Conformità edilizia	50
5.2 Conformità catastale	50
6. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA	50
6.1 Metodologia estimativa	50
6.2 Sviluppo valutazione	52
• RIEPILOGO IMMOBILE LOTTO 5	53
 LOTTO 6	54
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	54
1.1 Descrizione sintetica	54
1.2 Identificazione catastale	54
1.3 Coerenze	54
2. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO	54
3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	54
Situazione aggiornamento	55
Elenco immobili	55
Elenco sintetico delle formalità	55
4. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA	56
4.1 Pratiche edilizie	56
4.2 Situazione urbanistica	57
4.3 Descrizione dettagliata dell'immobile	58
5 GIUDIZI DI CONFORMITÀ	58
5.1 Conformità edilizia	58
5.2 Conformità catastale	58
6. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA	59
6.1 Metodologia estimativa	59
6.2 Sviluppo valutazione	60
• RIEPILOGO IMMOBILE LOTTO 6	61



LOTTO 7	62
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	62
1.1 <u>Descrizione sintetica</u>	62
1.2 <u>Identificazione catastale</u>	62
1.3 <u>Coerenze</u>	62
2. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO	62
3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	62
<u>Situazione aggiornamento</u>	63
<u>Elenco immobili</u>	63
<u>Elenco sintetico delle formalità</u>	63
4. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA	63
4.1 <u>Pratiche edilizie</u>	63
4.2 <u>Situazione urbanistica</u>	64
4.3 <u>Descrizione dettagliata dell'immobile</u>	65
5 GIUDIZI DI CONFORMITÀ	65
5.1 <u>Conformità edilizia</u>	65
5.2 <u>Conformità catastale</u>	65
6. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA	65
6.1 <u>Metodologia estimativa</u>	65
6.2 <u>Sviluppo valutazione</u>	66
• RIEPILOGO IMMOBILE LOTTO 7	68
 LOTTO 8	 69
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	69
1.1 <u>Descrizione sintetica</u>	69
1.2 <u>Identificazione catastale</u>	69
1.3 <u>Coerenze</u>	69
2. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO	69
3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	69
<u>Situazione aggiornamento</u>	70
<u>Elenco immobili</u>	70
<u>Elenco sintetico delle formalità</u>	70
4. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA	70
4.1 <u>Pratiche edilizie</u>	70
4.2 <u>Situazione urbanistica</u>	71
4.3 <u>Descrizione dettagliata dell'immobile</u>	72
5 GIUDIZI DI CONFORMITÀ	72



5.1	<u>Conformità edilizia</u>	72
5.2	<u>Conformità catastale</u>	72
6.	<u>DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA</u>	72
6.1	<u>Metodologia estimativa</u>	72
6.2	<u>Sviluppo valutazione</u>	73
	• <u>RIEPILOGO IMMOBILE LOTTO 8</u>	75
LOTTO 9	.....	76
1.	<u>IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</u>	76
1.1	<u>Descrizione sintetica</u>	76
1.2	<u>Identificazione catastale</u>	76
1.3	<u>Coerenze</u>	76
2.	<u>STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO</u>	76
3.	<u>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</u>	76
	<u>Situazione aggiornamento</u>	77
	<u>Elenco immobili</u>	77
	<u>Elenco sintetico delle formalità</u>	77
4.	<u>PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA</u>	77
4.1	<u>Pratiche edilizie</u>	77
4.2	<u>Situazione urbanistica</u>	78
4.3	<u>Descrizione dettagliata dell'immobile</u>	79
5	<u>GIUDIZI DI CONFORMITÀ</u>	79
5.1	<u>Conformità edilizia</u>	79
5.2	<u>Conformità catastale</u>	79
6.	<u>DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA</u>	79
6.1	<u>Metodologia estimativa</u>	79
6.2	<u>Sviluppo valutazione</u>	80
	• <u>RIEPILOGO IMMOBILE LOTTO 9</u>	82
LOTTO 10	.....	83
1.	<u>IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</u>	83
1.1	<u>Descrizione sintetica</u>	83
1.2	<u>Identificazione catastale</u>	83
1.3	<u>Coerenze</u>	83
2.	<u>STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO</u>	83
3.	<u>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</u>	83
	<u>Situazione aggiornamento</u>	84



Elenco immobili	84
Elenco sintetico delle formalità	84
4. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA	84
4.1 Pratiche edilizie	84
4.2 Situazione urbanistica	85
4.3 Descrizione dettagliata dell'immobile	86
5 GIUDIZI DI CONFORMITÀ	86
5.1 Conformità edilizia	86
5.2 Conformità catastale	86
6. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA	86
6.1 Metodologia estimativa	86
6.2 Sviluppo valutazione	87
• RIEPILOGO IMMOBILE LOTTO 10	89
LOTTO 11	90
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	90
1.1 Descrizione sintetica	90
1.2 Identificazione catastale	90
1.3 Coerenze	90
2. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO	90
3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	90
Situazione aggiornamento	91
Elenco immobili	91
Elenco sintetico delle formalità	91
4. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA	91
4.1 Pratiche edilizie	91
4.2 Situazione urbanistica	92
4.3 Descrizione dettagliata dell'immobile	93
5 GIUDIZI DI CONFORMITÀ	93
5.1 Conformità edilizia	93
5.2 Conformità catastale	93
6. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA	93
6.1 Metodologia estimativa	93
6.2 Sviluppo valutazione	94
• RIEPILOGO IMMOBILE LOTTO 11	96



LOTTO 12	97
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	97
1.1 <u>Descrizione sintetica</u>	97
1.2 <u>Identificazione catastale</u>	97
1.3 <u>Coerenze</u>	97
2. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO	97
3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	97
<u>Situazione aggiornamento</u>	98
<u>Elenco immobili</u>	98
<u>Elenco sintetico delle formalità</u>	98
4. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA	98
4.1 <u>Pratiche edilizie</u>	98
4.2 <u>Situazione urbanistica</u>	99
4.3 <u>Descrizione dettagliata dell'immobile</u>	100
5. GIUDIZI DI CONFORMITÀ	100
5.1 <u>Conformità edilizia</u>	100
5.2 <u>Conformità catastale</u>	100
6. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA	100
6.1 <u>Metodologia estimativa</u>	100
6.2 <u>Sviluppo valutazione</u>	101
• RIEPILOGO IMMOBILE LOTTO 12	103
 LOTTO 13	 104
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	104
1.1 <u>Descrizione sintetica</u>	104
1.2 <u>Identificazione catastale</u>	104
1.3 <u>Coerenze</u>	104
2. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO	104
3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	104
<u>Situazione aggiornamento</u>	105
<u>Elenco immobili</u>	105
<u>Elenco sintetico delle formalità</u>	105
4. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA	105
4.1 <u>Pratiche edilizie</u>	105
4.2 <u>Situazione urbanistica</u>	106
4.3 <u>Descrizione dettagliata dell'immobile</u>	107
5. GIUDIZI DI CONFORMITÀ	107



5.1	<u>Conformità edilizia</u>	107
5.2	<u>Conformità catastale</u>	107
6.	<u>DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA</u>	107
6.1	<u>Metodologia estimativa</u>	107
6.2	<u>Sviluppo valutazione</u>	108
•	<u>RIEPILOGO IMMOBILE LOTTO 13</u>	110
LOTTO 14		111
1.	<u>IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</u>	111
1.1	<u>Descrizione sintetica</u>	111
1.2	<u>Identificazione catastale</u>	111
1.3	<u>Coerenze</u>	111
2.	<u>STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO</u>	111
3.	<u>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</u>	111
	<u>Situazione aggiornamento</u>	112
	<u>Elenco immobili</u>	112
	<u>Elenco sintetico delle formalità</u>	112
4.	<u>PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA</u>	112
4.1	<u>Pratiche edilizie</u>	112
4.2	<u>Situazione urbanistica</u>	113
4.3	<u>Descrizione dettagliata dell'immobile</u>	114
5	<u>GIUDIZI DI CONFORMITÀ</u>	114
5.1	<u>Conformità edilizia</u>	114
5.2	<u>Conformità catastale</u>	114
6.	<u>DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA</u>	114
6.1	<u>Metodologia estimativa</u>	114
6.2	<u>Sviluppo valutazione</u>	115
•	<u>RIEPILOGO IMMOBILE LOTTO 14</u>	117
LOTTO 15		118
1.	<u>IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</u>	118
1.1	<u>Descrizione sintetica</u>	118
1.2	<u>Identificazione catastale</u>	118
1.3	<u>Coerenze</u>	118
2.	<u>STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO</u>	118
3.	<u>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</u>	118
	<u>Situazione aggiornamento</u>	119



Elenco immobili	119
Elenco sintetico delle formalità	119
4. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA	119
4.1 Pratiche edilizie	119
4.2 Situazione urbanistica	120
4.3 Descrizione dettagliata dell'immobile	121
5 GIUDIZI DI CONFORMITÀ	121
5.1 Conformità edilizia	121
5.2 Conformità catastale	121
6. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA	121
6.1 Metodologia estimativa	121
6.2 Sviluppo valutazione	122
• RIEPILOGO IMMOBILE LOTTO 15	124
 LOTTO 16	125
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	125
1.1 Descrizione sintetica	125
1.2 Identificazione catastale	125
1.3 Coerenze	125
2. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO	125
3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	125
Situazione aggiornamento	126
Elenco immobili	126
Elenco sintetico delle formalità	126
4. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA	126
4.1 Pratiche edilizie	126
4.2 Situazione urbanistica	127
4.3 Descrizione dettagliata dell'immobile	128
5 GIUDIZI DI CONFORMITÀ	128
5.1 Conformità edilizia	128
5.2 Conformità catastale	128
6. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA	128
6.1 Metodologia estimativa	128
6.2 Sviluppo valutazione	129
• RIEPILOGO IMMOBILE LOTTO 16	131



LOTTO 17	132
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	132
1.1 <u>Descrizione sintetica</u>	132
1.2 <u>Identificazione catastale</u>	132
1.3 <u>Coerenze</u>	132
2. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO	132
3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	132
<u>Situazione aggiornamento</u>	133
<u>Elenco immobili</u>	133
<u>Elenco sintetico delle formalità</u>	133
4. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA	133
4.1 <u>Pratiche edilizie</u>	133
4.2 <u>Situazione urbanistica</u>	134
4.3 <u>Descrizione dettagliata dell'immobile</u>	135
5 GIUDIZI DI CONFORMITÀ	135
5.1 <u>Conformità edilizia</u>	135
5.2 <u>Conformità catastale</u>	135
6. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA	135
6.1 <u>Metodologia estimativa</u>	135
6.2 <u>Sviluppo valutazione</u>	136
• RIEPILOGO IMMOBILE LOTTO 17	138
 LOTTO 18	 139
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	139
1.1 <u>Descrizione sintetica</u>	139
1.2 <u>Identificazione catastale</u>	139
1.3 <u>Coerenze</u>	139
2. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO	139
3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	139
<u>Situazione aggiornamento</u>	140
<u>Elenco immobili</u>	140
<u>Elenco sintetico delle formalità</u>	140
4. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA	140
4.1 <u>Pratiche edilizie</u>	140
4.2 <u>Situazione urbanistica</u>	141
4.3 <u>Descrizione dettagliata dell'immobile</u>	142
5 GIUDIZI DI CONFORMITÀ	142



5.1	<u>Conformità edilizia</u>	142
5.2	<u>Conformità catastale</u>	142
6.	<u>DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA</u>	142
6.1	<u>Metodologia estimativa</u>	142
6.2	<u>Sviluppo valutazione</u>	143
•	<u>RIEPILOGO IMMOBILE LOTTO 18</u>	145
LOTTO 19	.....	146
1.	<u>IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</u>	146
1.1	<u>Descrizione sintetica</u>	146
1.2	<u>Identificazione catastale</u>	146
1.3	<u>Coerenze</u>	146
2.	<u>STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO</u>	146
3.	<u>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</u>	146
	<u>Situazione aggiornamento</u>	147
	<u>Elenco immobili</u>	147
	<u>Elenco sintetico delle formalità</u>	147
4.	<u>PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA</u>	147
4.1	<u>Pratiche edilizie</u>	147
4.2	<u>Situazione urbanistica</u>	148
4.3	<u>Descrizione dettagliata dell'immobile</u>	149
5	<u>GIUDIZI DI CONFORMITÀ</u>	149
5.1	<u>Conformità edilizia</u>	149
5.2	<u>Conformità catastale</u>	149
6.	<u>DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA</u>	149
6.1	<u>Metodologia estimativa</u>	149
6.2	<u>Sviluppo valutazione</u>	150
•	<u>RIEPILOGO IMMOBILE LOTTO 19</u>	152
VALORE DI MERCATO DEI BENI INDAGATI	.....	153



PREMESSA

L'Avv. Paola SAVINO, curatore del fallimento in epigrafe, con istanza in data 30/09/2020, depositata in data 30/09/2020, ha chiesto al Giudice Delegato Dott. Nicola MAGALETTI di voler nominare lo scrivente quale perito per la valutazione di stima dei beni immobili appartenenti alla massa attiva del fallimento di “ . Con provvedimento depositato in Cancelleria in data 08/10/2020 il GI, recependo la predetta istanza, ha autorizzato la nomina dello scrivente CTU Ing. Nicola STEA che, in data 16/10/2020 ha dichiarato di accettare l'incarico.

I beni immobili appartenenti alla massa attiva del presente fallimento, come risultanti dalle visure catastali trasmesse allo scrivente con pec in data 16/10/2020 dal curatore Avv. Paola SAVINO, risultano essere i seguenti:

- 1) Locale commerciale, sito al piano terra, in Bari, alla Via Fornari n. 18 e 18/a, in NCEU al foglio 96, p.lla 344, sub. 187, cat. C/1;
- 2) Locale commerciale, sito al piano terra, in Bari, alla Via Fornari n. 12 e 14, in NCEU al foglio 96, p.lla 344, sub. 69, cat. C/1;
- 3) Locale commerciale, sito al piano terra, in Bari, alla Via Beata Elia di San Clemente n.232, in NCEU al foglio 96, p.lla 344, sub. 191, cat. C/1;
- 4) Posto auto scoperto, sito al piano terra, in Bari, alla Via Fornari, in NCEU al foglio 96, p.lla 344, sub. 70;
- 5) Cantinola, sito al piano secondo interrato, in Bari, alla Via Padre Pio n. 4, in NCEU al foglio 119, p.lla 153, sub. 36; C/2;
- 6) Capannone, sito in Bari- Zona Industriale, Strada del Tosoro n.26, in NCEU al foglio 13, p.lla 266; cat. D/1;
- 7) Posti auto scoperti, sito al piano terra, in Bari – Torre a Mare, alla Via Macallè, in NCEU al foglio 4, p.lla 2577, sub. 3,7,8,17,18,19,20,21,22,23,24,25,27;

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Per rispondere ai quesiti formulati relativamente ai beni immobili oggetto di perizia, oltre che per formulare le valutazioni di carattere tecnico ed economico richieste, lo scrivente ha espletato presso gli stessi immobili i rilievi del caso e anche riprese fotografiche.

Il sottoscritto, accettato l'incarico fissava l'inizio delle operazioni peritali sui luoghi oggetto di valutazione, svolgendo i rilievi planimetrici e. In data 04/11/2020 con accordi presi con la curatela si effettuava il sopralluogo dell'immobile in via Fornari n. 18 – 18/a e del posto auto scoperto identificato in catasto al foglio 96 particella 344 sub 70, ubicato in via Fornari, successivamente in data 05/11/2020 si procedeva per sopralluogo dell'immobile in via Fornari n. 12 – 14. In data 10/11/2020 dopo avere preso accordi telefonici con il debitore esecutato



nonchè proprietario degli immobili () si effettuava il sopralluogo del capannone ubicato a Bari alla Strada del Tesoro n. 26, e successivamente sempre con accordi presi con l'esecutato si procedeva per il sopralluogo del locale commerciale in via Beata Elia di San Clemente n. 232, e della cantina ubicata a Bari in via Padre Pio n. 4. Inoltre in data 15/12/2020 si ultimava con la presenza del Sig. Del Vecchio amministratore del condominio di via Macalle n. 11, il sopralluogo dei posti auto scoperti. Per esprimere definitivamente le valutazioni si sono effettuate indagini presso l'Ufficio tecnico del Comune di Bari, e presso l'Ufficio territoriale di Bari – Agenzia delle Entrate, e con accordi presi con la curatela si avvaleva della collaborazione dell'esecutato. Infine, si sono seguite le indagini presso alcune agenzie immobiliari allo scopo di stabilire le richieste di mercato ed il prezzo medio praticato.

Concluse le indagini preliminari ed in base alla natura e consistenza delle unità immobiliari rientranti nella massa attiva del fallimento, è possibile definire in 19 distinti lotti di vendita, ovvero:

LOTTO 1
Piena proprietà del
LOCALE COMMERCIALE
SITO IN BARI, ALLA VIA FORNARI N. 18 – 18/A

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

1.1 Descrizione sintetica

Piena proprietà del locale commerciale, sito in Bari alla via Fornari 18 – 18/a. L'unità immobiliare con accesso dal civico 18/a, si sviluppa interamente al piano terra e presenta una superficie lorda complessiva di 99,00 mq. (*si veda [l'Allegato n.1: LOTTO 1 Elaborati grafici](#) e [l'Allegato n.2: LOTTO 1 - Documentazione fotografica dello stato dei luoghi](#)*).

1.2 Identificazione catastale

L'unità immobiliare di cui al presente LOTTO 1, risulta censito presso l'Agenzia del Territorio del Comune di Bari come di seguito:

- **foglio 96, particella 344, sub 187 del catasto fabbricati**, categoria C/1, classe 9, consistenza 84 mq, superficie catastale 85 mq, rendita € 6116,92, indirizzo via Fornari n. 18 – 18/A, piano T, dati derivanti da Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie, intestato a , con sede in Bari, c.f.: per la quota di proprietà pari ad 1/1; (*si veda [l'Allegato n.3: LOTTO 1 - Atti catastali](#)*).



1.3 Coerenze

- L'unità immobiliare di cui al presente LOTTO 1 confina a **nord** con via Fornari; ad **est** con il sub. 60 (androne del fabbricato) civico n. 16 di via Fornari; a **sud** con i sub. 189 (di proprietà) - 190 (di proprietà); a **ovest** con i sub. 68 (di proprietà Intesa San Paolo S.p.A.) – 59 (androne del fabbricato) civico n. 220 di via Beata Elia di San Clemente – 67 (di proprietà) – 188 (di proprietà

.(si veda [l'Allegato n.1: LOTTO 1 - Elaborati grafici](#) e [l'Allegato n.3b : LOTTO 1 - Atti catastali](#)).

2. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Il Locale commerciale di cui al presente LOTTO 1 è in possesso della società
 con sede in Bari alla via , in qualità di proprietaria.

Come accertato al momento del sopralluogo tecnico, l'unità immobiliare risulta locato, con un contratto stipulato in data 03/09/2013, registrato a Bari in data 13/09/2013, tra la
 oggi fusa con la società , e . Con un
 accordo tra le la locazione viene rinnovata di ulteriori sei anni fino al 31/08/2025. *(si veda [l'Allegato n.4d: LOTTO 1](#))*

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'esame dell'accertamento ipotecario espletato per conto dello scrivente CTU, è emerso quanto segue:

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 25/01/1996 al 07/01/2021

Elenco immobili

Comune di BARI (BA) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0096 Particella 00344 Subalterno 0187

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 18/12/2015 - Registro Particolare 35118 Registro Generale 47793 Pubblico ufficiale LAROCCA ASSUNTA Repertorio 124554/10732 del 17/12/2015 ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETÀ PER INCORPORAZIONE
 Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
2. ISCRIZIONE del 20/04/2018 - Registro Particolare 2527 Registro Generale 18056 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 581 del 28/02/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 3144 del 05/06/2018 (CANCELLAZIONE TOTALE)
3. TRASCRIZIONE del 15/02/2019 - Registro Particolare 4361 Registro Generale 6183
 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BARI Repertorio 292 del 10/01/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
 Nota disponibile in formato elettronico



4. ISCRIZIONE del 01/03/2019 - Registro Particolare 1252 Registro Generale 8523 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 2838/2018 del 04/05/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
5. ISCRIZIONE del 23/05/2019 - Registro Particolare 3457 Registro Generale 23092
Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 448/2019 del 01/03/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
6. ISCRIZIONE del 23/05/2019 - Registro Particolare 3458 Registro Generale 23093 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 5308/2018 del 02/07/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
7. ISCRIZIONE del 18/10/2019 - Registro Particolare 7444 Registro Generale 46444 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DCI BARI Repertorio 1727/2019 del 01/08/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico ([si veda l'Allegato n.3a: LOTTO1-Atti catastali](#))

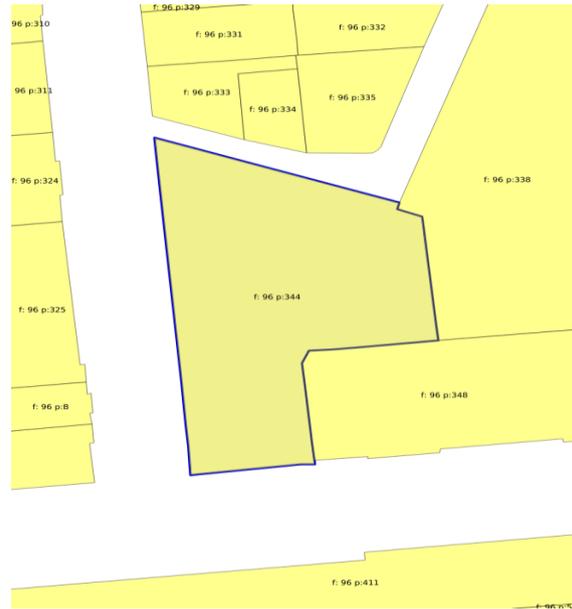
4. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

4.1 Pratiche edilizie

Con riferimento al locale commerciale, all'esito dell'indagine amministrativa espletata dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Bari è emerso che l'unità immobiliare in parola è parte di un fabbricato realizzato con Permesso di Costruire 329/2006 rilasciato dal Comune di Bari in data 26/02/2007, D.I.A. presentata al Comune di Bari il 14/03/2008 acquisita al prot. n. 81854 del 20/03/2008, e successiva D.I.A. presentata al Comune di Bari il 06/11/2008 acquisita al prot. n. 287046 del 07/11/2008. Relativamente al solo locale commerciale, agli atti del suddetto Ufficio Tecnico, si è riscontrata la presenza della seguente pratica edilizia S.C.I.A. n. 251 del 18/3/2013, per la realizzazione di opere interne per diversa distribuzione. ([si veda l'Allegato n.4 - 4° - 4b - 4c: LOTTO 1 - Documentazione amministrativa](#)).

- L'unità immobiliare è dotato di autocertificazione di agibilità (ai sensi del D.P.R. 380/01; D.L. 301/2002; art.46 e 47 d.p.r. 445/2000 e s.m.i.) con Silenzio Assenso su istanza di agibilità presentata il 22/8/2013 pratica n. 10534. ([si veda l'Allegato n.4d: LOTTO 1 - Documentazione amministrativa](#))



4.2 Situazione urbanistica

- secondo il **P.P.T.R. (DGR 176/2015)**:

- non è assoggettato
 è compreso in

Ulteriori contesti Paesaggistici **Città consolidata** **100.0%**

- secondo il **PAI**:

- non è assoggettato
 è compreso in

- secondo il **Variante PUTT - Agg. Nov. 2015**:

- non è assoggettato
 è compreso in

ATD **Quartiere murat** **100%**

ATE **Tipo b – valore rilevante** **100%**

Regimi **A2 Nicola murat madon lib** **100%**

- secondo il **Variante PUTT - Aree escluse dalle norme**:

- non è assoggettato
 è compreso in

Esclusion **Zone omogenee a e b da prg vigente – art.1.03 p.to 5.1** **100%**

- secondo il **PRG**:

- non è assoggettato
 è compreso in

Zone di uso pubblico Aree per i servizi della residenza **0,33%**

Zone residenziali Aree per i servizi della residenza **99,39%**



Iff.: indice di fabbricabilità fondiaria: mc/mq 7 in zone di tipo B1. (si veda [l'Allegato n.4e: LOTTO 1](#)) e ([l'Allegato n.4f: LOTTO 1 - Documentazione amministrativa](#)).

4.3 Descrizione dettagliata dell'immobile

L'immobile è un locale di recente costruzione, ubicato in una zona residenziale del Comune di Bari. L'accesso dall'esterno avviene dal civico n. 18/a della via Fornari, e il locale si sviluppa su un solo livello (piano terra). Dalla porta d'ingresso si accede in un ampio vano destinato alla vendita avente una superficie di 48,80 mq, e da un bagno e antibagno di superficie complessivamente di 6,81. Dalla zona retrostante l'area vendita, attraverso la quale si giunge a un disimpegno avente una superficie di 7,90 mq, che serve il bagno con relativo antibagno di 6,09 mq, e il laboratorio avente una superficie di 28,64 mq. I suddetti vani presentano un'altezza di 3,20 m, e solo il laboratorio rispetto agli ambienti precedenti ha una altezza di 3,00 m.

Con riferimento a quanto meglio rappresentato graficamente [nell'Allegato n.1](#),

Per quanto riguarda la tecnologia costruttiva del fabbricato è realizzato con struttura in calcestruzzo armato e i solai in latero-cemento. I infissi presenti all'esterno sono costituiti da finestre porta d'ingresso e vetrina espositiva, con intelaiatura in alluminio. Le finiture interne sono costituite da pavimentazione in gres-porcellanato in quasi tutti gli ambienti, ad eccezione del laboratorio, avente una pavimentazione in marmo. I paramenti murari e le superfici di intradosso degli orizzontamenti piani sono intonacati a civile e tinteggiati di colore bianco e grigio. Le porte interne sono del tipo in legno di colore marrone bianco, ivi compresi gli stipiti e le mostrine, con maniglie del tipo in acciaio satinato. Il locale igienico 1, a servizio della zona vendita, presenta un rivestimento delle murature perimetrali, con piastrelle quadrate in materiale ceramico (formato 20 cm X 20 cm circa). La pavimentazione è realizzata a mezzo di piastrelle in gres-porcellanato. In detto vano sono presenti elementi sanitari in vetro-china di colore bianco quali un lavabo su colonna, un vaso con cassetta di scarico esterna. Il locale igienico 2, a servizio esclusivo del, presenta anch'esso un rivestimento delle murature perimetrali con piastrelle quadrate in materiale ceramico di colore bianco (formato 20 cm X 20 cm circa). La pavimentazione è realizzata a mezzo di piastrelle analoghe a quelle del rivestimento dei paramenti murari, ma di colore grigio. In detto vano sono presenti elementi sanitari in vetro-china di colore bianco quali un lavabo, un vaso con cassetta di scarico interna. In tutti i locali igienici i sanitari sono dotati di rubinetterie in acciaio.

Per quanto riguarda la dotazione impiantistica dell'unità abitativa, sono presenti:

- Impianto elettrico;
- Luci di emergenza;
- Impianto di climatizzazione a mezzo di split distribuiti nei vari ambienti;

Gli impianti elettrico, idrico e fognante sono perfettamente funzionanti e conformi alla



legislazione vigente.

5. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

5.1 Conformità edilizia

La regolarità edilizia e urbanistica del bene oggetto della presente procedura è subordinata alla realizzazione dei seguenti interventi chiarificatori e integratori. Regolarizzazione della distribuzione degli interni, precisamente il vano con destinazione deposito come si evince dall'ultimo titolo abilitativo presentato S.C.I.A. n. 251 del 18/03/2013, risulta allo stato d fatto come antibagno e bagno. Pertanto per la spesa prevista per la regolarizzazione comprensiva di spese tecniche professionali per l'istruzione della pratica edilizia, oltre alle spese a titolo di sanzione previste dal DPR 380/2001, ammonta ad **€ 4.000,00 (quattromila//00 euro)** omnicompresivi di oneri vari.

5.2 Conformità catastale

Dall'esame degli atti catastali si sono riscontrate difformità rispetto al reale stato dei luoghi, in particolare si è riscontrata una diversa distribuzione interna della planimetria catastale. I costi relativi per la regolarizzazione della difformità catastale si possono quantificare presumibilmente ad **€ 600,00 (seicento//00 euro)** compresivi di oneri. *(si veda [l'Allegato n.3c: LOTTO 1](#))*

6. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

6.1 Metodologia estimativa

Dopo aver effettuato la descrizione dell'immobile pignorato, indispensabile ai fini della determinazione del **più probabile valore di stima** dello stesso, si può ora passare ad esaminare le opportune argomentazioni di natura tecnica ed economica. L'unità oggetto di **stima** appartiene senz'altro ad una tipologia di beni dei quali esiste un ricorrente mercato di compravendita, pertanto, si ritiene corretto stimare lo stesso sotto l'aspetto economico del **più probabile valore di mercato**.

A tal proposito risulta necessario determinare dapprima il **più probabile valore di mercato ordinario o normale** di beni simili ed in condizioni analoghe, per poi apportare le opportune **aggiunte e/o detrazioni** tenendo conto delle reali condizioni in cui si trovano gli immobili nel momento della stima.

Per la determinazione del predetto valore di mercato ordinario o normale si ritiene di applicare il **metodo di stima per confronto diretto o comparativa**, il quale, affinché possa realizzarsi, necessita il verificarsi delle seguenti condizioni o presupposti:

- esistano nella stessa zona degli immobili da stimare, o in zone a questa assimilabili, altri immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche agli immobili oggetto di stima; precisando che, tra le **condizioni intrinseche o interne** di un fabbricato sono da rilevare: la consistenza complessiva, il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e di manutenzione, i



servizi igienici e le comodità, l'orientamento, l'estetica, la dimensione dei vani, l'età della costruzione, la stabilità, i balconi che guardano sulla strada o piazza oppure sopra un cortile o giardino interno, ecc..

Tra le **condizioni estrinseche o esterne** di un fabbricato sono da segnalare: la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto ai mercati, agli uffici, agli affari e alle stazioni, l'esistenza e l'efficienza dei servizi pubblici, di luce, di gas, di acqua potabile e di fogna, l'ubicazione rispetto alle grandi arterie stradali, a piazze o a strade secondarie, in definitiva tutto ciò che può rendere più o meno comoda o più facile la vita di ogni giorno;

- di questi immobili simili si conoscano i recenti e normali valori di compravendita;

esista un parametro normale o elemento di confronto in comune tra gli immobili in esame e gli altri simili presi a confronto.

Da un'indagine effettuata nell'area d'interesse si è constatato che effettivamente sussistono le condizioni riportate nei precedenti punti numerati ed in particolare esistono nell'ambito della stessa area, in cui ricade l'immobile oggetto della stima, altri immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche oggetto di recenti compravendite.

Tra i parametri normali da considerare ai fini della stima, inoltre, quello che si ritiene più adeguato alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in questione, è un parametro tecnico ed in particolare esso è fornito dai metri quadrati di superficie commerciale. Tale parametro tecnico è quello maggiormente impiegato nella stima di immobili fabbricati e terreni; è possibile reperire, infatti, sul mercato, in ogni località, i valori ordinari unitari per metro quadrato, in funzione della tipologia dell'immobile, della destinazione e dell'ubicazione. Verificato che sussistono le tre condizioni necessarie alla realizzazione della stima per confronto diretto o comparativa, si può passare ora alla determinazione del più probabile valore del LOTTO 1.

6.2 Sviluppo valutazione

I dati tecnici e le caratteristiche più importanti che rivestono validità generale per l'unità immobiliare oggetto di stima sono i seguenti:

- **Superficie utile:** 99 mq;
- **Ubicazione:** l'unità immobiliare è ubicato in Bari alla via Fornari 18-18/a, in zona centrale rispetto all'ambito urbano;
- **Tipizzazione urbanistica:** ricade in zona tipizzata come "ZONA DI COMPLETAMENTO B1" ai sensi del vigente P.R.G. del Comune di Bari;
- **Vetustità:** il fabbricato principale risulta essere stato costruito nell'anno 2009.
- **Stato di conservazione generale:** buono;
- **Finiture:** in ottimo stato di conservazione;
- **Impianti tecnologici:** dotato di impianto elettrico, fognante, di climatizzazione.



A tale scopo lo scrivente ha consultato i dati pubblicati sul sito internet dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, relativamente del Comune di Bari Annualità 2020/21 (ossia la più recente pubblicata), il quale riporta per immobili a destinazione negozi ubicati nella fascia Zona **OMIB9** Centrale Quart.Murat -Tra C.so Vittorio Veneto, Castello Svevo, P.zza Massari, Vitt.Emanuele., il valore unitario tra un min. di **€/mq 3.200**, ed un max di **€/mq 4.500**.

A questo punto ai fini della corretta valutazione di stima dello stesso occorre tener conto anche dell'indagine di mercato svolta attraverso l'intervista ad agenti immobiliari e professionisti del settore, dove sono emersi valori ordinari pari a **€/mq 2.000**.

Pertanto per la determinazione del valore di stima si è adottato un valore intermedio tra quelli emersi, ovvero, **valore unitario pari al valore medio di mercato ad €/mq 3.233,00 = (3.200 + 4500 + 2.000/3)** per l'intera superficie.

Ne consegue che **il più probabile valore di stima del terreno di cui al presente LOTTO 1**, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario di **€/mq 3.233,00** e la superficie **99,00 mq**, risulterà quindi pari a:

$$V = 3.233,00 \text{ € / mq} \times 99,00 \text{ mq} = \text{€ } 320.067,00$$

Tanto premesso e considerato, per la determinazione del valore di vendita giudiziaria del presente LOTTO 1, occorre applicare un abbattimento forfettario, in relazione allo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, e per la regolarizzazione e sanabilità di opere abusive, nonché per eventuali spese di condominio insolute, pari al 15% del valore di stima innanzi determinato.

Ne consegue che per il presente:

LOTTO 1 PIENA PROPRIETÀ DEL LOCALE COMMERCIALE SITO IN BARI ALLA VIA FORNARI N.18-18a, CENSITO IN N.C.E.U. AL FOGLIO 69, P.LLA 344, SUB 187, SUPERFICIE 99 MQ
Il più probabile Valore di Vendita risulterà quindi pari a: $V = \text{€ } 320.067,00 \times 0,85 = \text{€ } 272.056,95$
Che si ritiene di poter arrotondare a $V = \text{€ } 272.000,00$ (euro duecentosettantaduemila//00)



RIEPILOGO IMMOBILE LOTTO 1

- **Dati Catastali:** l'immobile è identificato presso il Catasto fabbricati del Comune di Bari al foglio 96, particella 344, subalterno 187, piano terra, categoria C/1, classe 9, consistenza 84 mq, rendita catastale € 6.116,92, intestato a _____, proprietà per il 100%.
- **Descrizione immobile:** immobile consiste in un locale commerciale sito in Bari alla via Fornari 18 – 18/a.
- **Consistenza:** immobile al piano terra è composto da una area destinata alla vendita, un bagno con relativo antibagno, un'area retrostante destinata a laboratorio con bagno e antibagno. Il locale commerciale ha una superficie di 99,00 mq.
- **Autorizzazioni:** l'immobile è stato costruito con con Permesso di Costruire 329/2006 rilasciato dal Comune di Bari in data 26/02/2007, D.I.A. presentata al Comune di Bari il 14/03/2008 acquisita al prot. n. 81854 del 20/03/2008, e successiva D.I.A. presentata al Comune di Bari il 06/11/2008 acquisita al prot. n. 287046 del 07/11/2008, S.C.I.A. n. 251 del 18/3/2013. L'immobile possiede autocertificazione di agibilità presentata il 22/8/2013 pratica n. 10534.

PREZZO A BASE D'ASTA: € 272.000,00 (euro duecentosettantaduemila//00)



LOTTO 2
Piena proprietà del
LOCALE COMMERCIALE
SITO IN BARI, ALLA VIA FORNARI N. 12 – 14

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**1.1 Descrizione sintetica**

Piena proprietà del locale commerciale, sito in Bari alla via Fornari 12 – 14. L'unità immobiliare con accesso dal civico 12, si sviluppa interamente al piano terra e presenta una superficie lorda complessiva di 116,00 mq. *(si veda [l'Allegato n.1: LOTTO 2 Elaborati grafici](#) e [l'Allegato n.2: LOTTO 2 - Documentazione fotografica dello stato dei luoghi](#)).*

1.2 Identificazione catastale

L'unità immobiliare di cui al presente LOTTO 2, risulta censito presso l'Agenzia del Territorio del Comune di Bari come di seguito:

- **foglio 96, particella 344, sub 96 del catasto fabbricati**, categoria C/1, classe 8, consistenza 121 mq, superficie catastale 122 mq, rendita € 7573,94, indirizzo via Fornari n. 12 – 14, piano T, dati derivanti da Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie, intestato a _____ con sede in Bari, c.f.: _____ per la quota di proprietà pari ad 1/1; *(si veda [l'Allegato n.3: LOTTO 2 - Atti catastali](#)).*

1.3 Coerenze

L'unità immobiliare confina a **nord** con via Fornari, ad **ovest** con il sub. 60 (Bene comune non censibile, androne del condominio n. 16) – sub. 187 (di proprietà _____) – sub. 190 (di proprietà Bruno Giuseppe), a **sud** con la particella 348 (di proprietà UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI BARI), a **est** con il sub. 176 (Bene comune non censibile, rampa di accesso per autorimessa del condominio n.16). *(si veda [l'Allegato n.1: LOTTO 2 - Elaborati grafici](#) e [l'Allegato n.3b: LOTTO 2 -](#)*

2. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Il Locale commerciale di cui al presente LOTTO 2 è in possesso della società _____ con sede in Bari alla via _____ in qualità di proprietaria. Come accertato al momento del sopralluogo tecnico, l'unità immobiliare risulta libera.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'esame dell'accertamento ipotecario espletato per conto dello scrivente CTU, è emerso



quanto segue:

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 25/01/1996 al 04/01/2021

Elenco immobili

Comune di BARI (BA) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0096 Particella 00344 Subalterno 0069

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 21/05/2009 - Registro Particolare 14627 Registro Generale 21471 Pubblico ufficiale LAROCCA ASSUNTA Repertorio 116657/8378 del 13/05/2009 ATTO TRA VIVI - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 19/04/2010 - Registro Particolare 3762 Registro Generale 18362
Pubblico ufficiale LAROCCA ASSUNTA Repertorio 117867/8901 del 12/04/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 3097 del 20/05/2011 (CANCELLAZIONE TOTALE)
3. TRASCRIZIONE del 18/12/2015 - Registro Particolare 35118 Registro Generale 47793 Pubblico ufficiale LAROCCA ASSUNTA Repertorio 124554/10732 del 17/12/2015 ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETÀ PER INCORPORAZIONE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
4. ISCRIZIONE del 20/04/2018 - Registro Particolare 2527 Registro Generale 18056 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 581 del 28/02/2018
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 3144 del 05/06/2018 (CANCELLAZIONE TOTALE)
5. TRASCRIZIONE del 15/02/2019 - Registro Particolare 4361 Registro Generale 6183 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BARI Repertorio 292 del 10/01/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
6. ISCRIZIONE del 01/03/2019 - Registro Particolare 1252 Registro Generale 8523 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 2838/2018 del 04/05/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
7. ISCRIZIONE del 23/05/2019 - Registro Particolare 3457 Registro Generale 23092 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 448/2019 del 01/03/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
8. ISCRIZIONE del 23/05/2019 - Registro Particolare 3458 Registro Generale 23093 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 5308/2018 del 02/07/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico



9. ISCRIZIONE del 18/10/2019 - Registro Particolare 7444 Registro Generale 46444 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DCI BARI Repertorio 1727/2019 del 01/08/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico (*si veda [l'Allegato n.3a: LOTTO 2-Atti catastali](#)*)

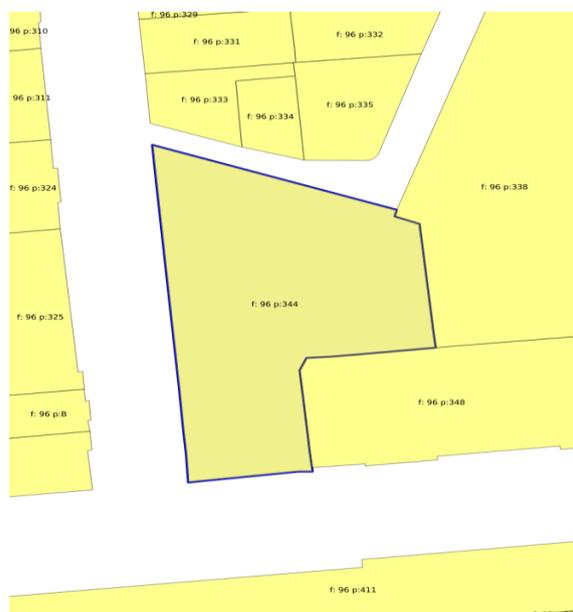
4. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

4.1 Pratiche edilizie

Con riferimento al locale commerciale, all'esito dell'indagine amministrativa espletata dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Bari, è emerso che non si sono riscontrati pratiche edilizie pendenti. L'unità immobiliare in parola è parte di un fabbricato realizzato con Permesso di Costruire 329/2006 rilasciato dal Comune di Bari in data 26/02/2007, D.I.A. presentata al Comune di Bari il 14/03/2008 acquisita al prot. n. 81854 del 20/03/2008, e successiva D.I.A. presentata al Comune di Bari il 06/11/2008 acquisita al prot. n. 287046 del 07/11/2008, per la realizzazione di opere interne. (*si veda [l'Allegato n.4 - 4° - 4b - 4c: LOTTO 2 - Documentazione amministrativa](#)*).

- L'unità immobiliare è dotato di certificazione di abitabilità presentata il 29/04/2010 al Comune di Bari; (*si veda [l'Allegato n.4d: LOTTO 2 - Documentazione amministrativa](#)*)

4.2 Situazione urbanistica



- secondo il **P.P.T.R. (DGR 176/2015)**:

- non è assoggettato
 è compreso in

Ulteriori contesti Paesaggistici Città consolidata 100.0%

- secondo il **PAI**:

- non è assoggettato



satinato. Il locale igienico, presenta un rivestimento delle murature perimetrali, con piastrelle quadrate in materiale ceramico (formato 20 cm x 20 cm circa). In detto vano sono presenti elementi sanitari in vetro-china di colore bianco.

Per quanto riguarda la dotazione impiantistica dell'unità abitativa, sono presenti:

- Impianto elettrico;
- Luci di emergenza;
- Impianto di climatizzazione a mezzo di split distribuiti nei vari ambienti;

Gli impianti elettrico, idrico e fognante sono perfettamente funzionanti e conformi alla legislazione vigente.

5. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

5.1 Conformità edilizia

Nessuna difformità.

5.2 Conformità catastale

Dalla documentazione catastale reperita ed a seguito del sopralluogo effettuato dal sottoscritto CTU si evince che la planimetria catastale dell'immobile non corrisponde allo stato di fatto attuale a causa di alcune difformità. Per regolarizzazione dell'immobile i costi presunti si possono quantificare orientativamente ad **€ 600,00 (seicento//00 euro)** comprensivi di oneri.

6. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

6.1 Metodologia estimativa

Dopo aver effettuato la descrizione dell'immobile pignorato, indispensabile ai fini della determinazione del **più probabile valore di stima** dello stesso, si può ora passare ad esaminare le opportune argomentazioni di natura tecnica ed economica. L'unità oggetto di **stima** appartiene senz'altro ad una tipologia di beni dei quali esiste un ricorrente mercato di compravendita, pertanto, si ritiene corretto stimare lo stesso sotto l'aspetto economico del **più probabile valore di mercato**.

A tal proposito risulta necessario determinare dapprima il **più probabile valore di mercato ordinario o normale** di beni simili ed in condizioni analoghe, per poi apportare le opportune **aggiunte e/o detrazioni** tenendo conto delle reali condizioni in cui si trovano gli immobili nel momento della stima.

Per la determinazione del predetto valore di mercato ordinario o normale si ritiene di applicare il **metodo di stima per confronto diretto o comparativa**, il quale, affinché possa realizzarsi, necessita il verificarsi delle seguenti condizioni o presupposti:

- esistano nella stessa zona degli immobili da stimare, o in zone a questa assimilabili, altri



immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche agli immobili oggetto di stima; precisando che, tra le **condizioni intrinseche o interne** di un fabbricato sono da rilevare: la consistenza complessiva, il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e di manutenzione, i servizi igienici e le comodità, l'orientamento, l'estetica, la dimensione dei vani, l'età della costruzione, la stabilità, i balconi che guardano sulla strada o piazza oppure sopra un cortile o giardino interno, ecc..

Tra le **condizioni estrinseche o esterne** di un fabbricato sono da segnalare: la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto ai mercati, agli uffici, agli affari e alle stazioni, l'esistenza e l'efficienza dei servizi pubblici, di luce, di gas, di acqua potabile e di fogna, l'ubicazione rispetto alle grandi arterie stradali, a piazze o a strade secondarie, in definitiva tutto ciò che può rendere più o meno comoda o più facile la vita di ogni giorno;

- di questi immobili simili si conoscano i recenti e normali valori di compravendita;
- esista un parametro normale o elemento di confronto in comune tra gli immobili in esame e gli altri simili presi a confronto.

Da un'indagine effettuata nell'area d'interesse si è constatato che effettivamente sussistono le condizioni riportate nei precedenti punti numerati ed in particolare esistono nell'ambito della stessa area, in cui ricade l'immobile oggetto della stima, altri immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche oggetto di recenti compravendite.

Tra i parametri normali da considerare ai fini della stima, inoltre, quello che si ritiene più adeguato alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in questione, è un parametro tecnico ed in particolare esso è fornito dai metri quadrati di superficie commerciale. Tale parametro tecnico è quello maggiormente impiegato nella stima di immobili fabbricati e terreni; è possibile reperire, infatti, sul mercato, in ogni località, i valori ordinari unitari per metro quadrato, in funzione della tipologia dell'immobile, della destinazione e dell'ubicazione. Verificato che sussistono le tre condizioni necessarie alla realizzazione della stima per confronto diretto o comparativa, si può determinare del più probabile valore di cui al presente LOTTO 2.

6.2 Sviluppo valutazione

I dati tecnici e le caratteristiche più importanti che rivestono validità generale per l'unità immobiliare oggetto di stima sono i seguenti:

- **Superficie utile:** 116 mq;
- **Ubicazione:** l'unità immobiliare è ubicato in Bari alla via Fornari 12-14, in zona centrale rispetto all'ambito urbano;
- **Tipizzazione urbanistica:** ricade in zona tipizzata come "ZONA DI COMPLETAMENTO B1" ai sensi del vigente P.R.G. del Comune di Bari;
- **Vetustità:** il fabbricato principale risulta essere stato costruito nell'anno 2009;
- **Stato di conservazione generale:** buono;



- **Finiture:** in ottimo stato di conservazione;
- **Impianti tecnologici:** dotato di impianto elettrico, fognante, di climatizzazione.

A tale scopo lo scrivente ha consultato i dati pubblicati sul sito internet dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, relativamente del Comune di Bari Annualità 2020/21 (ossia la più recente pubblicata), il quale riporta per immobili a destinazione negozi ubicati nella fascia Zona **OMIB9** Centrale Quart.Murat -Tra C.so Vittorio Veneto, Castello Svevo, P.zza Massari, Vitt.Emanuele., il valore unitario tra un min. di **€/mq 3.200, ed un max di €/mq 4.500.**

A questo punto ai fini della corretta valutazione di stima dello stesso occorre tener conto anche dell'indagine di mercato svolta attraverso l'intervista ad agenti immobiliari e professionisti del settore, dove sono emersi valori ordinari pari a **€/mq 2.000.**

Pertanto per la determinazione del valore di stima si è adottato un valore intermedio tra quelli emersi, ovvero, **valore unitario pari al valore medio di mercato ad €/mq 3.233,00= (3.200 + 4.500 +2.000/3) per l'intera superficie.**

Ne consegue che **il più probabile valore di stima del terreno di cui al presente LOTTO 2,** ottenuto dal prodotto tra il valore unitario di **€/mq 3.233,00** e la superficie **116,00 mq**, risulterà quindi pari a:

$$V=3.233,00 \text{ € / mq} \times 116,00 \text{ mq} = \text{€ } 375.028,00$$

Tanto premesso e considerato, per la determinazione del valore di vendita giudiziaria del presente LOTTO 2, occorre applicare un abbattimento forfettario, in relazione allo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, e per la regolarizzazione e sanabilità di opere abusive, nonché per eventuali spese di condominio insolute pari al 15% del valore di stima innanzi determinato.

Ne consegue che per il presente:

<p>LOTTO 2</p> <p>PIENA PROPRIETÀ DEL LOCALE COMMERCIALE SITO IN BARI ALLA VIA FORNARI n.12-14, CENSITO IN N.C.E.U. AL FOGLIO 96, P.LLA 344, SUB 69, SUPERFICIE 116 MQ</p>
<p>Il più probabile Valore di Vendita risulterà quindi pari a:</p> <p>V= € 375.028,00 x 0,85 = € 318.773,80</p>
<p>Che si ritiene di poter arrotondare a</p> <p>V = € 319.000,00</p> <p>(euro trecentodiciannovemila//00)</p>



RIEPILOGO IMMOBILE LOTTO 2

- **Dati Catastali:** l'immobile è identificato presso il Catasto fabbricati del Comune di Bari al foglio 96, particella 344, subalterno 69, piano terra, categoria C/1, classe 8, consistenza 121 mq, rendita catastale € 7.573,94, intestato a .., proprietà per il 100%.
- **Descrizione immobile:** immobile consiste in un locale commerciale sito in Bari alla via Fornari 12 – 14.
- **Consistenza:** immobile al piano terra è composto da una area destinata alla vendita, un bagno con relativo antibagno, un'area retrostante composta da due stanze. Il locale commerciale ha una superficie di 116,00 mq.

Autorizzazioni: l'immobile è stato costruito con con Permesso di Costruire 329/2006 rilasciato dal Comune di Bari in data 26/02/2007, D.I.A. presentata al Comune di Bari il 14/03/2008 acquisita al prot. n. 81854 del 20/03/2008, e successiva D.I.A. presentata al Comune di Bari il 06/11/2008 acquisita al prot. n. 287046 del 07/11/2008.

L'immobile possiede certificazione di abitabilità presentata il 29/04/2010 al Comune di Bari.

PREZZO A BASE D'ASTA: € 319.000,00 (euro trecentodiciannovemila//00)



LOTTO 3**Piena proprietà del****LOCALE COMMERCIALE**

SITO IN BARI, ALLA VIA BEATA ELIA DI SAN CLEMENTE n. 232

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**1.1 Descrizione sintetica**

Piena proprietà del locale commerciale, sito in Bari alla via Beata Elia Di San Clemente n. 232. L'unità immobiliare, si sviluppa interamente al piano terra e presenta una superficie lorda complessiva di 56,00 mq. (si veda [l'Allegato n.1: LOTTO 3 Elaborati grafici](#) e [l'Allegato n.2: LOTTO 3 - Documentazione fotografica dello stato dei luoghi](#)).

1.2 Identificazione catastale

L'unità immobiliare di cui, risulta censito presso l'Agenzia del Territorio del Comune di Bari come di seguito:

- **foglio 96, particella 344, sub 191 del catasto fabbricati**, categoria C/1, classe 9, consistenza 55 mq, superficie catastale 61 mq, rendita € 4.005,12, indirizzo via Beata Elia Di San Clemente n. 232, piano T, dati derivanti da Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie, intestato a _____ con sede in Bari, c.f.: _____ per la quota di proprietà pari ad 1/1; (si veda [l'Allegato n.3: LOTTO 3 - Atti catastali](#)).

1.3 Coerenze

L'unità immobiliare confina a **nord** con il sub. 190 (di proprietà _____), ad **est** con via Beata Elia Di San Clemente, a **sud** con il sub. 58 (Bene comune non censibile androne condominio n. 234, a **ovest** con la particella 348 (di proprietà UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI BARI). (si veda [l'Allegato n.3b: LOTTO 3 - Atti catastali](#))

2. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Il Locale commerciale di cui al presente è in possesso della società _____

con sede in Bari alla via _____, in qualità di proprietaria. Al momento del sopralluogo tecnico, l'unità immobiliare risulta locato con regolare contratto precario oneroso con una scrittura privata tra la Curatela fallimentare _____ e _____

Il contratto sarà a tempo indeterminato, ma potrà essere risolto in qualunque momento dal Comodante nel caso in cui l'immobile venga venduto dalla Curatela. In tal caso, il comodatario dovrà lasciare l'immobile del contratto, libero da cose e da _____



persone, entro trenta giorni dalla comunicazione del Curatore. (*si veda [l'Allegato n.4h: LOTTO 3](#)*)

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'esame dell'accertamento ipotecario espletato per conto dello scrivente CTU, è emerso quanto segue:

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 25/01/1996 al 18/01/2021

Elenco immobili

Comune di BARI (BA) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0096 Particella 00344 Subalterno 0191

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 18/12/2015 - Registro Particolare 35118 Registro Generale 47793 Pubblico ufficiale LAROCCA ASSUNTA Repertorio 124554/10732 del 17/12/2015 ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETÀ PER INCORPORAZIONE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
2. ISCRIZIONE del 20/04/2018 - Registro Particolare 2527 Registro Generale 18056 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 581 del 28/02/2018
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 3144 del 05/06/2018 (CANCELLAZIONE TOTALE)
3. TRASCRIZIONE del 15/02/2019 - Registro Particolare 4361 Registro Generale 6183 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BARI Repertorio 292 del 10/01/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE del 01/03/2019 - Registro Particolare 1252 Registro Generale 8523 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 2838/2018 del 04/05/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
5. ISCRIZIONE del 23/05/2019 - Registro Particolare 3457 Registro Generale 23092
Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 448/2019 del 01/03/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
6. ISCRIZIONE del 23/05/2019 - Registro Particolare 3458 Registro Generale 23093 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 5308/2018 del 02/07/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
7. ISCRIZIONE del 18/10/2019 - Registro Particolare 7444 Registro Generale 46444 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DCI BARI Repertorio 1727/2019 del 01/08/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico. (*si veda [l'Allegato n.3a: LOTTO 3-Atti catastali](#)*)



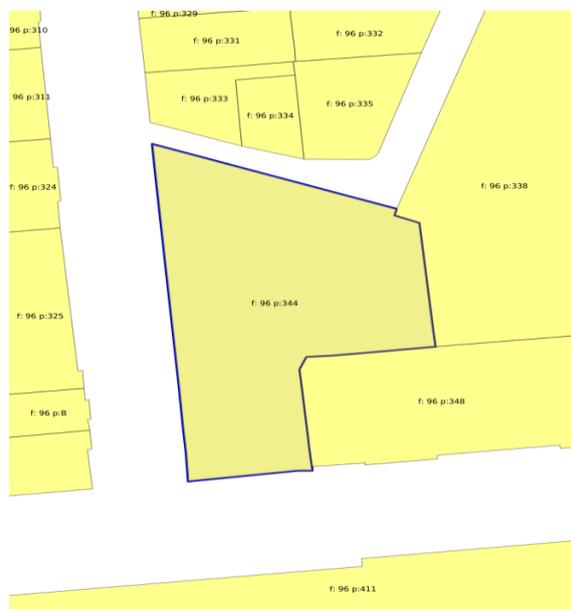
4. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

4.1 Pratiche edilizie

In relazione al locale commerciale, all'esito dell'indagine amministrativa espletata dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Bari è emerso che non si sono riscontrati pratiche edilizie pendenti. L'immobile in parola è parte di un fabbricato realizzato con Permesso di Costruire 329/2006 rilasciato dal Comune di Bari in data 26/02/2007, D.I.A. presentata al Comune di Bari il 14/03/2008 acquisita al prot. n. 81854 del 20/03/2008, e successiva D.I.A. presentata al Comune di Bari il 06/11/2008 acquisita al prot. n. 287046 del 07/11/2008. In riferimento al locale interessato è stato interessato da Segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A.) n. 214 prot. n. 63881 del 14/03/2011, per la realizzazione di opere interne relativa a variante distributiva locali piano terra. *(si veda [l'Allegato n.4 – 4a - 4b – 4c – 4d: LOTTO 3 - Documentazione amministrativa](#)).*

- L'unità immobiliare è dotato di dichiarazione di agibilità (ai sensi dell'art. 25 comma 5/bis del D.P.R. 380/01 così come modificato dall'art. 30 comma 1 lettera h della legge n. 98/2013) depositata il 11/09/2014 presso il Comune di Bari. *(si veda [l'Allegato n.4e: LOTTO 3 - Documentazione amministrativa](#))*

4.2 Situazione urbanistica



- secondo il **P.P.T.R. (DGR 176/2015)**:

- non è assoggettato
 è compreso in

Ulteriori contesti Paesaggistici Città consolidata 100.0%

- secondo il **PAI**:

- non è assoggettato



è compreso in

• secondo il **Variante PUTT - Agg. Nov. 2015:**

non è assoggettato

è compreso in

ATD	Quartiere murat	100%
ATE	Tipo b – valore rilevante	100%
Regimi	A2 nicola murat madon lib	100%

• secondo il **Variante PUTT - Aree escluse dalle norme:**

non è assoggettato

è compreso in

Esclusion	Zone omogenee a e b da prg vigente – art.1.03 p.to 5.1	100%
------------------	---------------------------------------------------------------	-------------

• secondo il **PRG:**

non è assoggettato

è compreso in

Zone di uso pubblico	Aree per i servizi della residenza	0,33%
-----------------------------	-------------------------------------------	--------------

Zone residenziali	Aree per i servizi della residenza	99,39%
--------------------------	-------------------------------------------	---------------

Iff.: indice di fabbricabilità fondiaria: mc/mq 7 in zone di tipo B1. (si veda [l'Allegato n.4e: LOTTO 1](#)) e ([l'Allegato n.4f: LOTTO 1 - Documentazione amministrativa](#)).

4.3 Descrizione dettagliata dell'immobile

L'immobile in oggetto è un locale commerciale di recente costruzione, ubicato in una zona residenziale del Comune di Bari. L'accesso dall'esterno avviene dal civico n. 232 della via Beata Elia Di San Clemente, mediante una una porta in vetro e metallo che si apre attraverso la vetrina interna espositiva, il locale si sviluppa su un solo livello (piano terra). L'unità immobiliare è costituita vano avente una superficie di 49,45 mq, dal quale si accede ad un ripostiglio di 4,10 mq, oltre che ad un bagno di 3,10 mq. L'unità presentano un'altezza di 3,20 m. Meglio rappresentato graficamente [Allegato n.1b](#).

Per quanto riguarda la tecnologia costruttiva del fabbricato è realizzato con struttura in calcestruzzo armato e i solai in latero-cemento. Gli infissi presenti all'esterno sono costituiti da finestre e vetrina espositiva con porta d'ingresso, con intelaiatura in alluminio e vetro. Tutti gli ambienti sono costituiti da pavimentazione in marmo, ad eccezione del bagno e del ripostiglio che è pavimentata con piastrelle di gres porcellanato. I paramenti murari e le superfici di intradosso degli orizzontamenti piani sono intonacati a civile e tinteggiati di colore bianco. Le porte interne sono del tipo in legno di colore marrone, ivi compresi gli stipiti e le mostrine, con maniglie del tipo in acciaio satinato. Il locale igienico, presenta un rivestimento delle murature perimetrali, con piastrelle quadrate in materiale ceramico (formato 10 cm x 10 cm circa). In



detto vano sono presenti elementi sanitari in vetro-china di colore bianco.

Per quanto riguarda la dotazione impiantistica dell'unità abitativa, sono presenti:

- Impianto elettrico;
- Impianto di climatizzazione a mezzo di split.

Gli impianti elettrico, idrico e fognante sono perfettamente funzionanti e conformi alla legislazione vigente.

5. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

5.1 Conformità edilizia

Nessuna difformità.

5.2 Conformità catastale

Nessuna difformità.

6. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

6.1 Metodologia estimativa

Dopo aver effettuato la descrizione dell'immobile pignorato, indispensabile ai fini della determinazione del **più probabile valore di stima** dello stesso, si può ora passare ad esaminare le opportune argomentazioni di natura tecnica ed economica. L'unità oggetto di **stima** appartiene senz'altro ad una tipologia di beni dei quali esiste un ricorrente mercato di compravendita, pertanto, si ritiene corretto stimare lo stesso sotto l'aspetto economico del **più probabile valore di mercato**.

A tal proposito risulta necessario determinare dapprima il **più probabile valore di mercato ordinario o normale** di beni simili ed in condizioni analoghe, per poi apportare le opportune **aggiunte e/o detrazioni** tenendo conto delle reali condizioni in cui si trovano gli immobili nel momento della stima.

Per la determinazione del predetto valore di mercato ordinario o normale si ritiene di applicare il **metodo di stima per confronto diretto o comparativa**, il quale, affinché possa realizzarsi, necessita il verificarsi delle seguenti condizioni o presupposti:

- esistano nella stessa zona degli immobili da stimare, o in zone a questa assimilabili, altri immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche agli immobili oggetto di stima; precisando che, tra le **condizioni intrinseche o interne** di un fabbricato sono da rilevare: la consistenza complessiva, il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e di manutenzione, i servizi igienici e le comodità, l'orientamento, l'estetica, la dimensione dei vani, l'età della costruzione, la stabilità, i balconi che guardano sulla strada o piazza oppure sopra un cortile o giardino interno, ecc..



Tra le **condizioni estrinseche o esterne** di un fabbricato sono da segnalare: la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto ai mercati, agli uffici, agli affari e alle stazioni, l'esistenza e l'efficienza dei servizi pubblici, di luce, di gas, di acqua potabile e di fogna, l'ubicazione rispetto alle grandi arterie stradali, a piazze o a strade secondarie, in definitiva tutto ciò che può rendere più o meno comoda o più facile la vita di ogni giorno;

- di questi immobili simili si conoscano i recenti e normali valori di compravendita;
- esista un parametro normale o elemento di confronto in comune tra gli immobili in esame e gli altri simili presi a confronto.

Da un'indagine effettuata nell'area d'interesse si è constatato che effettivamente sussistono le condizioni riportate nei precedenti punti numerati ed in particolare esistono nell'ambito della stessa area, in cui ricade l'immobile oggetto della stima, altri immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche oggetto di recenti compravendite.

Tra i parametri normali da considerare ai fini della stima, inoltre, quello che si ritiene più adeguato alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in questione, è un parametro tecnico ed in particolare esso è fornito dai metri quadrati di superficie commerciale. Tale parametro tecnico è quello maggiormente impiegato nella stima di immobili fabbricati e terreni; è possibile reperire, infatti, sul mercato, in ogni località, i valori ordinari unitari per metro quadrato, in funzione della tipologia dell'immobile, della destinazione e dell'ubicazione. Verificato che sussistono le tre condizioni necessarie alla realizzazione della stima per confronto diretto o comparativa, si può passare ora alla determinazione del più probabile valore del LOTTO 3.

6.2 Sviluppo valutazione

I dati tecnici e le caratteristiche più importanti che rivestono validità generale per l'unità immobiliare oggetto di stima sono i seguenti:

- **Superficie utile:** 99 mq;
- **Ubicazione:** l'unità immobiliare è ubicato in Bari alla via Fornari 18-18/a, in zona centrale rispetto all'ambito urbano;
- **Tipizzazione urbanistica:** ricade in zona tipizzata come "ZONA DI COMPLETAMENTO B1" ai sensi del vigente P.R.G. del Comune di Bari;
- **Vetustità:** il fabbricato principale risulta essere stato costruito nell'anno 2009;
- **Stato di conservazione generale:** buono;
- **Finiture:** in ottimo stato di conservazione;
- **Impianti tecnologici:** dotato di impianto elettrico, fognante, di climatizzazione.

A tale scopo lo scrivente ha consultato i dati pubblicati sul sito internet dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, relativamente del Comune di Bari Annualità 2020/21 (ossia la più recente pubblicata), il quale riporta per immobili a destinazione negozi



ubicati nella fascia Zona **OMIB9** Centrale Quart.Murat -Tra C.so Vittorio Veneto, Castello Svevo, P.zza Massari, Vitt.Emanuele., il valore unitario tra un min. di **€/mq 3.200**, ed un max di **€/mq 4.500**.

A questo punto ai fini della corretta valutazione di stima dello stesso occorre tener conto anche dell'indagine di mercato svolta attraverso l'intervista ad agenti immobiliari e professionisti del settore, dove sono emersi valori ordinari pari a **€/mq 2.500**.

Pertanto per la determinazione del valore di stima si è adottato un valore intermedio tra quelli emersi, ovvero, **valore unitario pari al valore medio di mercato ad €/mq 3.400,00= (3.200 + 4.500 +2.500/3)** per l'intera superficie.

Ne consegue che **il più probabile valore di stima del terreno di cui al presente LOTTO 3**, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario di **€/mq 3.400,00** e la superficie **56,00** mq, risulterà quindi pari a:

$$V = 3.400,00 \text{ € / mq} \times 56,00 \text{ mq} = \text{€ } 190.400,00$$

Tanto premesso e considerato, per la determinazione del valore di vendita giudiziaria del presente LOTTO 3, occorre applicare un abbattimento forfettario, in relazione allo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, nonché per eventuali spese di condominio insolute pari al 15% del valore di stima innanzi determinato.

Ne consegue che per il presente:

LOTTO 3 PIENA PROPRIETÀ DEL LOCALE COMMERCIALE SITO IN BARI ALLA VIA BEATA ELIA DI SAN CLEMENTE n.232, CENSITO IN N.C.E.U. AL FOGLIO 96, P.LLA 344, SUB 191, SUPERFICIE 56 MQ
Il più probabile Valore di Vendita risulterà quindi pari a: V = € 190.400 x 0,85 = € 161.840,00
Che si ritiene di poter arrotondare a V = € 162.000,00 (euro centosessantaduemila//00)



RIEPILOGO IMMOBILE LOTTO 3

- **Dati Catastali:** l'immobile è identificato presso il Catasto fabbricati del Comune di Bari al foglio 96, particella 344, subalterno 191, piano terra, categoria C/1, classe 9, consistenza 55 mq, rendita catastale € 4.005,12, intestato a .., proprietà per il 100%.
- **Descrizione immobile:** immobile consiste in un locale commerciale sito in Bari alla via Beata Elia Di San Clemente n. 232,
- **Consistenza:** immobile al piano terra è composto da una area destinata alla vendita, un piccolo vano destinato a deposito, e un bagno. Il locale commerciale ha una superficie di 56,00 mq.
- **Autorizzazioni:** l'immobile è stato costruito con con Permesso di Costruire 329/2006 rilasciato dal Comune di Bari in data 26/02/2007, D.I.A. presentata al Comune di Bari il 14/03/2008 acquisita al prot. n. 81854 del 20/03/2008, e successiva D.I.A. presentata al Comune di Bari il 06/11/2008 acquisita al prot. n. 287046 del 07/11/2008, S.C.I.A.) n. 214 prot. n. 63881 del 14/03/2011. L'immobile possiede dichiarazione di agibilità depositata il 11/09/2014 presso il Comune di Bari

PREZZO A BASE D'ASTA: € 162.000,00 (euro centosessantaduemila//00)



LOTTO 4
Piena proprietà del
POSTO AUTO SCOPERTO
SITO IN BARI, ALLA VIA FORNARI

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**1.1 Descrizione sintetica**

Piena proprietà del posto auto scoperto, sito in Bari alla via Fornari. L'accesso avviene direttamente dalla via Fornari ed esattamente è ubicato antistante al civico 18/a, meglio denominato con il numero 4. Il posto auto ha una superficie lorda complessiva di 12,00 mq. *(si veda [l'Allegato n.1: LOTTO 4 Elaborati grafici](#) e [l'Allegato n.2: LOTTO 4 - Documentazione fotografica dello stato dei luoghi](#)).*

1.2 Identificazione catastale

L'unità immobiliare, risulta censito presso l'Agenzia del Territorio del Comune di Bari come di seguito:

- **foglio 96, particella 344, sub 70 del catasto fabbricati**, categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, superficie catastale 12 mq, rendita € 83,67, indirizzo via Fornari, piano T, dati derivanti da Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie, intestato a _____, con sede in Bari, c.f.: _____ per la quota di proprietà pari ad 1/1; *(si veda [l'Allegato n.3: LOTTO 4 - Atti catastali](#)).*

1.3 Coerenze

L'unità immobiliare di cui al presente LOTTO 1 confina a **nord** con il sub. 176 (bene comune non censibile del condominio di via Fornari n. 111), ad **est** con il sub. 176 (bene comune non censibile del condominio di via Fornari n. 111), a **sud** con il sub. 176 (bene comune non censibile del condominio di via Fornari n. 111), a **ovest** con il sub. 71 (di proprietà

(si veda [l'Allegato n.3b: LOTTO 4 - Atti catastali](#))

2. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Il posto auto scoperto, è in possesso della società _____ con sede in Bari alla via _____ in qualità di proprietaria. L'unità risulta locato, con un contratto stipulato in data 03/09/2013, registrato a Bari in data 13/09/2013, tra la _____ oggi fusa con la società _____, e _____. Con un accordo tra le _____ la locazione viene rinnovata di ulteriori sei anni fino al 31/08/2025. *(si veda [l'Allegato n.4e: LOTTO 4](#))*



3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'esame dell'accertamento ipotecario espletato per conto dello scrivente CTU, è emerso quanto segue:

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 25/01/1996 al 22/01/2021

Elenco immobili

Comune di BARI (BA) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0096 Particella 00344 Subalterno 0070

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 21/05/2009 - Registro Particolare 14627 Registro Generale 21471 Pubblico ufficiale LAROCCA ASSUNTA Repertorio 116657/8378 del 13/05/2009 ATTO TRA VIVI - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 19/04/2010 - Registro Particolare 3762 Registro Generale 18362 Pubblico ufficiale LAROCCA ASSUNTA Repertorio 117867/8901 del 12/04/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 3097 del 20/05/2011 (CANCELLAZIONE TOTALE)
3. TRASCRIZIONE del 18/12/2015 - Registro Particolare 35118 Registro Generale 47793 Pubblico ufficiale LAROCCA ASSUNTA Repertorio 124554/10732 del 17/12/2015 ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETÀ PER INCORPORAZIONE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
4. ISCRIZIONE del 20/04/2018 - Registro Particolare 2527 Registro Generale 18056 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 581 del 28/02/2018
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 3144 del 05/06/2018 (CANCELLAZIONE TOTALE)
5. TRASCRIZIONE del 15/02/2019 - Registro Particolare 4361 Registro Generale 6183 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BARI Repertorio 292 del 10/01/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
6. ISCRIZIONE del 01/03/2019 - Registro Particolare 1252 Registro Generale 8523 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 2838/2018 del 04/05/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
7. ISCRIZIONE del 23/05/2019 - Registro Particolare 3457 Registro Generale 23092 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 448/2019 del 01/03/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
8. ISCRIZIONE del 23/05/2019 - Registro Particolare 3458 Registro Generale 23093 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 5308/2018 del 02/07/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Nicola STEA

Ordine degli Ingegneri di BARI n.A8495

Data: 17/02/2021

Pagina 41 di 154



Nota disponibile in formato elettronico

9. ISCRIZIONE del 18/10/2019 - Registro Particolare 7444 Registro Generale 46444 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DCI BARI Repertorio 1727/2019 del 01/08/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

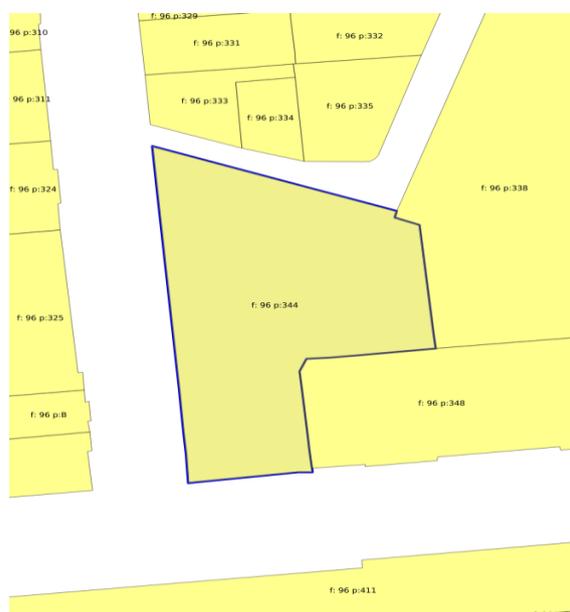
Nota disponibile in formato elettronico ([si veda l'Allegato n.3a: LOTTO 4-Atti catastali](#))

4. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

4.1 Pratiche edilizie

Da un'indagine effettuata presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico Comunale di Bari è emerso che l'unità immobiliare in parola è parte di un fabbricato realizzato con Permesso di Costruire 329/2006 rilasciato dal Comune di Bari in data 26/02/2007, D.I.A. presentata al Comune di Bari il 14/03/2008 acquisita al prot. n. 81854 del 20/03/2008, e successiva D.I.A. presentata al Comune di Bari il 06/11/2008 acquisita al prot. n. 287046 del 07/11/2008. ([si veda l'Allegato n.4 – 4a – 4b: LOTTO 4 - Documentazione amministrativa](#)).

4.2 Situazione urbanistica



- secondo il **P.P.T.R. (DGR 176/2015)**:

- non è assoggettato
 è compreso in

Ulteriori contesti Paesaggistici Città consolidata 100.0%

- secondo il **PAI**:

- non è assoggettato
 è compreso in

- secondo il **Variante PUTT - Agg. Nov. 2015**:



- non è assoggettato
 è compreso in

ATD	Quartiere murat	100%
ATE	Tipo b – valore rilevante	100%
Regimi	A2 nicola murat madon lib	100%

- secondo il **Variante PUTT - Aree escluse dalle norme:**

- non è assoggettato
 è compreso in

Esclusion	Zone omogenee a e b da prg vigente – art.1.03 p.to 5.1	100%
------------------	---------------------------------------------------------------	-------------

- secondo il **PRG:**

- non è assoggettato
 è compreso in

Zone di uso pubblico	Aree per i servizi della residenza	0,33%
-----------------------------	-------------------------------------------	--------------

4.3 Descrizione dettagliata dell'immobile

Il posto auto scoperto, è ubicato in una zona residenziale del Comune di Bari. L'accesso avviene percorrendo la via Fornari, e si sviluppa al piano terra. La superficie complessivamente è di 12,00 mq. [Allegato n.1b.](#)

5. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

5.1 Conformità edilizia

Nessuna difformità.

5.2 Conformità catastale

Nessuna difformità.

6. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

6.1 Metodologia estimativa

Dopo aver effettuato la descrizione dell'immobile pignorato, indispensabile ai fini della determinazione del **più probabile valore di stima** dello stesso, si può ora passare ad esaminare le opportune argomentazioni di natura tecnica ed economica. Il terreno oggetto di **stima** appartiene senz'altro ad una tipologia di beni dei quali esiste un ricorrente mercato di compravendita, pertanto, si ritiene corretto stimare lo stesso sotto l'aspetto economico del **più probabile valore di mercato**.

A tal proposito risulta necessario determinare dapprima il **più probabile valore di mercato ordinario o normale** di beni simili ed in condizioni analoghe, per poi apportare le opportune



aggiunte e/o detrazioni tenendo conto delle reali condizioni in cui si trovano gli immobili nel momento della stima.

Per la determinazione del predetto valore di mercato ordinario o normale si ritiene di applicare il **metodo di stima per confronto diretto o comparativa**, il quale, affinché possa realizzarsi, necessita il verificarsi delle seguenti condizioni o presupposti:

- esistano nella stessa zona degli immobili da stimare, o in zone a questa assimilabili, altri immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche agli immobili oggetto di stima; precisando che, tra le **condizioni intrinseche o interne** di un fabbricato sono da rilevare: la consistenza complessiva, il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e di manutenzione, i servizi igienici e le comodità, l'orientamento, l'estetica, la dimensione dei vani, l'età della costruzione, la stabilità, i balconi che guardano sulla strada o piazza oppure sopra un cortile o giardino interno, ecc..

Tra le **condizioni estrinseche o esterne** di un fabbricato sono da segnalare: la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto ai mercati, agli uffici, agli affari e alle stazioni, l'esistenza e l'efficienza dei servizi pubblici, di luce, di gas, di acqua potabile e di fogna, l'ubicazione rispetto alle grandi arterie stradali, a piazze o a strade secondarie, in definitiva tutto ciò che può rendere più o meno comoda o più facile la vita di ogni giorno;

- di questi immobili simili si conoscano i recenti e normali valori di compravendita;
- esista un parametro normale o elemento di confronto in comune tra gli immobili in esame e gli altri simili presi a confronto.

Da un'indagine effettuata nell'area d'interesse si è constatato che effettivamente sussistono le condizioni riportate nei precedenti punti numerati ed in particolare esistono nell'ambito della stessa area, in cui ricade l'immobile oggetto della stima, altri immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche oggetto di recenti compravendite.

Tra i parametri normali da considerare ai fini della stima, inoltre, quello che si ritiene più adeguato alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in questione, è un parametro tecnico ed in particolare esso è fornito dai metri quadrati di superficie commerciale. Tale parametro tecnico è quello maggiormente impiegato nella stima di immobili fabbricati e terreni; è possibile reperire, infatti, sul mercato, in ogni località, i valori ordinari unitari per metro quadrato, in funzione della tipologia dell'immobile, della destinazione e dell'ubicazione.

Verificato che sussistono le tre condizioni necessarie alla realizzazione della stima per confronto diretto o comparativa, si può determinare il probabile valore del locale commerciale di cui al presente LOTTO 4.

6.2 Sviluppo valutazione

I dati tecnici e le caratteristiche più importanti che rivestono validità generale per l'unità immobiliare oggetto di stima sono i seguenti:

- **Ubicazione:** l'unità immobiliare è ubicato in Bari alla via Fornari, in zona centrale rispetto all'ambito urbano;



- **Tipizzazione urbanistica:** ricade in zona tipizzata come “ZONA DI COMPLETAMENTO B1” ai sensi del vigente P.R.G. del Comune di Bari;
- **Vetustità:** il fabbricato principale risulta essere stato costruito nell’anno 2009;
- **Stato di conservazione generale:** buono;

A tale scopo lo scrivente ha consultato i dati pubblicati sul sito internet dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio, relativamente del Comune di Bari Annualità 2020/21 (ossia la più recente pubblicata), il quale riporta per immobili a destinazione posto auto ubicati nella fascia Zona **OMIB9** Centrale Quart.Murat -Tra C.so Vittorio Veneto, Castello Svevo, P.zza Massari, Vitt.Emanuele., il valore unitario tra un min. di **€/mq 900, ed un max di €/mq 1.300.**

A questo punto ai fini della corretta valutazione di stima dello stesso occorre tener conto anche dell’indagine di mercato svolta attraverso l’intervista ad agenti immobiliari e professionisti del settore, dove sono emersi valori ordinari pari a **€/mq 1.000.**

Pertanto per la determinazione del valore di stima si è adottato un valore intermedio tra quelli emersi, ovvero, **valore unitario pari al valore medio di mercato ad €/mq 1.066,00= (900 + 1300 +1.000/3) per l’intera superficie.**

Ne consegue che **il più probabile valore di stima del terreno di cui al presente LOTTO 4,** ottenuto dal prodotto tra il valore unitario di **€/mq 1.066,00** e la superficie **12,00 mq**, risulterà quindi pari a:

$$V=1.066,00 \text{ € / mq} \times 12 \text{ mq}=\text{€ } 12.792,00$$

Tanto premesso e considerato, per la determinazione del valore di vendita giudiziaria del presente LOTTO 4, occorre applicare un abbattimento forfettario, in relazione allo stato d’uso e manutenzione, lo stato di possesso, nonché per eventuali spese di condominio insolute pari al 15% del valore di stima innanzi determinato.

Ne consegue che per il presente:

LOTTO 4 PIENA PROPRIETÀ DEL POSTO AUTO SCOPERTO COMMERCIALE SITO IN BARI ALLA VIA FORNARI, CENSITO IN N.C.E.U. AL FOGLIO 96, P.LLA 344, SUB 70, SUPERFICIE 12 MQ
Il più probabile Valore di Vendita risulterà quindi pari a: V = € 12.792,00
Che si ritiene di poter arrotondare a V = € 13.000,00 (euro tredicimila/00)



RIEPILOGO IMMOBILE LOTTO 4

- **Dati Catastali:** l'immobile è identificato presso il Catasto fabbricati del Comune di Bari al foglio 96, particella 344, subalterno 70, piano terra, categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, rendita catastale € 83,67, intestato a .., proprietà per il 100%.
- **Descrizione immobile:** immobile consiste in un posto auto scoperto sito in Bari alla via Fornari, antistante al civico 18/a.
- **Consistenza:** posto auto scoperto al piano terra, superficie utile 12,00 mq.
- **Autorizzazioni:** l'immobile è stato costruito con con Permesso di Costruire 329/2006 rilasciato dal Comune di Bari in data 26/02/2007, D.I.A. presentata al Comune di Bari il 14/03/2008 acquisita al prot. n. 81854 del 20/03/2008, e successiva D.I.A. presentata al Comune di Bari il 06/11/2008 acquisita al prot. n. 287046 del 07/11/2008.
L'immobile possiede dichiarazione di agibilità depositata il 11/09/2014 presso il Comune di Bari.

PREZZO A BASE D'ASTA: € 13.000,00 (euro tredicimila//00)



LOTTO 5
Piena proprietà della
CANTINA
SITO IN BARI, ALLA VIA PADRE PIO n. 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**1.1 Descrizione sintetica**

Piena proprietà del locale ad uso cantina, sito in Bari alla via Padre Pio n. 4. L'unità immobiliare con accesso dal civico 4, si sviluppa totalmente al piano secondo interrato e presenta una superficie lorda complessiva di 22,00 mq. *(si veda [l'Allegato n.1: LOTTO 5 Elaborati grafici](#) e [l'Allegato n.2: LOTTO 5 - Documentazione fotografica dello stato dei luoghi](#)).*

1.2 Identificazione catastale

L'unità immobiliare di cui al presente LOTTO 5, risulta censito presso l'Agenzia del Territorio del Comune di Bari come di seguito:

- **foglio 119, particella 153, sub 36 del catasto fabbricati**, categoria C/2, classe 5, consistenza 22 mq, superficie catastale 29 mq, rendita € 192,02, indirizzo via Padre Pio n. 2, piano S2, dati derivanti da Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie, intestato a _____, con sede in Bari, c.f.: _____ per la quota di proprietà pari ad 1/1;*(si veda [l'Allegato n.3: LOTTO 5 - Atti catastali](#)).*

1.3 Coerenze

L'unità immobiliare di cui al presente LOTTO 5 confina a **nord** con il sub 3 (corsia di manovra), a **est** con i sub. 37 (bene comune non censibile) – sub 35 (di proprietà _____), a **sud** con l'intercapedine, a **ovest** con il sub. 38 (vano scala). *(si veda [l'Allegato n.3b: LOTTO 5 - Atti catastali](#))*

2. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Il Locale commerciale di cui al presente LOTTO 5 è in possesso della società _____, con sede in Bari alla via _____, in qualità di proprietaria. Come accertato al momento del sopralluogo tecnico, l'unità immobiliare risulta occupato come deposito.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'esame dell'accertamento ipotecario espletato per conto dello scrivente CTU, è emerso quanto segue:



Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 25/01/1996 al 27/01/2021

Elenco immobili

Comune di BARI (BA) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0119 Particella 00153 Subalterno 0036

Elenco sintetico delle formalità

1. ISCRIZIONE del 20/04/2018 - Registro Particolare 2527 Registro Generale 18056 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 581 del 28/02/2018
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 3144 del 05/06/2018 (CANCELLAZIONE TOTALE)
2. TRASCRIZIONE del 15/02/2019 - Registro Particolare 4361 Registro Generale 6183
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BARI Repertorio 292 del 10/01/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 01/03/2019 - Registro Particolare 1252 Registro Generale 8523 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 2838/2018 del 04/05/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE del 23/05/2019 - Registro Particolare 3457 Registro Generale 23092 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 448/2019 del 01/03/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
5. ISCRIZIONE del 23/05/2019 - Registro Particolare 3458 Registro Generale 23093
Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 5308/2018 del 02/07/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
6. ISCRIZIONE del 18/10/2019 - Registro Particolare 7444 Registro Generale 46444 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DCI BARI Repertorio 1727/2019 del 01/08/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico. ([si veda l'Allegato n.3a: LOTTO5-Atti catastali](#))

4. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

4.1 Pratiche edilizie

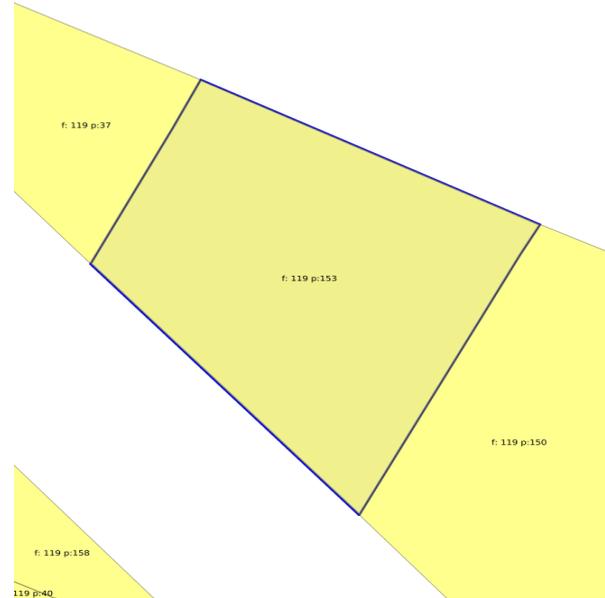
All'esito dell'indagine amministrativa espletata dallo scrivente CTU presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Bari è emerso che l'unità immobiliare in parola è parte di un fabbricato realizzato con Concessione Edilia n.128/2002 rilasciata dal Comune di Bari in data 05/08/2002, Permesso di Costruire per variante in corso d'opera n.215/2003 rilasciata dal Comune di Bari in data 04/09/2003, e successivo Permesso di Costruire per variante in corso d'opera n. 348/2004 rilasciata dal Comune di Bari in data 27/08/2004. ([si veda l'Allegato n.4 – 4a: LOTTO 5 -](#)



[Documentazione amministrativa](#).

- L'unità immobiliare è dotato di attestazione di abitabilità (art. 25 comma 4 D.P.R. 380/01 e succ. mod. ed int.) presentata il 26/06/2007 pratica n.182776. (si veda [l'Allegato n.4b: LOTTO 5 - Documentazione amministrativa](#))

4.2 Situazione urbanistica



- secondo il **P.P.T.R. (DGR 176/2015)**:

- non è assoggettato
 è compreso in

- secondo il **PAI**:

- non è assoggettato
 è compreso in

- secondo il **Variante PUTT - Agg. Nov. 2015**:

- non è assoggettato
 è compreso in

- secondo il **Variante PUTT - Aree escluse dalle norme**:

- non è assoggettato
 è compreso in

- secondo il **PRG**:

- non è assoggettato
 è compreso in

Zone residenziali	Zone di espansione c1	98,45%
	Zone operanti ex l.167	100%



lft.: mc/mq 1,75 per le aree di tipo C1. (si veda [l'Allegato n.4d: LOTTO 5](#)) e ([l'Allegato n.4e: LOTTO 5 - Documentazione amministrativa](#))

4.3 Descrizione dettagliata dell'immobile

L'immobile in oggetto è un locale adibito a cantina. L'accesso dall'esterno avviene dal civico n. 2 della via Padre Pio, mediante un cancello pedonale, dal quale ci si immette in un vialetto condominiale dove si raggiunge l'ingresso del vano scala, dal quale o mediante l'uso delle scale o dell'ascensore si può raggiungere il piano secondo interrato dove è ubicata la cantina. Il locale ha una superficie di 22,00 mq, e un'altezza pari a 2,40 m. L'illuminazione e l'aerazione naturale vengono effettuate dalla porta d'ingresso e da una apertura rettangolare realizzata nella parte perimetrale ovest del locale. Inoltre nella parte retrostante il locale rispetto alla porta d'ingresso ci si può accedere attraverso una porta metallica nell'intercapedine condominiale. Per quanto riguarda la tecnologia costruttiva del fabbricato è realizzato con struttura in calcestruzzo armato e i solai in latero-cemento. Le finiture interne sono costituite da pavimentazione in gres-porcellanato. I paramenti murari e le superfici di intradosso degli orizzontamenti sono intonacati a civile e tinteggiati di colore bianco. [Allegato n.1.](#)

5. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

5.1 Conformità edilizia

Secondo il profilo urbanistico, da verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico e con la collaborazione della proprietà, .., risultano alcune difformità tra lo stato dei luoghi e ultimo titolo abilitativo presentato, Permesso di Costruire per variante in corso d'opera n. 348/2004 rilasciata dal Comune di Bari in data 27/08/2004. Le difformità riscontrate tra l'ultimo titolo abilitativo e lo stato dei luoghi sono l'apertura di una finestra, e la diversa dicitura come destinazione d'uso riportata nelle planimetrie del P.d.C. n. 348/2004. Pertanto al fine di regolarizzare le difformità per l'apertura del vano finestra occorrerà presentare una istanza in sanatoria. (si veda [l'Allegato n.4f LOTTO 5 - Documentazione amministrativa](#)).

5.2 Conformità catastale

Nessuna difformità.

6. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

6.1 Metodologia estimativa

Dopo aver effettuato la descrizione dell'immobile pignorato, indispensabile ai fini della determinazione del **più probabile valore di stima** dello stesso, si può ora passare ad esaminare le opportune argomentazioni di natura tecnica ed economica. Il terreno oggetto di **stima** appartiene senz'altro ad una tipologia di beni dei quali esiste un ricorrente mercato di



compravendita, pertanto, si ritiene corretto stimare lo stesso sotto l'aspetto economico del **più probabile valore di mercato**.

A tal proposito risulta necessario determinare dapprima il **più probabile valore di mercato ordinario o normale** di beni simili ed in condizioni analoghe, per poi apportare le opportune **aggiunte e/o detrazioni** tenendo conto delle reali condizioni in cui si trovano gli immobili nel momento della stima.

Per la determinazione del predetto valore di mercato ordinario o normale si ritiene di applicare il **metodo di stima per confronto diretto o comparativa**, il quale, affinché possa realizzarsi, necessita il verificarsi delle seguenti condizioni o presupposti:

- esistano nella stessa zona degli immobili da stimare, o in zone a questa assimilabili, altri immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche agli immobili oggetto di stima; precisando che, tra le **condizioni intrinseche o interne** di un fabbricato sono da rilevare: la consistenza complessiva, il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e di manutenzione, i servizi igienici e le comodità, l'orientamento, l'estetica, la dimensione dei vani, l'età della costruzione, la stabilità, i balconi che guardano sulla strada o piazza oppure sopra un cortile o giardino interno, ecc..

Tra le **condizioni estrinseche o esterne** di un fabbricato sono da segnalare: la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto ai mercati, agli uffici, agli affari e alle stazioni, l'esistenza e l'efficienza dei servizi pubblici, di luce, di gas, di acqua potabile e di fogna, l'ubicazione rispetto alle grandi arterie stradali, a piazze o a strade secondarie, in definitiva tutto ciò che può rendere più o meno comoda o più facile la vita di ogni giorno;

- di questi immobili simili si conoscano i recenti e normali valori di compravendita;
- esista un parametro normale o elemento di confronto in comune tra gli immobili in esame e gli altri simili presi a confronto.

Da un'indagine effettuata nell'area d'interesse si è constatato che effettivamente sussistono le condizioni riportate nei precedenti punti numerati ed in particolare esistono nell'ambito della stessa area, in cui ricade l'immobile oggetto della stima, altri immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche oggetto di recenti compravendite.

Tra i parametri normali da considerare ai fini della stima, inoltre, quello che si ritiene più adeguato alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in questione, è un parametro tecnico ed in particolare esso è fornito dai metri quadrati di superficie commerciale. Tale parametro tecnico è quello maggiormente impiegato nella stima di immobili fabbricati e terreni; è possibile reperire, infatti, sul mercato, in ogni località, i valori ordinari unitari per metro quadrato, in funzione della tipologia dell'immobile, della destinazione e dell'ubicazione.

Verificato che sussistono le tre condizioni necessarie alla realizzazione della stima per confronto diretto o comparativa, si può determinare il probabile valore del locale commerciale di cui al presente LOTTO 5.



6.2 Sviluppo valutazione

I dati tecnici e le caratteristiche più importanti che rivestono validità generale per l'unità immobiliare oggetto di stima sono i seguenti:

- **Ubicazione:** l'unità immobiliare è ubicato in Bari alla via Padre Pio 4, in zona centrale rispetto all'ambito urbano;
- **Tipizzazione urbanistica:** ricade in zona tipizzata come "AREE DI ESPANSIONE DI TIPO C1" ai sensi del vigente P.R.G. del Comune di Bari;
- **Vetustità:** il fabbricato principale risulta essere stato costruito nell'anno 2005;
- **Stato di conservazione generale:** buono;
- **Finiture:** in ottimo stato di conservazione;
- **Impianti tecnologici:** dotato di impianto elettrico.

A tale scopo lo scrivente ha consultato i dati pubblicati sul sito internet dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, relativamente del Comune di Bari Annualità 2020/21 (ossia la più recente pubblicata), il quale riporta per immobili a destinazione negozi ubicati nella fascia Zona **OMIB4** Centrale Quartiere Japigia1, il valore unitario tra un min. di **€/mq 900, ed un max di €/mq 1.200.**

A questo punto ai fini della corretta valutazione di stima dello stesso occorre tener conto anche dell'indagine di mercato svolta attraverso l'intervista ad agenti immobiliari e professionisti del settore, dove sono emersi valori ordinari pari a **€/mq 500,00.**

Pertanto per la determinazione del valore di stima si è adottato un valore intermedio tra quelli emersi, ovvero, **valore unitario pari al valore medio di mercato ad €/mq 800,00= (900 + 1.200 +500/3) per l'intera superficie.**

Ne consegue che **il più probabile valore di stima del terreno di cui al presente LOTTO 5,** ottenuto dal prodotto tra il valore unitario di **€/mq 800,00** e la superficie **22,00 mq,** risulterà quindi pari a:

$$V = 800,00 \text{ € / mq} \times 22,00 \text{ mq} = \text{€ } 17.600,00$$

Tanto premesso e considerato, per la determinazione del valore di vendita giudiziaria del presente LOTTO 5, occorre applicare un abbattimento forfettario, in relazione allo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, e per la regolarizzazione e sanabilità di opere abusive, nonché per eventuali spese di condominio insolute, pari al 15% del valore di stima innanzi determinato.



Ne consegue che per il presente:

<p>LOTTO 5</p> <p>PIENA PROPRIETÀ DELLA CANTINA SITO IN BARI ALLA VIA PADRE PIO n.4, CENSITO IN N.C.E.U. AL FOGLIO 119, P.LLA 153, SUB 36, SUPERFICIE 22 MQ</p>
<p>Il più probabile Valore di Vendita risulterà quindi pari a:</p> <p>V = € 17.600,00 x 0,85 = € 14.960,00</p>
<p>Che si ritiene di poter arrotondare a</p> <p>V = € 15.000,00</p> <p>(euro quindicimila/00)</p>

RIEPILOGO IMMOBILE LOTTO 5

- **Dati Catastali:** l'immobile è identificato presso il Catasto fabbricati del Comune di Bari al foglio 119, particella 153, subalterno 36, piano secondo interrato, categoria C/2, classe 5, consistenza 22 mq, rendita catastale € 192,02, intestato a _____, proprietà per il 100%.
- **Descrizione immobile:** immobile consiste in una cantina sito in Bari alla via Padre Pio n. 4.
- **Consistenza:** l'immobile posta al piano secondo interrato, con accesso dal vano scala. La cantina ha una superficie di 22,00 mq.
- **Autorizzazioni:** Concessione Edilia n.128/2002 rilasciata dal Comune di Bari in data 05/08/2002, Permesso di Costruire per variante in corso d'opera n.215/2003 rilasciata dal Comune di Bari in data 04/09/2003, e successivo Permesso di Costruire per variante in corso d'opera n. 348/2004 rilasciata dal Comune di Bari in data 27/08/2004.
L'immobile possiede attestazione di abitabilità presentata il 26/06/2007 pratica n. 182776.

PREZZO A BASE D'ASTA: € 15.000,00 (euro quindicimila/00)



LOTTO 6
Piena proprietà del
CAPANNONE
SITO IN BARI, ALLA STRADA DEL TESORO n.26

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**1.1 Descrizione sintetica**

Piena proprietà del Capannone uso deposito, sito in Bari alla Strada del Tesoro n.26. L'unità immobiliare con accesso dal civico 26, si sviluppa interamente al piano terra. *(si veda [l'Allegato n.1 – : LOTTO 6 Elaborati grafici](#) e l' [LOTTO 6 - Documentazione fotografica dello stato dei luoghi](#)).*

1.2 Identificazione catastale

L'unità immobiliare di cui al presente LOTTO 6, risulta censito presso l'Agenzia del Territorio del Comune di Bari come di seguito:

- **foglio 13, particella 266 del catasto fabbricati**, categoria D/1, rendita € 6784,69, indirizzo Strada Rurale del Tesoro, piano T, dati derivanti da Variazione Toponomastica del 18/11/2014 protocollo n. BA0471157, intestato a _____, con sede in Bari, c.f.: _____ per la quota di proprietà pari ad 1/1. *(si veda [l'Allegato n.3 : LOTTO 6 - Atti catastali](#)).*

1.3 Coerenze

- L'unità immobiliare di cui al presente LOTTO 6 confina a **nord** con la particella 458 (di proprietà _____); ad **est** con Strada del Tesoro; a **sud** con la particella 532 del foglio 14 (di proprietà Regione Puglia Demanio Acquedotto); a **ovest** con la particella 458 (di proprietà _____). *(si veda [l'Allegato n.1 : LOTTO 6- Elaborati grafici](#) e [l'Allegato n.3b : LOTTO 6 - Atti catastali](#))*

2. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

L'edificio industriale è in possesso della società _____ con sede in Bari alla vi _____ in qualità di proprietaria. Come accertato al momento del sopralluogo tecnico, l'unità immobiliare risulta occupato dalla stessa proprietà, usando il capannone come deposito.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'esame dell'accertamento ipotecario espletato per conto dello scrivente CTU, è emerso quanto segue:



Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 25/01/1996 al 28/01/2021

Elenco immobili

Comune di BARI (BA) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0013 Particella 00266 Subalterno -

Elenco sintetico delle formalità

1. ISCRIZIONE del 29/09/2011 - Registro Particolare 8412 Registro Generale 40725 Pubblico ufficiale LAROCCA ASSUNTA Repertorio 120013/9506 del 22/09/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 832 del 10/02/2016 (MODIFICA ED INTEGRAZIONE DELLE CONDIZIONI DI MUTUO)
 2. Annotazione n. 2469 del 03/05/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
 3. Annotazione n. 6549 del 12/11/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. ISCRIZIONE del 20/04/2018 - Registro Particolare 2527 Registro Generale 18056 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 581 del 28/02/2018
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 3144 del 05/06/2018 (CANCELLAZIONE TOTALE)
3. TRASCRIZIONE del 15/02/2019 - Registro Particolare 4361 Registro Generale 6183 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BARI Repertorio 292 del 10/01/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE del 01/03/2019 - Registro Particolare 1252 Registro Generale 8523 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 2838/2018 del 04/05/2018
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
5. ISCRIZIONE del 23/05/2019 - Registro Particolare 3457 Registro Generale 23092 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 448/2019 del 01/03/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
6. ISCRIZIONE del 23/05/2019 - Registro Particolare 3458 Registro Generale 23093 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 5308/2018 del 02/07/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
7. ISCRIZIONE del 18/10/2019 - Registro Particolare 7444 Registro Generale 46444 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DCI BARI Repertorio 1727/2019 del 01/08/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico ([si veda l'Allegato n.3a: LOTTO6-Atti catastali](#))

4. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

4.1 Pratiche edilizie

All'esito dell'indagine amministrativa espletata dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico



Comunale di Bari è emerso che L'edificio industriale in parola è parte di un fabbricato realizzato con della concessione edilizia n. 50/1990 del 11.11.1991, al predetto titolo abilitativo edilizio fece seguito una variante in corso d'opera per diverso posizionamento del capannone nel suolo autorizzata dal Comune di Bari – Ripartizione Edilizia privata il 06.12.1993 – prot. 1594. *(si veda [l'Allegato n.4 – 4a: LOTTO 6 - Documentazione amministrativa](#))*.

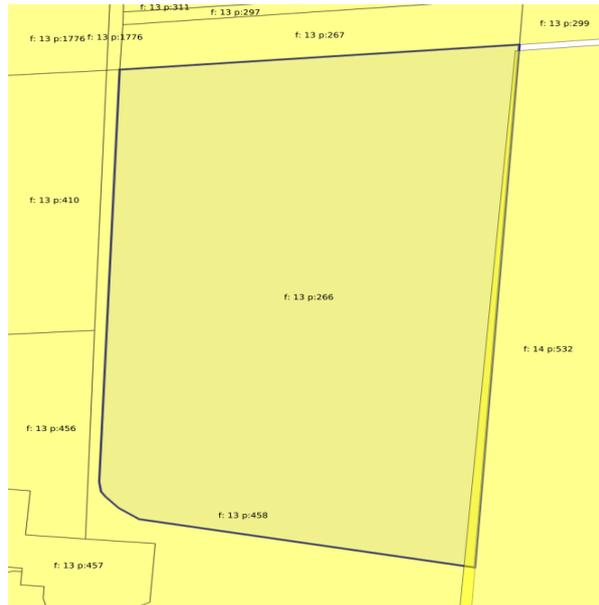
La in data 23.02.1995–prot. generale del Comune di Bari n. 10296 presentava domanda di condono edilizio ai sensi della Legge n. 724/94, art. 39 e n. 662/96 art. 2, commi 37 + 59 per la sanatoria di abuso edilizio di tipo 1 commesso per la realizzazione di 17 m² di superficie di capannone in più, eccedenti quelli autorizzati con il titolo edilizio del 06.12.1993 – prot. 1594. Detta richiesta di condono, rubricata al n. 996, aveva esito positivo con il rilascio da parte del Comune di Bari – XXV Ripartizione - Edilizia Privata della concessione in sanatoria n. 1920 del 1998, trasmessa con nota del 01.04.1999- prot. 16690. *(si veda [l'Allegato n.4b: LOTTO 6 - Documentazione amministrativa](#))*.

La predetta in data 31.03.1995–prot. generale del Comune di Bari n. 22101, presentava domanda di condono edilizio ai sensi della Legge n. 724/94, e n. 662/96 art. 2, commi 37 + 59 per la sanatoria dell'abuso di tipo 4, commesso per il cambio di destinazione d'uso del manufatto da edificio a servizio dell'impianto depurazione di Bari – Ovest a deposito - officina, in difformità di quanto stabilito con il titolo edilizio del 06.12.1993 – prot. 1594. Detta richiesta di condono, rubricata al n. 5584, aveva esito positivo con il rilascio da parte del Comune di Bari – XXV Ripartizione - Edilizia Privata della concessione in sanatoria n. 1921 del 1998, trasmessa con nota del 01.04.1999-prot. 16689. *(si veda [l'Allegato n.4c: LOTTO 6 - Documentazione amministrativa](#))*.

La pratica per l'agibilità è stata completata con esito favorevole con la SCA del 16.02.2017 – prot. 39156 – Agib. 38. *(si veda [l'Allegato n.4d: LOTTO 6 - Documentazione amministrativa](#))*.

L'unità immobiliare in oggetto è stata soggetta a cessione bonaria di aree. La parte dell'area antistante la recinzione esistente dell'area del capannone è stato oggetto di cessione bonaria alla società "Interporto Regionale della Puglia "S.p.A. relativamente al particelle n. 309, di 1.923 m², e la particella n.312 di 961 m², necessarie per il completamento dell'intervento edilizio dell'Interporto e per la realizzazione della strada di P.R.G. che modificava il tracciato originario della strada del Tesoro



4.2 Situazione urbanistica

- secondo il **P.P.T.R. (DGR 176/2015)**:

- non è assoggettato
 è compreso in

Ulteriori contesti Paesaggistici Area di rispetto delle comp. Cult. E insediative (storico-culturali) 22,32%

- secondo il **PAI**:

- non è assoggettato
 è compreso in

- secondo il **Variante PUTT - Agg. Nov. 2015**:

- non è assoggettato
 è compreso in

ATE Tipo c – valore distinguibile 0,27%
 Regimi Aree assoggettate a putt 0,27%

- secondo il **Variante PUTT - Aree escluse dalle norme**:

- non è assoggettato
 è compreso in

- secondo il **PRG**:

- non è assoggettato
 è compreso in

Zone di uso pubblico Aree per le attrezzature tecnologiche 0,02%
 Zone di uso pubblico Aree per le attrezzature tecnologiche 93,46%

(si veda [l'Allegato n.4e: LOTTO 6](#)) e ([l'Allegato n.4f: LOTTO 6 - Documentazione amministrativa](#)) e ([l'Allegato n.4g: LOTTO 6 - Documentazione amministrativa](#)).



4.3 Descrizione dettagliata dell'immobile

L'edificio ha forma rettangolare ed ha una superficie di circa 820 mq. Le fondazioni sono a plinti isolati su calpestio in vespaio completato da soletta armata in cls, il cui estradosso che funge da pavimentazione. La struttura e le pannellature esterne sono interamente prefabbricate. Gli elementi di tamponamento esterno sono in pannelli prefabbricati in cemento armato vibrato con dimensione massima di 2,00 x 8,50 m. I pilastri, in cemento armato vibrato, della sezione trasversale quadrata di 0,50 x 0,50 m, hanno un interasse pari a 10,00 m ed un'altezza totale di 8,50 m. La copertura è realizzata con pannelli prefabbricati con getto di completamento dello spessore di 28 cm. Il capannone è dotato di area esterna della superficie di 3.600 mq, lotto interamente recintato con pannelli prefabbricati in cemento armato, e dotato di cancello di accesso di 3,50 m di larghezza, a due ante in acciaio zincato, prospiciente la strada del Tesoro. Il manufatto è fornito di serbatoio di acqua quale riserva idrica e di scarico in fogna cittadina. È allacciato alla rete elettrica pubblica con contatore fiscale posizionato in nicchia nei pressi del cancello di ingresso alla proprietà su Via del Tesoro, ed è dotato di linea telefonica. All'interno del capannone è situato un manufatto dove è situato un bagno con rispettivo antibagno. [Allegato n.1.](#)

5. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

5.1 Conformità edilizia

A seguito del sopralluogo, confrontato con la planimetria catastale e con la planimetria dello stato approvato con la Concessione edilizia e successiva Variante, si sono riscontrate la seguente difformità: la presenza di un manufatto adibito a bagno. In ordine alla regolarizzazione e sanabilità di tale manufatto, si possono fare le seguenti considerazioni: presentare presso gli uffici comunali competenti una specifica Richiesta di Accertamento di Conformità, ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/01, redigendo anche la necessaria pratica sismica che accerti l'idoneità statica. Nel caso non fosse accertata tale conformità si potrebbe prospettare anche l'ipotesi di una sua demolizione. Pertanto la spesa prevista per la regolarizzazione comprensiva di spese tecniche professionali per l'istruzione della pratica edilizia, oltre alle spese a titolo di sanzione previste dal D.P.R. 380/2001, ammonta ad **€ 6.000,00 (seimila//00 euro)** onnicomprensivi di oneri vari.

5.2 Conformità catastale

Dall'esame degli atti catastali si sono riscontrate difformità rispetto al reale stato dei luoghi ovvero una diversa distribuzione interna rispetto alla planimetria catastale. I costi relativi per la regolarizzazione della difformità catastale si possono quantificare presumibilmente intorno a **€ 600,00 (seicento//00 euro)** compresivi di oneri. (si veda [l'Allegato n.3c: LOTTO 6](#))



6. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

6.1 Metodologia estimativa

Dopo aver effettuato la descrizione dell'immobile pignorato, indispensabile ai fini della determinazione del **più probabile valore di stima** dello stesso, si può ora passare ad esaminare le opportune argomentazioni di natura tecnica ed economica. L'unità oggetto di **stima** appartiene senz'altro ad una tipologia di beni dei quali esiste un ricorrente mercato di compravendita, pertanto, si ritiene corretto stimare lo stesso sotto l'aspetto economico del **più probabile valore di mercato**.

A tal proposito risulta necessario determinare dapprima il **più probabile valore di mercato ordinario o normale** di beni simili ed in condizioni analoghe, per poi apportare le opportune **aggiunte e/o detrazioni** tenendo conto delle reali condizioni in cui si trovano gli immobili nel momento della stima.

Per la determinazione del predetto valore di mercato ordinario o normale si ritiene di applicare il **metodo di stima per confronto diretto o comparativa**, il quale, affinché possa realizzarsi, necessita il verificarsi delle seguenti condizioni o presupposti:

- esistano nella stessa zona degli immobili da stimare, o in zone a questa assimilabili, altri immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche agli immobili oggetto di stima; precisando che, tra le **condizioni intrinseche o interne** di un fabbricato sono da rilevare: la consistenza complessiva, il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e di manutenzione, i servizi igienici e le comodità, l'orientamento, l'estetica, la dimensione dei vani, l'età della costruzione, la stabilità, i balconi che guardano sulla strada o piazza oppure sopra un cortile o giardino interno, ecc..

Tra le **condizioni estrinseche o esterne** di un fabbricato sono da segnalare: la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto ai mercati, agli uffici, agli affari e alle stazioni, l'esistenza e l'efficienza dei servizi pubblici, di luce, di gas, di acqua potabile e di fogna, l'ubicazione rispetto alle grandi arterie stradali, a piazze o a strade secondarie, in definitiva tutto ciò che può rendere più o meno comoda o più facile la vita di ogni giorno;

- di questi immobili simili si conoscano i recenti e normali valori di compravendita;
- esista un parametro normale o elemento di confronto in comune tra gli immobili in esame e gli altri simili presi a confronto.

Da un'indagine effettuata nell'area d'interesse si è constatato che effettivamente sussistono le condizioni riportate nei precedenti punti numerati ed in particolare esistono nell'ambito della stessa area, in cui ricade l'immobile oggetto della stima, altri immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche oggetto di recenti compravendite.

Tra i parametri normali da considerare ai fini della stima, inoltre, quello che si ritiene più adeguato alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in questione, è un



parametro tecnico ed in particolare esso è fornito dai metri quadrati di superficie commerciale. Tale parametro tecnico è quello maggiormente impiegato nella stima di immobili fabbricati e terreni; è possibile reperire, infatti, sul mercato, in ogni località, i valori ordinari unitari per metro quadrato, in funzione della tipologia dell'immobile, della destinazione e dell'ubicazione. Verificato che sussistono le tre condizioni necessarie alla realizzazione della stima per confronto diretto o comparativa, si può passare ora alla determinazione del più probabile valore del LOTTO 6.

6.2 Sviluppo valutazione

I dati tecnici e le caratteristiche più importanti che rivestono validità generale per l'unità immobiliare oggetto di stima sono i seguenti:

- **Superficie utile:** 820 mq;
- **Superficie area esterna:** 3600 mq;
- **Superficie commerciale:** 1226 mq;
- **Ubicazione:** l'unità immobiliare è ubicato in Bari alla Strada del Tesoro n. 26, in zona industriale commerciale rispetto all'ambito urbano;
- **Tipizzazione urbanistica:** ricade in zona tipizzata come "AREE PER ATTREZZATURE TECNOLOGICHE" ai sensi del vigente P.R.G. del Comune di Bari;
- **Vetustità:** il fabbricato principale risulta essere stato costruito nell'anno 1993;
- **Stato di conservazione generale:** mediocre;
- **Finiture:** in stato di conservazione mediocre;
- **Impianti tecnologici:** dotato di impianto elettrico, fognante, idrico.

A tale scopo lo scrivente ha consultato i dati pubblicati sul sito internet dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, relativamente del Comune di Bari Annualità 2020/21 (ossia la più recente pubblicata), il quale riporta per immobili a destinazione capannoni ubicati nella fascia Zona **E6** Suburbana Zona Industriale-Commerciale-Da: Sopramarzo-Glomerelli-F.S.Bari Taranto, il valore unitario tra un min. di **€/mq 350, ed un max di €/mq 550**. A questo punto ai fini della corretta valutazione di stima dello stesso occorre tener conto anche dell'indagine di mercato svolta attraverso l'intervista ad agenti immobiliari e professionisti del settore, dove sono emersi valori ordinari pari a **€/mq 300**. Pertanto per la determinazione del valore di stima si è adottato un valore intermedio tra quelli emersi, ovvero, **valore unitario pari al valore medio di mercato ad €/mq 417,00= (350 + 550 +350/3) per la superficie commerciale**.

Ne consegue che il più probabile valore di stima del terreno di cui al presente LOTTO 6, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario di **€/mq 417,00** e la superficie commerciale **1226,00 mq**, risulterà quindi pari a:

$$V = 417,00 \text{ € / mq} \times 1226,00 \text{ mq} = \text{€ } 511.242,00$$

Tanto premesso e considerato, per la determinazione del valore di vendita giudiziaria del



presente **LOTTO 6**, occorre applicare un abbattimento forfettario, in relazione allo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, e per la regolarizzazione e sanabilità di opere abusive, pari al 15% del valore di stima innanzi determinato.

Ne consegue che per il presente:

LOTTO 6 PIENA PROPRIETÀ DEL CAPANNONE SITO IN BARI ALLA STRADA DEL TESORO n.26, CENSITO IN NCT AL FOGLIO 13, P.LLA 266
Il più probabile Valore di Vendita risulterà quindi pari a: $V = € 511.242,00 \times 0,85 = € 434.555,70$
Che si ritiene di poter arrotondare a $V = € 435.000,00$ (euro quattrocentotrentacinquemila/00)

RIEPILOGO IMMOBILE LOTTO 6

- **Dati Catastali:** l'immobile è identificato presso il Catasto fabbricati del Comune di Bari al foglio 13, particella 266, piano terra, categoria D/1, classe 5, rendita catastale € 6784,69, intestato a , proprietà per il 100%.
- **Descrizione immobile:** immobile consiste in un capannone con area esterna di pertinenza, sito in Bari alla alla Strada del Tesoro n.26.
- **Consistenza:** l'immobile al piano terra è composto di un capannone con una superficie di circa 820,00 mq, e un'area esterna con una superficie di circa 3.600,00 mq.
- **Autorizzazioni:** l'immobile è stato costruito con concessione edilizia n. 50/1990 del 11.11.1991, successiva variante in corso d'opera per diverso posizionamento del capannone nel suolo autorizzata dal Comune di Bari – Ripartizione Edilizia privata il 06.12.1993 – prot. 1594, concessione in sanatoria n. 1920 del 1998, trasmessa con nota del 01.04.1999- prot. 16690, concessione in sanatoria n. 1921 del 1998, trasmessa con nota del 01.04.1999-prot. 16689. La pratica per l'agibilità è stata completata con esito favorevole con la SCA del 16.02.2017 – prot. 39156 – Agib. 38.

PREZZO A BASE D'ASTA: € 435.000,00 (euro quattrocentotrentacinquemila/00)



LOTTO 7**Piena proprietà del
POSTO AUTO SCOPERTO**

SITO IN BARI – TORRE A MARE, ALLA VIA MACALLE n. 11

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**1.1 Descrizione sintetica**

Piena proprietà del locale commerciale, sito in Bari – Torre a Mare alla via Macallè n. 11. L'unità immobiliare si sviluppa al piano terra e presenta una superficie complessiva di 14,00 mq. (si veda [l'Allegato n.1 – 1a: LOTTO 7 Elaborati grafici](#) e [l'Allegato n.2: LOTTO 7 - Documentazione fotografica dello stato dei luoghi](#)).

1.2 Identificazione catastale

L'unità immobiliare di cui al presente LOTTO 7, risulta censito presso l'Agenzia del Territorio del Comune di Bari come di seguito:

- **foglio 4, particella 2577, sub 3 del catasto fabbricati**, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, superficie catastale 14 mq, rendita € 52,78, indirizzo via Macallè n. 11 n.4/b, piano T, dati derivanti da Variazione ne classamento del 06/12/2016 – protocollo n. BA0360221, intestato a _____ con sede in Bari, c.f.: _____ per la quota di proprietà pari ad 1/1;(si veda [l'Allegato n.3: LOTTO 7 - Atti catastali](#)).

1.3 Coerenze

- L'unità immobiliare di cui al presente LOTTO 7 confina a **nord** con la ptc 79 del foglio 4 (di proprietà _____); ad **est** con il sub. 4 (di proprietà de Leonardis; a **sud** con il sub. 37 (corsia di manovra BCNC del condominio); a **ovest** con il sub. 2 (di proprietà _____). (si veda [l'Allegato n.1a: LOTTO 7 - Elaborati grafici](#) e [l'Allegato n.3b- 3d : LOTTO 7 - Atti catastali](#)).

2. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Il posto auto scoperto è in possesso della società _____ con sede in Bari alla via _____ in qualità di proprietaria. Come accertato al momento del sopralluogo tecnico, l'unità/posto auto risulta libero.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'esame dell'accertamento ipotecario espletato per conto dello scrivente CTU, è emerso quanto segue:



Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 25/01/1996 al 28/01/2021

Elenco immobili

Comune di BARI (BA) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana TO Foglio 0004 Particella 02577 Subalterno 0003

Elenco sintetico delle formalità

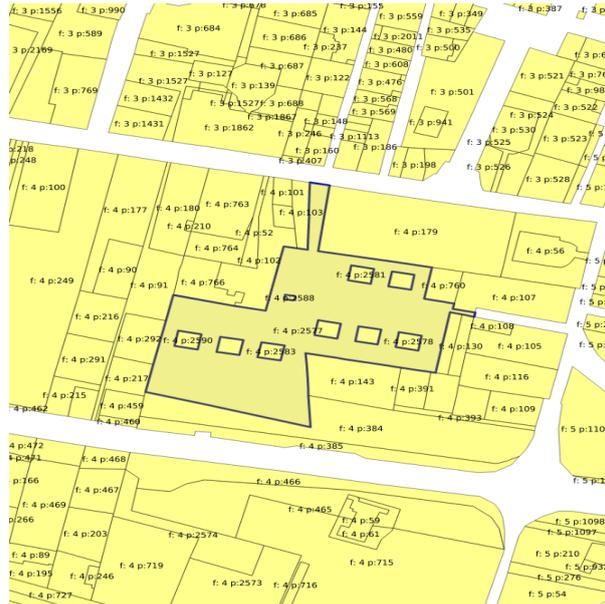
1. ISCRIZIONE del 20/04/2018 - Registro Particolare 2527 Registro Generale 18056 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 581 del 28/02/2018
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 3144 del 05/06/2018 (CANCELLAZIONE TOTALE)
2. TRASCRIZIONE del 15/02/2019 - Registro Particolare 4361 Registro Generale 6183 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BARI Repertorio 292 del 10/01/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 01/03/2019 - Registro Particolare 1252 Registro Generale 8523 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 2838/2018 del 04/05/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE del 23/05/2019 - Registro Particolare 3457 Registro Generale 23092 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 448/2019 del 01/03/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
5. ISCRIZIONE del 23/05/2019 - Registro Particolare 3458 Registro Generale 23093 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 5308/2018 del 02/07/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
6. ISCRIZIONE del 18/10/2019 - Registro Particolare 7444 Registro Generale 46444 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 1727/2019 del 01/08/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico ([si veda l'Allegato n.3c: LOTTO7-Atti catastali](#))

4. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

4.1 Pratiche edilizie

Con riferimento al posto auto scoperto, all'esito dell'indagine amministrativa espletata dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Bari è emerso che l'unità immobiliare in parola è parte di un fabbricato realizzato con Permesso di Costruire 99/2011 rilasciato dal Comune di Bari in data 04/06/2012, S.C.I.A. n.590/2015 presentata al Comune di Bari il 11/08/2015, e successiva S.C.I.A.n.809/2015 presentata al Comune di Bari il 12/11/2015. 251 del 18/3/2013, per la realizzazione di opere interne per diversa distribuzione. ([si veda l'Allegato n.4 – 4a - 4b: LOTTO 7 - Documentazione amministrativa](#)).



4.2 Situazione urbanistica

- secondo il **P.P.T.R. (DGR 176/2015)**:

- non è assoggettato
 è compreso in

Beni Paesaggistici
Ulteriori contesti paesaggistici

Territori
Città Consolidata

0,77%
19,34%

- secondo il **PAI**:

- non è assoggettato
 è compreso in

- secondo il **Variante PUTT - Agg. Nov. 2015**:

- non è assoggettato
 è compreso in

ATD

Linea Costa 300m
Art. 142 comma 2 lett. ab
Costa Area annessa grotte
Linea lama 150m

%
0,77%
11,4%
%

ATE

Tipo c – valore distinguibile

Regimi Linea costa 300m
Linea lama 150

11,4%

%
%

- secondo il **Variante PUTT - Aree escluse dalle norme**:

- non è assoggettato
 è compreso in

- secondo il **PRG**:

- non è assoggettato
 è compreso in



Zone residenziali	Zone di espansione c3	100,0%
Aree di rispetto ai principali assi di comunicazioni stradali e ferroviari		16,36%

Iff.: indice di fabbricabilità fondiaria: mc/mq 0,50 per le aree di tipo C3. (si veda [l'Allegato n.4c: LOTTO 7](#)) e ([l'Allegato n.4d: LOTTO 7 - Documentazione amministrativa](#)).

4.3 Descrizione dettagliata dell'immobile

L'unità/posto auto scoperto, è ubicata all'interno di un complesso di ville bifamiliari, in una zona residenziale del Comune di Bari – Torre a Mare. L'accesso dall'esterno avviene dal civico n.11 della via Macallè, o da civico n.4/b della via Bari. La pavimentazione del posto macchina scoperto e della corsia di manovra è in mattonelle tipo monocottura ed è in buono stato di manutenzione. La superficie è di 14 mq. [Allegato n.1.](#)

5. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

5.1 Conformità edilizia

Nessuna difformità.

5.2 Conformità catastale

Nessuna difformità.

6. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

6.1 Metodologia estimativa

Dopo aver effettuato la descrizione dell'immobile pignorato, indispensabile ai fini della determinazione del **più probabile valore di stima** dello stesso, si può ora passare ad esaminare le opportune argomentazioni di natura tecnica ed economica. Il terreno oggetto di **stima** appartiene senz'altro ad una tipologia di beni dei quali esiste un ricorrente mercato di compravendita, pertanto, si ritiene corretto stimare lo stesso sotto l'aspetto economico del **più probabile valore di mercato**.

A tal proposito risulta necessario determinare dapprima il **più probabile valore di mercato ordinario o normale** di beni simili ed in condizioni analoghe, per poi apportare le opportune **aggiunte e/o detrazioni** tenendo conto delle reali condizioni in cui si trovano gli immobili nel momento della stima.

Per la determinazione del predetto valore di mercato ordinario o normale si ritiene di applicare il **metodo di stima per confronto diretto o comparativa**, il quale, affinché possa realizzarsi, necessita il verificarsi delle seguenti condizioni o presupposti:

- esistano nella stessa zona degli immobili da stimare, o in zone a questa assimilabili, altri immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche agli immobili oggetto di stima; precisando che, tra le **condizioni intrinseche o interne** di un fabbricato sono da rilevare: la



consistenza complessiva, il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e di manutenzione, i servizi igienici e le comodità, l'orientamento, l'estetica, la dimensione dei vani, l'età della costruzione, la stabilità, i balconi che guardano sulla strada o piazza oppure sopra un cortile o giardino interno, ecc..

Tra le **condizioni estrinseche o esterne** di un fabbricato sono da segnalare: la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto ai mercati, agli uffici, agli affari e alle stazioni, l'esistenza e l'efficienza dei servizi pubblici, di luce, di gas, di acqua potabile e di fogna, l'ubicazione rispetto alle grandi arterie stradali, a piazze o a strade secondarie, in definitiva tutto ciò che può rendere più o meno comoda o più facile la vita di ogni giorno;

- di questi immobili simili si conoscano i recenti e normali valori di compravendita;
- esista un parametro normale o elemento di confronto in comune tra gli immobili in esame e gli altri simili presi a confronto.

Da un'indagine effettuata nell'area d'interesse si è constatato che effettivamente sussistono le condizioni riportate nei precedenti punti numerati ed in particolare esistono nell'ambito della stessa area, in cui ricade l'immobile oggetto della stima, altri immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche oggetto di recenti compravendite.

Tra i parametri normali da considerare ai fini della stima, inoltre, quello che si ritiene più adeguato alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in questione, è un parametro tecnico ed in particolare esso è fornito dai metri quadrati di superficie commerciale. Tale parametro tecnico è quello maggiormente impiegato nella stima di immobili fabbricati e terreni; è possibile reperire, infatti, sul mercato, in ogni località, i valori ordinari unitari per metro quadrato, in funzione della tipologia dell'immobile, della destinazione e dell'ubicazione.

Verificato che sussistono le tre condizioni necessarie alla realizzazione della stima per confronto diretto o comparativa, si può determinare il probabile valore del locale commerciale di cui al presente LOTTO 7.

6.2 Sviluppo valutazione

I dati tecnici e le caratteristiche più importanti che rivestono validità generale per l'unità immobiliare oggetto di stima sono i seguenti:

- **Ubicazione:** il posto auto scoperto è ubicato in Bari –Torre a Mare alla via Macallè n. 11, in zona centrale rispetto all'ambito urbano;
- **Tipizzazione urbanistica:** ricade in zona tipizzata come “AREE DI ESPANSIONE DI TIPO C3” ai sensi del vigente P.R.G. del Comune di Bari;
- **Vetustità:** il fabbricato principale risulta essere stato costruito nell'anno 2015;
- **Stato di conservazione generale:** buono;

A tale scopo lo scrivente ha consultato i dati pubblicati sul sito internet dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, relativamente del Comune di Bari Annualità 2020/21 (ossia la più recente pubblicata), il quale riporta per immobili a destinazione posti auto scoperti ubicati nella fascia Zona **E7** Suburbana S.Giorgio-Torre A Mare, il valore



unitario tra un min. di **€/mq 430, ed un max di €/mq 600**. A questo punto ai fini della corretta valutazione di stima dello stesso occorre tener conto anche dell'indagine di mercato svolta attraverso l'intervista ad agenti immobiliari e professionisti del settore, dove sono emersi valori ordinari pari a **€/mq 500**.

Pertanto per la determinazione del valore di stima si è adottato un valore intermedio tra quelli emersi, ovvero, **valore unitario pari al valore medio di mercato ad €/mq 510,00= (430 + 600 +500/3)** per l'intera superficie.

Ne consegue che **il più probabile valore di stima del terreno di cui al presente LOTTO 7**, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario di **€/mq 510,00** e la superficie **14,00 mq**, risulterà quindi pari a:

$$V = 510,00 \text{ € / mq} \times 14 \text{ mq} = \text{€ 7.140,00}$$

Tanto premesso e considerato, per la determinazione del valore di vendita giudiziaria del presente LOTTO 7, occorre applicare un abbattimento forfettario, in relazione allo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, nonché per eventuali spese di condominio insolute pari al 15% del valore di stima innanzi determinato.

Ne consegue che per il presente:

<p>LOTTO 7</p> <p>PIENA PROPRIETÀ DEL POSTO AUTO SCOPERTO SITO IN BARI – TORRE A MARE ALLA VIA MACALLE' n. 11, CENSITO IN N.C.E.U.AL FOGLIO 4, P.LLA 2577, SUB 3, SUPERFICIE 14 MQ</p>
<p>Il più probabile Valore di Vendita risulterà quindi pari a:</p> <p>V =€ 7.140,00</p>
<p>Che si ritiene di poter arrotondare a</p> <p>V = € 7.100,00</p> <p>(euro settemilacento//00)</p>



RIEPILOGO IMMOBILE LOTTO 7

- **Dati Catastali:** l'immobile è identificato presso il Catasto fabbricati del Comune di Bari Torre a Mare al foglio 4, particella 2577, subalterno 3, piano terra, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita catastale € 52,78, intestato a .., proprietà per il 100%.
- **Descrizione immobile:** immobile consiste in un posto auto scoperto sito in Bari – Torre a Mare alla via Macallè n. 11. Il posto auto è ubicato all'interno di un un complesso di ville bifamiliari.
- **Consistenza:** posto auto scoperto al piano terra con una superficie di 14,00 mq.
- **Autorizzazioni** realizzato con Permesso di Costruire 99/2011 rilasciato dal Comune di Bari in data 04/06/2012, S.C.I.A. n.590/2015 presentata al Comune di Bari il 11/08/2015, e successiva S.C.I.A.n.809/2015 presentata al Comune di Bari il 12/11/2015. 251 del 18/3/2013.

PREZZO A BASE D'ASTA: € 7.100,00 (euro settemilacento//00)



LOTTO 8**Piena proprietà del****POSTO AUTO SCOPERTO**

SITO IN BARI – TORRE A MARE, ALLA VIA MACALLE n.11

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**1.1 Descrizione sintetica**

Piena proprietà del locale commerciale, sito in Bari – Torre a Mare alla via Macallè n. 11. L'unità immobiliare si sviluppa al piano terra e presenta una superficie complessiva di 14,00 mq. (si veda [l'Allegato n.1 – 1a: LOTTO 8 Elaborati grafici](#) e [l'Allegato n.2: LOTTO 8- Documentazione fotografica dello stato dei luoghi](#)).

1.2 Identificazione catastale

L'unità immobiliare di cui al presente LOTTO 8, risulta censito presso l'Agenzia del Territorio del Comune di Bari come di seguito:

- **foglio 4, particella 2577, sub 7 del catasto fabbricati**, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, superficie catastale 14 mq, rendita € 52,78, indirizzo via Macallè n. 11 n.4/b, piano T, dati derivanti da Variazione ne classamento del 06/12/2016 – protocollo n. BA0360221, intestato a _____, con sede in Bari, c.f.: _____ per la quota di proprietà pari ad 1/1;(si veda [l'Allegato n.3: LOTTO 8 - Atti catastali](#)).

1.3 Coerenze

- L'unità immobiliare di cui al presente LOTTO 8 confina a **nord** con il sub. 37 (corsia di manovra BCNC del condominio); ad **est** con il sub. 8 (di proprietà di _____); a **sud** con il sub. 11 (di proprietà _____); a **ovest** con il sub. 6 (di proprietà _____). (si veda [l'Allegato n.1a: LOTTO 8 - Elaborati grafici](#) e [l'Allegato n.3b – 3d : LOTTO 8 - Atti catastali](#)).

2. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Il posto auto scoperto è in possesso della società _____ con sede in Bari alla via Paeucetia n. 80, in qualità di proprietaria. Come accertato al momento del sopralluogo tecnico, l'unità/posto auto risulta libero.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'esame dell'accertamento ipotecario espletato per conto dello scrivente CTU, è emerso quanto segue:



Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 25/01/1996 al 28/01/2021

Elenco immobili

Comune di BARI (BA) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana TO Foglio 0004 Particella 02577 Subalterno 0007

Elenco sintetico delle formalità

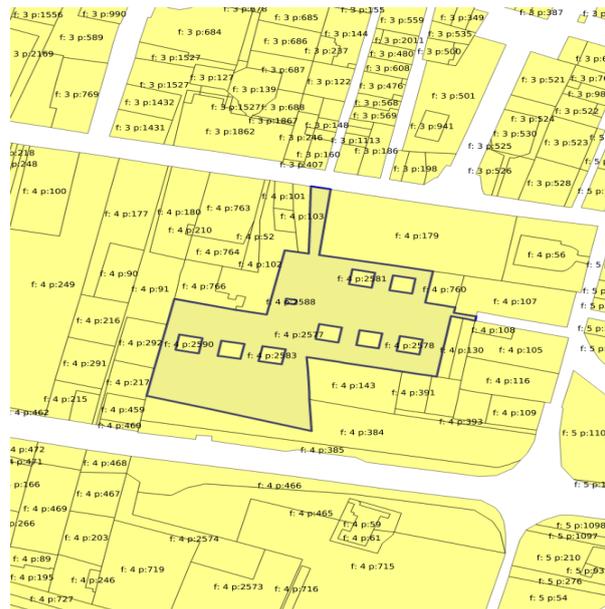
1. ISCRIZIONE del 20/04/2018 - Registro Particolare 2527 Registro Generale 18056 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 581 del 28/02/2018
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 3144 del 05/06/2018 (CANCELLAZIONE TOTALE)
2. TRASCRIZIONE del 15/02/2019 - Registro Particolare 4361 Registro Generale 6183 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BARI Repertorio 292 del 10/01/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 01/03/2019 - Registro Particolare 1252 Registro Generale 8523 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 2838/2018 del 04/05/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE del 23/05/2019 - Registro Particolare 3457 Registro Generale 23092 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 448/2019 del 01/03/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
5. ISCRIZIONE del 23/05/2019 - Registro Particolare 3458 Registro Generale 23093 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 5308/2018 del 02/07/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
6. ISCRIZIONE del 18/10/2019 - Registro Particolare 7444 Registro Generale 46444 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 1727/2019 del 01/08/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico (*si veda [l'Allegato n.3c: LOTTO8-Atti catastali](#)*)

4. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

4.1 Pratiche edilizie

Con riferimento al posto auto scoperto, all'esito dell'indagine amministrativa espletata dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Bari è emerso che l'unità immobiliare in parola è parte di un fabbricato realizzato con Permesso di Costruire 99/2011 rilasciato dal Comune di Bari in data 04/06/2012, S.C.I.A. n.590/2015 presentata al Comune di Bari il 11/08/2015, e successiva S.C.I.A.N.809/2015 presentata al Comune di Bari il 12/11/2015. 251 del 18/3/2013, per la realizzazione di opere interne per diversa distribuzione. (*si veda [l'Allegato n.4 – 4a - 4b: LOTTO 8 - Documentazione amministrativa](#)*).



4.2 Situazione urbanistica• secondo il **P.P.T.R. (DGR 176/2015)**:

- non è assoggettato
 è compreso in

Beni Paesaggistici**Ulteriori contesti paesaggistici****Territori****Città Consolidata****0,77%****19,34%**• secondo il **PAI**:

- non è assoggettato
 è compreso in

• secondo il **Variante PUTT - Agg. Nov. 2015**:

- non è assoggettato
 è compreso in

ATD**Linea Costa 300m****%****Art. 142 comma 2 lett. ab****0,77%****Costa Area annessa grotte****11,4%****Linea lama 150m****%****ATE****Tipo c – valore distinguibile****11,4%****Regimi Linea costa 300m****%****Linea lama 150****%**• secondo il **Variante PUTT - Aree escluse dalle norme**:

- non è assoggettato
 è compreso in

• secondo il **PRG**:

- non è assoggettato

Consulente Tecnico d'Ufficio**Ing. Nicola STEA**

Ordine degli Ingegneri di BARI n.A8495

Data: 17/02/2021

Pagina 71 di 154



è compreso in

Zone residenziali	Zone di espansione c3	100,0%
Aree di rispetto ai principali assi di comunicazioni stradali e ferroviari		16,36%

Iff.: indice di fabbricabilità fondiaria: mc/mq 0,50 per le aree di tipo C3. (si veda [l'Allegato n.4c: LOTTO 8](#)) e ([l'Allegato n.4d: LOTTO 8 - Documentazione amministrativa](#)).

4.3 Descrizione dettagliata dell'immobile

L'unità/posto auto scoperto, è ubicata all'interno di un un complesso di ville bifamiliari, in una zona residenziale del Comune di Bari – Torre a Mare. L'accesso dall'esterno avviene dal civico n. 11 della via Macallè, o dal civico n.4/b della da via Bari. La pavimentazione del posto macchina scoperto e della corsia di manovra è in mattonelle tipo monocottura e sono in buono stato di manutenzione. La superficie è di 14 mq. [Allegato n.1.](#)

5. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

5.1 Conformità edilizia

Nessuna difformità.

5.2 Conformità catastale

Nessuna difformità.

6. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

6.1 Metodologia estimativa

Dopo aver effettuato la descrizione dell'immobile pignorato, indispensabile ai fini della determinazione del **più probabile valore di stima** dello stesso, si può ora passare ad esaminare le opportune argomentazioni di natura tecnica ed economica. Il terreno oggetto di **stima** appartiene senz'altro ad una tipologia di beni dei quali esiste un ricorrente mercato di compravendita, pertanto, si ritiene corretto stimare lo stesso sotto l'aspetto economico del **più probabile valore di mercato**.

A tal proposito risulta necessario determinare dapprima il **più probabile valore di mercato ordinario o normale** di beni simili ed in condizioni analoghe, per poi apportare le opportune **aggiunte e/o detrazioni** tenendo conto delle reali condizioni in cui si trovano gli immobili nel momento della stima.

Per la determinazione del predetto valore di mercato ordinario o normale si ritiene di applicare il **metodo di stima per confronto diretto o comparativa**, il quale, affinché possa realizzarsi, necessita il verificarsi delle seguenti condizioni o presupposti:

- esistano nella stessa zona degli immobili da stimare, o in zone a questa assimilabili, altri immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche agli immobili oggetto di stima; precisando che, tra le **condizioni intrinseche o interne** di un fabbricato sono da rilevare: la



consistenza complessiva, il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e di manutenzione, i servizi igienici e le comodità, l'orientamento, l'estetica, la dimensione dei vani, l'età della costruzione, la stabilità, i balconi che guardano sulla strada o piazza oppure sopra un cortile o giardino interno, ecc..

Tra le **condizioni estrinseche o esterne** di un fabbricato sono da segnalare: la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto ai mercati, agli uffici, agli affari e alle stazioni, l'esistenza e l'efficienza dei servizi pubblici, di luce, di gas, di acqua potabile e di fogna, l'ubicazione rispetto alle grandi arterie stradali, a piazze o a strade secondarie, in definitiva tutto ciò che può rendere più o meno comoda o più facile la vita di ogni giorno;

- di questi immobili simili si conoscano i recenti e normali valori di compravendita;
- esista un parametro normale o elemento di confronto in comune tra gli immobili in esame e gli altri simili presi a confronto.

Da un'indagine effettuata nell'area d'interesse si è constatato che effettivamente sussistono le condizioni riportate nei precedenti punti numerati ed in particolare esistono nell'ambito della stessa area, in cui ricade l'immobile oggetto della stima, altri immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche oggetto di recenti compravendite.

Tra i parametri normali da considerare ai fini della stima, inoltre, quello che si ritiene più adeguato alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in questione, è un parametro tecnico ed in particolare esso è fornito dai metri quadrati di superficie commerciale. Tale parametro tecnico è quello maggiormente impiegato nella stima di immobili fabbricati e terreni; è possibile reperire, infatti, sul mercato, in ogni località, i valori ordinari unitari per metro quadrato, in funzione della tipologia dell'immobile, della destinazione e dell'ubicazione.

Verificato che sussistono le tre condizioni necessarie alla realizzazione della stima per confronto diretto o comparativa, si può determinare il probabile valore del locale commerciale di cui al presente LOTTO 8.

6.2 Sviluppo valutazione

I dati tecnici e le caratteristiche più importanti che rivestono validità generale per l'unità immobiliare oggetto di stima sono i seguenti:

- **Ubicazione:** il posto auto scoperto è ubicato in Bari –Torre a Mare alla via Macallè n. 11, in zona centrale rispetto all'ambito urbano;
- **Tipizzazione urbanistica:** ricade in zona tipizzata come "AREE DI ESPANSIONE DI TIPO C3" ai sensi del vigente P.R.G. del Comune di Bari;
- **Vetustità:** il fabbricato principale risulta essere stato costruito nell'anno 2015;
- **Stato di conservazione generale:** buono;

A tale scopo lo scrivente ha consultato i dati pubblicati sul sito internet dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, relativamente del Comune di Bari Annualità 2020/21 (ossia la più recente pubblicata), il quale riporta per immobili a destinazione posti auto scoperti ubicati nella fascia Zona **E7** Suburbana S.Giorgio-Torre A Mare, il valore



unitario tra un min. di **€/mq 430, ed un max di €/mq 600**. A questo punto ai fini della corretta valutazione di stima dello stesso occorre tener conto anche dell'indagine di mercato svolta attraverso l'intervista ad agenti immobiliari e professionisti del settore, dove sono emersi valori ordinari pari a **€/mq 500**.

Pertanto per la determinazione del valore di stima si è adottato un valore intermedio tra quelli emersi, ovvero, **valore unitario pari al valore medio di mercato ad €/mq 510,00= (430 + 600 +500/3)** per l'intera superficie.

Ne consegue che **il più probabile valore di stima del terreno di cui al presente LOTTO 8**, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario di **€/mq 510,00** e la superficie **14,00 mq**, risulterà quindi pari a:

$$V = 510,00 \text{ € / mq} \times 14 \text{ mq} = \text{€ 7.140,00}$$

Tanto premesso e considerato, per la determinazione del valore di vendita giudiziaria del presente LOTTO 8, occorre applicare un abbattimento forfettario, in relazione allo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, nonché per eventuali spese di condominio insolute pari al 15% del valore di stima innanzi determinato.

Ne consegue che per il presente:

LOTTO 8 PIENA PROPRIETÀ DEL POSTO AUTO SCOPERTO SITO IN BARI – TORRE A MARE ALLA VIA MACALLE' N. 11, CENSITO IN N.C.E.U.AL FOGLIO 4, P.LLA 2577, SUB 7, SUPERFICIE 14 MQ
Il più probabile Valore di Vendita risulterà quindi pari a: V =€ 7.100,00
Che si ritiene di poter arrotondare a V = € 7.100,00 (euro settemilacento/00)



RIEPILOGO IMMOBILE LOTTO 8

- **Dati Catastali:** l'immobile è identificato presso il Catasto fabbricati del Comune di Bari Torre a Mare al foglio 4, particella 2577, subalterno 7, piano terra, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita catastale € 52,78, intestato a .., proprietà per il 100%.
- **Descrizione immobile:** immobile consiste in un posto auto scoperto sito in Bari – Torre a Mare alla via Macallè n. 11. Il posto auto è ubicato all'interno di un un complesso di ville bifamiliari.
- **Consistenza:** posto auto scoperto al piano terra con una superficie di 14,00 mq.
- **Autorizzazioni** realizzato con Permesso di Costruire 99/2011 rilasciato dal Comune di Bari in data 04/06/2012, S.C.I.A. n.590/2015 presentata al Comune di Bari il 11/08/2015, e successiva S.C.I.A.n.809/2015 presentata al Comune di Bari il 12/11/2015. 251 del 18/3/2013.

PREZZO A BASE D'ASTA: € 7.100,00 (euro settemilacento//00)



LOTTO 9**Piena proprietà del****POSTO AUTO**

SITO IN BARI – TORRE A MARE, ALLA VIA MACALLE n.11

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**1.1 Descrizione sintetica**

Piena proprietà del locale commerciale, sito in Bari – Torre a Mare alla via Macallè n. 11. L'unità immobiliare si sviluppa al piano terra e presenta una superficie complessiva di 14,00 mq. (si veda [l'Allegato n.1 – 1a: LOTTO 9 Elaborati grafici](#) e [l'Allegato n.2: LOTTO 9- Documentazione fotografica dello stato dei luoghi](#)).

1.2 Identificazione catastale

L'unità immobiliare di cui al presente LOTTO 9, risulta censito presso l'Agenzia del Territorio del Comune di Bari come di seguito:

- **foglio 4, particella 2577, sub 8 del catasto fabbricati**, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, superficie catastale 14 mq, rendita € 52,78, indirizzo via Macallè n. 11 n.4/b, piano T, dati derivanti da Variazione ne classamento del 06/12/2016 – protocollo n. BA0360221, intestato a _____, con sede in Bari, c.f.: _____ per la quota di proprietà pari ad 1/1;(si veda [l'Allegato n.3: LOTTO 8 - Atti catastali](#)).

1.3 Coerenze

- L'unità immobiliare di cui al presente LOTTO 8 confina a **nord** con il sub. 37 (corsia di manovra BCNC del condominio); ad **est** con il sub. 37 (percorso pedonale BCNC del condominio); a **sud** con il sub.12 (di proprietà _____); a **ovest** con il sub.7 (di proprietà di _____). (si veda [l'Allegato n.1a: LOTTO 9 - Elaborati grafici](#) e [l'Allegato n.3b – 3d : LOTTO 9 - Atti catastali](#)).

2. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Il posto auto scoperto è in possesso della società _____ con sede in Bari alla via _____ in qualità di proprietaria. Come accertato al momento del sopralluogo tecnico, l'unità/posto auto risulta libero.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'esame dell'accertamento ipotecario espletato per conto dello scrivente CTU, è emerso quanto segue:



Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 25/01/1996 al 28/01/2021

Elenco immobili

Comune di BARI (BA) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana TO Foglio 0004 Particella 02577 Subalterno 0008

Elenco sintetico delle formalità

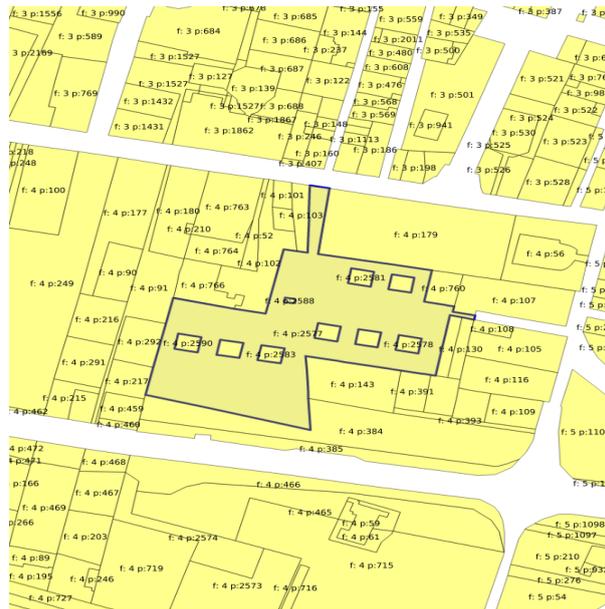
1. ISCRIZIONE del 20/04/2018 - Registro Particolare 2527 Registro Generale 18056 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 581 del 28/02/2018
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 3144 del 05/06/2018 (CANCELLAZIONE TOTALE)
2. TRASCRIZIONE del 15/02/2019 - Registro Particolare 4361 Registro Generale 6183 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BARI Repertorio 292 del 10/01/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 01/03/2019 - Registro Particolare 1252 Registro Generale 8523 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 2838/2018 del 04/05/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE del 23/05/2019 - Registro Particolare 3457 Registro Generale 23092 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 448/2019 del 01/03/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
5. ISCRIZIONE del 23/05/2019 - Registro Particolare 3458 Registro Generale 23093 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 5308/2018 del 02/07/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
6. ISCRIZIONE del 18/10/2019 - Registro Particolare 7444 Registro Generale 46444 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 1727/2019 del 01/08/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico ([si veda l'Allegato n.3c: LOTTO 9-Atti catastali](#))

4. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

4.1 Pratiche edilizie

Con riferimento al posto auto scoperto, all'esito dell'indagine amministrativa espletata dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Bari è emerso che l'unità immobiliare in parola è parte di un fabbricato realizzato con Permesso di Costruire 99/2011 rilasciato dal Comune di Bari in data 04/06/2012, S.C.I.A. n.590/2015 presentata al Comune di Bari il 11/08/2015, e successiva S.C.I.A.n.809/2015 presentata al Comune di Bari il 12/11/2015. 251 del 18/3/2013, per la realizzazione di opere interne per diversa distribuzione. ([si veda l'Allegato n.4 – 4a - 4b: LOTTO 9 - Documentazione amministrativa](#)).



4.2 Situazione urbanistica• secondo il **P.P.T.R. (DGR 176/2015)**:

- non è assoggettato
 è compreso in

Beni Paesaggistici

Ulteriori contesti paesaggistici

Territori

Città Consolidata

0,77%**19,34%**• secondo il **PAI**:

- non è assoggettato
 è compreso in

• secondo il **Variante PUTT - Agg. Nov. 2015**:

- non è assoggettato
 è compreso in

ATD

Linea Costa 300m

%

Art. 142 comma 2 lett. ab

0,77%

Costa Area annessa grotte

11,4%

Linea lama 150m

%

ATE

Tipo c – valore distinguibile

11,4%

Regimi Linea costa 300m

%

Linea lama 150

%

• secondo il **Variante PUTT - Aree escluse dalle norme**:

- non è assoggettato
 è compreso in

• secondo il **PRG**:

- non è assoggettato
 è compreso in

Zone residenziali	Zone di espansione c3	100,0%
Aree di rispetto ai principali assi di comunicazioni stradali e ferroviari		16,36%

Iff.: indice di fabbricabilità fondiaria: mc/mq 0,50 per le aree di tipo C3. *(si veda [l'Allegato n.4c: LOTTO 9](#)) e [\(l'Allegato n.4d: LOTTO 9 - Documentazione amministrativa\)](#).*

4.3 Descrizione dettagliata dell'immobile

L'unità/posto auto scoperto, è ubicata all'interno di un un complesso di ville bifamiliari, in una zona residenziale del Comune di Bari – Torre a Mare. L'accesso dall'esterno avviene dal civico n. 11 della via Macallè e dal civico n.4/b della via Bari. La pavimentazione del posto macchina scoperto e della corsia di manovra è di mattonelle tipo monocottura ed è in buono stato di manutenzione. La superficie è di 14 mq. [Allegato n.1.](#)

5. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

5.1 Conformità edilizia

Nessuna difformità.

5.2 Conformità catastale

Nessuna difformità.

6. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

6.1 Metodologia estimativa

Dopo aver effettuato la descrizione dell'immobile pignorato, indispensabile ai fini della determinazione del **più probabile valore di stima** dello stesso, si può ora passare ad esaminare le opportune argomentazioni di natura tecnica ed economica. Il terreno oggetto di **stima** appartiene senz'altro ad una tipologia di beni dei quali esiste un ricorrente mercato di compravendita, pertanto, si ritiene corretto stimare lo stesso sotto l'aspetto economico del **più probabile valore di mercato**.

A tal proposito risulta necessario determinare dapprima il **più probabile valore di mercato ordinario o normale** di beni simili ed in condizioni analoghe, per poi apportare le opportune **aggiunte e/o detrazioni** tenendo conto delle reali condizioni in cui si trovano gli immobili nel momento della stima.

Per la determinazione del predetto valore di mercato ordinario o normale si ritiene di applicare il **metodo di stima per confronto diretto o comparativa**, il quale, affinché possa realizzarsi, necessita il verificarsi delle seguenti condizioni o presupposti:

- esistano nella stessa zona degli'immobili da stimare, o in zone a questa assimilabili, altri



immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche agli immobili oggetto di stima; precisando che, tra le **condizioni intrinseche o interne** di un fabbricato sono da rilevare: la consistenza complessiva, il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e di manutenzione, i servizi igienici e le comodità, l'orientamento, l'estetica, la dimensione dei vani, l'età della costruzione, la stabilità, i balconi che guardano sulla strada o piazza oppure sopra un cortile o giardino interno, ecc..

Tra le **condizioni estrinseche o esterne** di un fabbricato sono da segnalare: la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto ai mercati, agli uffici, agli affari e alle stazioni, l'esistenza e l'efficienza dei servizi pubblici, di luce, di gas, di acqua potabile e di fogna, l'ubicazione rispetto alle grandi arterie stradali, a piazze o a strade secondarie, in definitiva tutto ciò che può rendere più o meno comoda o più facile la vita di ogni giorno;

- di questi immobili simili si conoscano i recenti e normali valori di compravendita;
- esista un parametro normale o elemento di confronto in comune tra gli immobili in esame e gli altri simili presi a confronto.

Da un'indagine effettuata nell'area d'interesse si è constatato che effettivamente sussistono le condizioni riportate nei precedenti punti numerati ed in particolare esistono nell'ambito della stessa area, in cui ricade l'immobile oggetto della stima, altri immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche oggetto di recenti compravendite.

Tra i parametri normali da considerare ai fini della stima, inoltre, quello che si ritiene più adeguato alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in questione, è un parametro tecnico ed in particolare esso è fornito dai metri quadrati di superficie commerciale. Tale parametro tecnico è quello maggiormente impiegato nella stima di immobili fabbricati e terreni; è possibile reperire, infatti, sul mercato, in ogni località, i valori ordinari unitari per metro quadrato, in funzione della tipologia dell'immobile, della destinazione e dell'ubicazione.

Verificato che sussistono le tre condizioni necessarie alla realizzazione della stima per confronto diretto o comparativa, si può determinare il probabile valore del locale commerciale di cui al presente LOTTO 9.

6.2 Sviluppo valutazione

I dati tecnici e le caratteristiche più importanti che rivestono validità generale per l'unità immobiliare oggetto di stima sono i seguenti:

- **Ubicazione:** il posto auto scoperto è ubicato in Bari –Torre a Mare alla via Macallè n. 11, in zona centrale rispetto all'ambito urbano;
- **Tipizzazione urbanistica:** ricade in zona tipizzata come “AREE DI ESPANSIONE DI TIPO C3” ai sensi del vigente P.R.G. del Comune di Bari;
- **Vetustà:** il fabbricato principale risulta essere stato costruito nell'anno 2015;
- **Stato di conservazione generale:** buono;

A tale scopo lo scrivente ha consultato i dati pubblicati sul sito internet dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, relativamente del Comune di Bari Annualità



2020/21 (ossia la più recente pubblicata), il quale riporta per immobili a destinazione posti auto scoperti ubicati nella fascia Zona **E7** Suburbana S.Giorgio-Torre A Mare, il valore unitario tra un min. di **€/mq 430, ed un max di €/mq 600**. A questo punto ai fini della corretta valutazione di stima dello stesso occorre tener conto anche dell'indagine di mercato svolta attraverso l'intervista ad agenti immobiliari e professionisti del settore, dove sono emersi valori ordinari pari a **€/mq 500**. Pertanto per la determinazione del valore di stima si è adottato un valore intermedio tra quelli emersi, ovvero, **valore unitario pari al valore medio di mercato ad €/mq 510,00= (430 + 600 +500/3) per l'intera superficie**.

Ne consegue che **il più probabile valore di stima del terreno di cui al presente LOTTO 9**, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario di **€/mq 510,00** e la superficie **14,00 mq**, risulterà quindi pari a:

$$V = 510,00 \text{ € / mq} \times 14 \text{ mq} = \text{€ 7.140,00}$$

Tanto premesso e considerato, per la determinazione del valore di vendita giudiziaria del presente LOTTO 9, occorre applicare un abbattimento forfettario, in relazione allo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, nonché per eventuali spese di condominio insolute pari al 15% del valore di stima innanzi determinato.

Ne consegue che per il presente:

<p>LOTTO 9</p> <p>PIENA PROPRIETÀ DEL POSTO AUTO SCOPERTO SITO IN BARI – TORRE A MAREALLA VIA MACALLE' n.11, CENSITO IN N.C.E.U. AL FOGLIO 4, P.LLA 2577, SUB 8, SUPERFICIE 14 MQ</p>
<p>Il più probabile Valore di Vendita risulterà quindi pari a:</p> <p>V =€ 7.140,00</p>
<p>Che si ritiene di poter arrotondare a</p> <p>V = € 7.100,00</p> <p>(euro settemilacento//00)</p>



RIEPILOGO IMMOBILE LOTTO 9

- **Dati Catastali:** l'immobile è identificato presso il Catasto fabbricati del Comune di Bari Torre a Mare al foglio 4, particella 2577, subalterno 8, piano terra, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita catastale € 52,78, intestato a ..., proprietà per il 100%.
- **Descrizione immobile:** immobile consiste in un posto auto scoperto sito in Bari – Torre a Mare alla via Macallè n. 11. Il posto auto è ubicato all'interno di un un complesso di ville bifamiliari.
- **Consistenza:** posto auto scoperto al piano terra con una superficie di 14,00 mq.
- **Autorizzazioni** realizzato con Permesso di Costruire 99/2011 rilasciato dal Comune di Bari in data 04/06/2012, S.C.I.A. n.590/2015 presentata al Comune di Bari il 11/08/2015, e successiva S.C.I.A.n.809/2015 presentata al Comune di Bari il 12/11/2015. 251 del 18/3/2013.

PREZZO A BASE D'ASTA: € 7.100,00 (euro settemilacento//00)



LOTTO 10
Piena proprietà del
POSTO AUTO SCOPERTO
SITO IN BARI – TORRE A MARE, ALLA VIA MACALLE n.11

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**1.1 Descrizione sintetica**

Piena proprietà del locale commerciale, sito in Bari – Torre a Mare alla via Macallè n. 11. L'unità immobiliare si sviluppa al piano terra e presenta una superficie complessiva di 17,00 mq. (si veda [l'Allegato n.1 – 1a: LOTTO 10 Elaborati grafici](#) e [l'Allegato n.2: LOTTO 10- Documentazione fotografica dello stato dei luoghi](#)).

1.2 Identificazione catastale

L'unità immobiliare di cui al presente LOTTO 10, risulta censito presso l'Agenzia del Territorio del Comune di Bari come di seguito:

- **Sezione Urbana TO, foglio 4, particella 2577, sub 17 del catasto fabbricati**, categoria C/6, classe 1, consistenza 17 mq, superficie catastale 17 mq, rendita € 64,09, indirizzo via Macallè n. 11 n.4/b, piano T, dati derivanti da Variazione ne classamento del 06/12/2016 – protocollo n. BA0360221, intestato a _____, con sede in Bari, c.f.: _____ per la quota di proprietà pari ad 1/1; (si veda [l'Allegato n.3: LOTTO 10 - Atti catastali](#)).

1.3 Coerenze

- L'unità immobiliare di cui al presente LOTTO 10 confina a **nord** con il sub.37 (percorso pedonale BCNC del condominio); ad **est** con il sub.37 (corsia di manovra BCNC del condominio); a **sud** con il sub. 18 (di proprietà di _____ i); a **ovest** con il sub. 37 (percorso pedonale BCNC del condominio). (si veda [l'Allegato n.1a: LOTTO 10 - Elaborati grafici](#) e [l'Allegato n.3b – 3d : LOTTO 10 - Atti catastali](#)).

2. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Il posto auto scoperto è in possesso della società _____ con sede in Bari alla via _____, in qualità di proprietaria. Come accertato al momento del sopralluogo tecnico, l'unità/posto auto risulta libero.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'esame dell'accertamento ipotecario espletato per conto dello scrivente CTU, è emerso quanto segue:



Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 25/01/1996 al 28/01/2021

Elenco immobili

Comune di BARI (BA) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana TO Foglio 0004 Particella 02577 Subalterno 00017

Elenco sintetico delle formalità

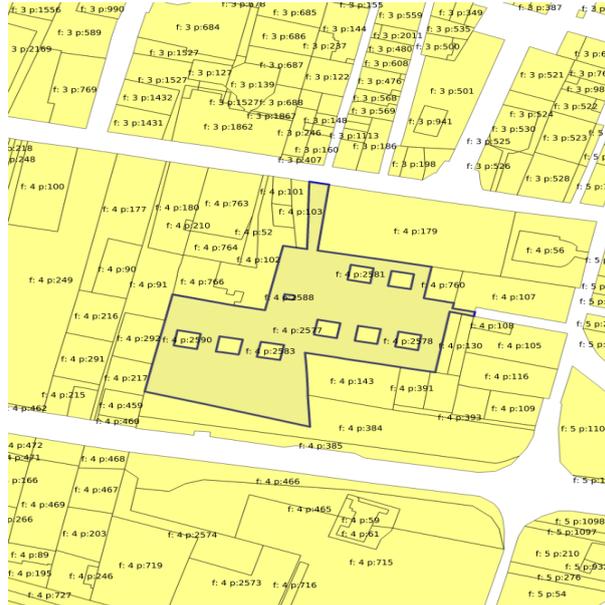
1. ISCRIZIONE del 20/04/2018 - Registro Particolare 2527 Registro Generale 18056 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 581 del 28/02/2018
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 3144 del 05/06/2018 (CANCELLAZIONE TOTALE)
2. TRASCRIZIONE del 15/02/2019 - Registro Particolare 4361 Registro Generale 6183 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BARI Repertorio 292 del 10/01/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 01/03/2019 - Registro Particolare 1252 Registro Generale 8523 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 2838/2018 del 04/05/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE del 23/05/2019 - Registro Particolare 3457 Registro Generale 23092 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 448/2019 del 01/03/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
5. ISCRIZIONE del 23/05/2019 - Registro Particolare 3458 Registro Generale 23093 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 5308/2018 del 02/07/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
6. ISCRIZIONE del 18/10/2019 - Registro Particolare 7444 Registro Generale 46444 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DCI BARI Repertorio 1727/2019 del 01/08/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico ([si veda l'Allegato n.3c: LOTTO 10-Atti catastali](#))

4. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

4.1 Pratiche edilizie

Con riferimento al posto auto scoperto, all'esito dell'indagine amministrativa espletata dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Bari è emerso che l'unità immobiliare in parola è parte di un fabbricato realizzato con Permesso di Costruire 99/2011 rilasciato dal Comune di Bari in data 04/06/2012, S.C.I.A. n.590/2015 presentata al Comune di Bari il 11/08/2015, e successiva S.C.I.A.n.809/2015 presentata al Comune di Bari il 12/11/2015. 251 del 18/3/2013, per la realizzazione di opere interne per diversa distribuzione. ([si veda l'Allegato n.4 – 4a - 4b: LOTTO 10 - Documentazione amministrativa](#)).



4.2 Situazione urbanisticasecondo il **P.P.T.R. (DGR 176/2015)**:

- non è assoggettato
 è compreso in

Beni Paesaggistici
Ulteriori contesti paesaggistici

Territori
Città Consolidata

0,77%
19,34%

• secondo il **PAI**:

- non è assoggettato
 è compreso in

• secondo il **Variante PUTT - Agg. Nov. 2015**:

- non è assoggettato
 è compreso in

ATD

Linea Costa 300m
Art. 142 comma 2 lett. ab
Costa Area annessa grotte
Linea lama 150m

%
0,77%
11,4%
%

ATE**Tipo c – valore distinguibile****11,4%**

Regimi Linea costa 300m
Linea lama 150

%
%

• secondo il **Variante PUTT - Aree escluse dalle norme**:

- non è assoggettato
 è compreso in

• secondo il **PRG**:

- non è assoggettato



è compreso in

Zone residenziali	Zone di espansione c3	100,0%
Aree di rispetto ai principali assi di comunicazioni stradali e ferroviari		16,36%

Iff.: indice di fabbricabilità fondiaria: mc/mq 0,50 per le aree di tipo C3. (si veda [l'Allegato n.4c: LOTTO 10](#)) e ([l'Allegato n.4d: LOTTO 10- Documentazione amministrativa](#)).

4.3 Descrizione dettagliata dell'immobile

L'unità/posto auto scoperto, è ubicata all'interno di un un complesso di ville bifamiliari, in una zona residenziale del Comune di Bari – Torre a Mare. L'accesso dall'esterno avviene dal civico n. 11 della via Macallè, o dal civico n.4/b della via Bari. La pavimentazione del posto macchina scoperto e della corsia di manovra è di mattonelle tipo monocottura e è in buono stato di manutenzione. La superficie è di 17 mq. [Allegato n.1.](#)

5. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

5.1 Conformità edilizia

Nessuna difformità.

5.2 Conformità catastale

Nessuna difformità.

6. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

6.1 Metodologia estimativa

Dopo aver effettuato la descrizione dell'immobile pignorato, indispensabile ai fini della determinazione del **più probabile valore di stima** dello stesso, si può ora passare ad esaminare le opportune argomentazioni di natura tecnica ed economica. Il terreno oggetto di **stima** appartiene senz'altro ad una tipologia di beni dei quali esiste un ricorrente mercato di compravendita, pertanto, si ritiene corretto stimare lo stesso sotto l'aspetto economico del **più probabile valore di mercato**.

A tal proposito risulta necessario determinare dapprima il **più probabile valore di mercato ordinario o normale** di beni simili ed in condizioni analoghe, per poi apportare le opportune **aggiunte e/o detrazioni** tenendo conto delle reali condizioni in cui si trovano gli immobili nel momento della stima.

Per la determinazione del predetto valore di mercato ordinario o normale si ritiene di applicare il **metodo di stima per confronto diretto o comparativa**, il quale, affinché possa realizzarsi, necessita il verificarsi delle seguenti condizioni o presupposti:

- esistano nella stessa zona degli immobili da stimare, o in zone a questa assimilabili, altri immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche agli immobili oggetto di stima;



precisando che, tra le **condizioni intrinseche o interne** di un fabbricato sono da rilevare: la consistenza complessiva, il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e di manutenzione, i servizi igienici e le comodità, l'orientamento, l'estetica, la dimensione dei vani, l'età della costruzione, la stabilità, i balconi che guardano sulla strada o piazza oppure sopra un cortile o giardino interno, ecc..

Tra le **condizioni estrinseche o esterne** di un fabbricato sono da segnalare: la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto ai mercati, agli uffici, agli affari e alle stazioni, l'esistenza e l'efficienza dei servizi pubblici, di luce, di gas, di acqua potabile e di fogna, l'ubicazione rispetto alle grandi arterie stradali, a piazze o a strade secondarie, in definitiva tutto ciò che può rendere più o meno comoda o più facile la vita di ogni giorno;

- di questi immobili simili si conoscano i recenti e normali valori di compravendita;
- esista un parametro normale o elemento di confronto in comune tra gli immobili in esame e gli altri simili presi a confronto.

Da un'indagine effettuata nell'area d'interesse si è constatato che effettivamente sussistono le condizioni riportate nei precedenti punti numerati ed in particolare esistono nell'ambito della stessa area, in cui ricade l'immobile oggetto della stima, altri immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche oggetto di recenti compravendite.

Tra i parametri normali da considerare ai fini della stima, inoltre, quello che si ritiene più adeguato alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in questione, è un parametro tecnico ed in particolare esso è fornito dai metri quadrati di superficie commerciale. Tale parametro tecnico è quello maggiormente impiegato nella stima di immobili fabbricati e terreni; è possibile reperire, infatti, sul mercato, in ogni località, i valori ordinari unitari per metro quadrato, in funzione della tipologia dell'immobile, della destinazione e dell'ubicazione.

Verificato che sussistono le tre condizioni necessarie alla realizzazione della stima per confronto diretto o comparativa, si può determinare il probabile valore del locale commerciale di cui al presente LOTTO 10.

6.2 Sviluppo valutazione

I dati tecnici e le caratteristiche più importanti che rivestono validità generale per l'unità immobiliare oggetto di stima sono i seguenti:

- **Ubicazione:** il posto auto scoperto è ubicato in Bari –Torre a Mare alla via Macallè n. 11, in zona centrale rispetto all'ambito urbano;
- **Tipizzazione urbanistica:** ricade in zona tipizzata come “AREE DI ESPANSIONE DI TIPO C3” ai sensi del vigente P.R.G. del Comune di Bari;
- **Vetustità:** il fabbricato principale risulta essere stato costruito nell'anno 2015;
- **Stato di conservazione generale:** buono;

A tale scopo lo scrivente ha consultato i dati pubblicati sul sito internet dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, relativamente del Comune di Bari Annualità



2020/21 (ossia la più recente pubblicata), il quale riporta per immobili a destinazione posti auto scoperti ubicati nella fascia Zona **E7** Suburbana S.Giorgio-Torre A Mare, il valore unitario tra un min. di **€/mq 430, ed un max di €/mq 600**. A questo punto ai fini della corretta valutazione di stima dello stesso occorre tener conto anche dell'indagine di mercato svolta attraverso l'intervista ad agenti immobiliari e professionisti del settore, dove sono emersi valori ordinari pari a **€/mq 500**.

Pertanto per la determinazione del valore di stima si è adottato un valore intermedio tra quelli emersi, ovvero, **valore unitario pari al valore medio di mercato ad €/mq 510,00= (430 + 600 +500/3) per l'intera superficie**.

Ne consegue che **il più probabile valore di stima del terreno di cui al presente LOTTO 10**, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario di **€/mq 510,00** e la superficie **17,00 mq**, risulterà quindi pari a:

$$V = 510,00 \text{ € / mq} \times 17 \text{ mq} = 8.670,00$$

Tanto premesso e considerato, per la determinazione del valore di vendita giudiziaria del presente LOTTO 10, occorre applicare un abbattimento forfettario, in relazione allo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, nonché per eventuali spese di condominio insolute pari al 15% del valore di stima innanzi determinato.

Ne consegue che per il presente:

<p>LOTTO 10 PIENA PROPRIETÀ DEL POSTO AUTO SCOPERTO SITO IN BARI – TORRE A MARE ALLA VIA MACALLE' n.11, CENSITO IN N.C.E.U. AL FOGLIO 4, P.LLA 2577, SUB 17, SUPERFICIE 17 MQ</p>
<p>Il più probabile Valore di Vendita risulterà quindi pari a: V = € 8670,00</p>
<p>Che si ritiene di poter arrotondare a V = € 8.700,00 (euro ottomilasettecento//00)</p>



RIEPILOGO IMMOBILE LOTTO 10

- **Dati Catastali:** l'immobile è identificato presso il Catasto fabbricati del Comune di Bari Torre a Mare al foglio 4, particella 2577, subalterno 17, piano terra, categoria C/6, classe 1, consistenza 17 mq, rendita catastale € 64,09, intestato a _____, proprietà per il 100%.
- **Descrizione immobile:** immobile consiste in un posto auto scoperto sito in Bari – Torre a Mare alla via Macallè n. 11. Il posto auto è ubicato all'interno di un un complesso di ville bifamiliari.
- **Consistenza:** posto auto scoperto al piano terra con una superficie di 17,00 mq.
- **Autorizzazioni** realizzato con Permesso di Costruire 99/2011 rilasciato dal Comune di Bari in data 04/06/2012, S.C.I.A. n.590/2015 presentata al Comune di Bari il 11/08/2015, e successiva S.C.I.A.n.809/2015 presentata al Comune di Bari il 12/11/2015. 251 del 18/3/2013.

PREZZO A BASE D'ASTA: € 8.700,00 (euro ottomilasettecento//00)



LOTTO 11
Piena proprietà del
POSTO AUTO
SITO IN BARI – TORRE A MARE, ALLA VIA MACALLE n.11

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**1.1 Descrizione sintetica**

Piena proprietà del locale commerciale, sito in Bari – Torre a Mare alla via Macallè n. 11. L'unità immobiliare si sviluppa al piano terra e presenta una superficie complessiva di 17,00 mq. (si veda [l'Allegato n.1 – 1a: LOTTO 11 Elaborati grafici](#) e [l'Allegato n.2: LOTTO 11- Documentazione fotografica dello stato dei luoghi](#)).

1.2 Identificazione catastale

L'unità immobiliare di cui al presente LOTTO 11, risulta censito presso l'Agenzia del Territorio del Comune di Bari come di seguito:

- **Sezione Urbana TO, foglio 4, particella 2577, sub 18 del catasto fabbricati**, categoria C/6, classe 1, consistenza 17 mq, superficie catastale 17 mq, rendita € 64,09, indirizzo via Macallè n. 11 n.4/b, piano T, dati derivanti da Variazione ne classamento del 06/12/2016 – protocollo n. BA0360221, intestato a _____ con sede in Bari, c.f.: _____ per la quota di proprietà pari ad 1/1; (si veda [l'Allegato n.3: LOTTO 11 - Atti catastali](#)).

1.3 Coerenze

- L'unità immobiliare di cui al presente LOTTO 11 confina a **nord** con il sub. 17 (di proprietà di _____); ad **est** con il sub. 37 (corsia di manovra BCNC del condominio); a **sud** con il sub. 19 (di proprietà di _____); a **ovest** con il sub.37 (percorso pedonale BCNC del condominio). (si veda [l'Allegato n.1a: LOTTO 11 - Elaborati grafici](#) e [l'Allegato n.3b – 3d : LOTTO 11 - Atti catastali](#)).

2. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Il posto auto scoperto è in possesso della società _____ con sede in Bari alla via _____ in qualità di proprietaria. Come accertato al momento del sopralluogo tecnico, l'unità/posto auto risulta libero.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'esame dell'accertamento ipotecario espletato per conto dello scrivente CTU, è emerso quanto segue:



Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 25/01/1996 al 28/01/2021

Elenco immobili

Comune di BARI (BA) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana TO Foglio 0004 Particella 02577 Subalterno 00018

Elenco sintetico delle formalità

1. ISCRIZIONE del 20/04/2018 - Registro Particolare 2527 Registro Generale 18056 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 581 del 28/02/2018
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 3144 del 05/06/2018 (CANCELLAZIONE TOTALE)
2. TRASCRIZIONE del 15/02/2019 - Registro Particolare 4361 Registro Generale 6183 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BARI Repertorio 292 del 10/01/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 01/03/2019 - Registro Particolare 1252 Registro Generale 8523 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 2838/2018 del 04/05/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE del 23/05/2019 - Registro Particolare 3457 Registro Generale 23092 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 448/2019 del 01/03/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
5. ISCRIZIONE del 23/05/2019 - Registro Particolare 3458 Registro Generale 23093 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 5308/2018 del 02/07/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
6. ISCRIZIONE del 18/10/2019 - Registro Particolare 7444 Registro Generale 46444 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DCI BARI Repertorio 1727/2019 del 01/08/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico (*si veda [l'Allegato n.3c: LOTTO 11-Atti catastali](#)*)

4. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

4.1 Pratiche edilizie

Con riferimento al posto auto scoperto, all'esito dell'indagine amministrativa espletata dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Bari è emerso che l'unità immobiliare in parola è parte di un fabbricato realizzato con Permesso di Costruire 99/2011 rilasciato dal Comune di Bari in data 04/06/2012, S.C.I.A. n.590/2015 presentata al Comune di Bari il 11/08/2015, e successiva S.C.I.A. n.809/2015 presentata al Comune di Bari il 12/11/2015. 251 del 18/3/2013, per la realizzazione di opere interne per diversa distribuzione. (*si veda [l'Allegato n.4 – 4a - 4b: LOTTO 11 - Documentazione amministrativa](#)*).



è compreso in

Zone residenziali	Zone di espansione c3	100,0%
Aree di rispetto ai principali assi di comunicazioni stradali e ferroviari		16,36%

Iff.: indice di fabbricabilità fondiaria: mc/mq 0,50 per le aree di tipo C3. (si veda [l'Allegato n.4c: LOTTO 11](#)) e ([l'Allegato n.4d: LOTTO 11 - Documentazione amministrativa](#)).

4.3 Descrizione dettagliata dell'immobile

L'unità/posto auto scoperto, è ubicata all'interno di un un complesso di ville bifamiliari, in una zona residenziale del Comune di Bari – Torre a Mare. L'accesso dall'esterno avviene dal civico n. 11 della via Macallè, o dal civico n.4/b della via Bari. La pavimentazione del posto macchina scoperto e della corsia di manovra è di mattonelle tipo monocottura ed è buono stato di manutenzione. La superficie è di 17 mq. [Allegato n.1.](#)

5. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

5.1 Conformità edilizia

Nessuna difformità.

5.2 Conformità catastale

Nessuna difformità.

6. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

6.1 Metodologia estimativa

Dopo aver effettuato la descrizione dell'immobile pignorato, indispensabile ai fini della determinazione del **più probabile valore di stima** dello stesso, si può ora passare ad esaminare le opportune argomentazioni di natura tecnica ed economica. Il terreno oggetto di **stima** appartiene senz'altro ad una tipologia di beni dei quali esiste un ricorrente mercato di compravendita, pertanto, si ritiene corretto stimare lo stesso sotto l'aspetto economico del **più probabile valore di mercato**.

A tal proposito risulta necessario determinare dapprima il **più probabile valore di mercato ordinario o normale** di beni simili ed in condizioni analoghe, per poi apportare le opportune **aggiunte e/o detrazioni** tenendo conto delle reali condizioni in cui si trovano gli immobili nel momento della stima.

Per la determinazione del predetto valore di mercato ordinario o normale si ritiene di applicare il **metodo di stima per confronto diretto o comparativa**, il quale, affinché possa realizzarsi, necessita il verificarsi delle seguenti condizioni o presupposti:

- esistano nella stessa zona degli immobili da stimare, o in zone a questa assimilabili, altri immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche agli immobili oggetto di stima;



precisando che, tra le **condizioni intrinseche o interne** di un fabbricato sono da rilevare: la consistenza complessiva, il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e di manutenzione, i servizi igienici e le comodità, l'orientamento, l'estetica, la dimensione dei vani, l'età della costruzione, la stabilità, i balconi che guardano sulla strada o piazza oppure sopra un cortile o giardino interno, ecc..

Tra le **condizioni estrinseche o esterne** di un fabbricato sono da segnalare: la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto ai mercati, agli uffici, agli affari e alle stazioni, l'esistenza e l'efficienza dei servizi pubblici, di luce, di gas, di acqua potabile e di fogna, l'ubicazione rispetto alle grandi arterie stradali, a piazze o a strade secondarie, in definitiva tutto ciò che può rendere più o meno comoda o più facile la vita di ogni giorno;

- di questi immobili simili si conoscano i recenti e normali valori di compravendita;
- esista un parametro normale o elemento di confronto in comune tra gli immobili in esame e gli altri simili presi a confronto.

Da un'indagine effettuata nell'area d'interesse si è constatato che effettivamente sussistono le condizioni riportate nei precedenti punti numerati ed in particolare esistono nell'ambito della stessa area, in cui ricade l'immobile oggetto della stima, altri immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche oggetto di recenti compravendite.

Tra i parametri normali da considerare ai fini della stima, inoltre, quello che si ritiene più adeguato alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in questione, è un parametro tecnico ed in particolare esso è fornito dai metri quadrati di superficie commerciale. Tale parametro tecnico è quello maggiormente impiegato nella stima di immobili fabbricati e terreni; è possibile reperire, infatti, sul mercato, in ogni località, i valori ordinari unitari per metro quadrato, in funzione della tipologia dell'immobile, della destinazione e dell'ubicazione.

Verificato che sussistono le tre condizioni necessarie alla realizzazione della stima per confronto diretto o comparativa, si può determinare il probabile valore del locale commerciale di cui al presente LOTTO 11.

6.2 Sviluppo valutazione

I dati tecnici e le caratteristiche più importanti che rivestono validità generale per l'unità immobiliare oggetto di stima sono i seguenti:

- **Ubicazione:** il posto auto scoperto è ubicato in Bari –Torre a Mare alla via Macallè n. 11, in zona centrale rispetto all'ambito urbano;
- **Tipizzazione urbanistica:** ricade in zona tipizzata come “AREE DI ESPANSIONE DI TIPO C3” ai sensi del vigente P.R.G. del Comune di Bari;
- **Vetustità:** il fabbricato principale risulta essere stato costruito nell'anno 2015;
- **Stato di conservazione generale:** buono;

A tale scopo lo scrivente ha consultato i dati pubblicati sul sito internet dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, relativamente del Comune di Bari Annualità



2020/21 (ossia la più recente pubblicata), il quale riporta per immobili a destinazione posti auto scoperti ubicati nella fascia Zona **E7** Suburbana S.Giorgio-Torre A Mare, il valore unitario tra un min. di **€/mq 430, ed un max di €/mq 600**. A questo punto ai fini della corretta valutazione di stima dello stesso occorre tener conto anche dell'indagine di mercato svolta attraverso l'intervista ad agenti immobiliari e professionisti del settore, dove sono emersi valori ordinari pari a **€/mq 500**.

Pertanto per la determinazione del valore di stima si è adottato un valore intermedio tra quelli emersi, ovvero, **valore unitario pari al valore medio di mercato ad €/mq 510,00= (430 + 600 +500/3)** per l'intera superficie.

Ne consegue che **il più probabile valore di stima del terreno di cui al presente LOTTO 11**, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario di **€/mq 510,00** e la superficie **17,00 mq**, risulterà quindi pari a:

$$V = 510,00 \text{ € / mq} \times 17 \text{ mq} = \text{€ 8.670,00}$$

Ne consegue che per il presente:

<p>LOTTO 11</p> <p>PIENA PROPRIETÀ DEL POSTO AUTO SCOPERTO SITO IN BARI – TORRE A MARE ALLA VIA MACALLE' n.11, CENSITO IN N.C.E.U. AL FOGLIO 4, P.LLA 2577, SUB 18, SUPERFICIE 17 MQ</p>
<p>Il più probabile Valore di Vendita risulterà quindi pari a:</p> <p>V = € 8.670,00</p>
<p>Che si ritiene di poter arrotondare a</p> <p>V = € 8.700,00</p> <p>(euro ottomilasettecento//00)</p>



RIEPILOGO IMMOBILE LOTTO 11

- **Dati Catastali:** l'immobile è identificato presso il Catasto fabbricati del Comune di Bari Torre a Mare al foglio 4, particella 2577, subalterno 18, piano terra, categoria C/6, classe 1, consistenza 17 mq, rendita catastale € 64,09, intestato a _____, proprietà per il 100%.
- **Descrizione immobile:** immobile consiste in un posto auto scoperto sito in Bari – Torre a Mare alla via Macallè n. 11. Il posto auto è ubicato all'interno di un un complesso di ville bifamiliari.
- **Consistenza:** posto auto scoperto al piano terra con una superficie di 17,00 mq.
- **Autorizzazioni** realizzato con Permesso di Costruire 99/2011 rilasciato dal Comune di Bari in data 04/06/2012, S.C.I.A. n.590/2015 presentata al Comune di Bari il 11/08/2015, e successiva S.C.I.A. n.809/2015 presentata al Comune di Bari il 12/11/2015. 251 del 18/3/2013.

PREZZO A BASE D'ASTA: € 8.700,00 (euro ottomilasettecento//00)



LOTTO 12
Piena proprietà del
POSTO AUTO
SITO IN BARI – TORRE A MARE, ALLA VIA MACALLE n.11

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**1.1 Descrizione sintetica**

Piena proprietà del locale commerciale, sito in Bari – Torre a Mare alla via Macallè n. 11. L'unità immobiliare si sviluppa al piano terra e presenta una superficie complessiva di 17,00 mq. (si veda [l'Allegato n.1 – 1a: LOTTO 12 Elaborati grafici](#) e [l'Allegato n.2: LOTTO 12- Documentazione fotografica dello stato dei luoghi](#)).

1.2 Identificazione catastale

L'unità immobiliare di cui al presente LOTTO 12, risulta censito presso l'Agenzia del Territorio del Comune di Bari come di seguito:

- **Sezione Urbana TO, foglio 4, particella 2577, sub 19 del catasto fabbricati**, categoria C/6, classe 1, consistenza 17 mq, superficie catastale 17 mq, rendita € 64,09, indirizzo via Macallè n. 11 n.4/b, piano T, dati derivanti da Variazione ne classamento del 06/12/2016 – protocollo n. BA0360221, intestato a .., con sede in Bari, c.f.: per la quota di proprietà pari ad 1/1; (si veda [l'Allegato n.3: LOTTO 12 - Atti catastali](#)).

1.3 Coerenze

- L'unità immobiliare di cui al presente LOTTO 12 confina a **nord** con il sub. 18 (di proprietà di); ad **est** con il sub. 37 (corsia di manovra BCNC del condominio); a **sud** con il sub. 20 (di proprietà di); a **ovest** con il sub. 37 (percorso pedonale BCNC del condominio). (si veda [l'Allegato n.1a: LOTTO 12 - Elaborati grafici](#) e [l'Allegato n.3b – 3d : LOTTO 12 - Atti catastali](#)).

2. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Il posto auto scoperto è in possesso della società con sede in Bari alla via , in qualità di proprietaria. Come accertato al momento del sopralluogo tecnico, l'unità/posto auto risulta libero.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'esame dell'accertamento ipotecario espletato per conto dello scrivente CTU, è emerso quanto segue:



Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 25/01/1996 al 28/01/2021

Elenco immobili

Comune di BARI (BA) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana TO Foglio 0004 Particella 02577 Subalterno 00019

Elenco sintetico delle formalità

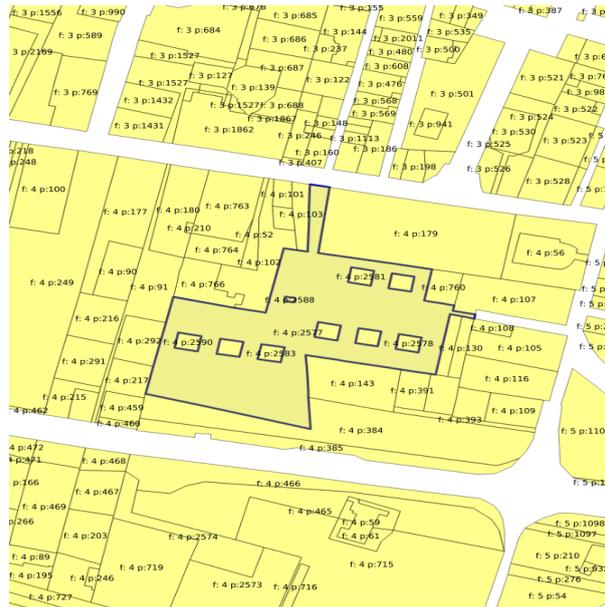
1. ISCRIZIONE del 20/04/2018 - Registro Particolare 2527 Registro Generale 18056 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 581 del 28/02/2018
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 3144 del 05/06/2018 (CANCELLAZIONE TOTALE)
2. TRASCRIZIONE del 15/02/2019 - Registro Particolare 4361 Registro Generale 6183 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BARI Repertorio 292 del 10/01/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 01/03/2019 - Registro Particolare 1252 Registro Generale 8523 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 2838/2018 del 04/05/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE del 23/05/2019 - Registro Particolare 3457 Registro Generale 23092 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 448/2019 del 01/03/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
5. ISCRIZIONE del 23/05/2019 - Registro Particolare 3458 Registro Generale 23093 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 5308/2018 del 02/07/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
6. ISCRIZIONE del 18/10/2019 - Registro Particolare 7444 Registro Generale 46444 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 1727/2019 del 01/08/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico ([si veda l'Allegato n.3c: LOTTO 12-Atti catastali](#))

4. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

4.1 Pratiche edilizie

Con riferimento al posto auto scoperto, all'esito dell'indagine amministrativa espletata dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Bari è emerso che l'unità immobiliare in parola è parte di un fabbricato realizzato con Permesso di Costruire 99/2011 rilasciato dal Comune di Bari in data 04/06/2012, S.C.I.A. n.590/2015 presentata al Comune di Bari il 11/08/2015, e successiva S.C.I.A. n.809/2015 presentata al Comune di Bari il 12/11/2015. 251 del 18/3/2013, per la realizzazione di opere interne per diversa distribuzione. ([si veda l'Allegato n.4 – 4a - 4b: LOTTO 12 - Documentazione amministrativa](#)).



4.2 Situazione urbanistica• secondo il **P.P.T.R. (DGR 176/2015)**:

- non è assoggettato
 è compreso in

Beni Paesaggistici

Ulteriori contesti paesaggistici

Territori

Città Consolidata

0,77%**19,34%**• secondo il **PAI**:

- non è assoggettato
 è compreso in

• secondo il **Variante PUTT - Agg. Nov. 2015**:

- non è assoggettato
 è compreso in

ATD

Linea Costa 300m

%

Art. 142 comma 2 lett. ab

0,77%

Costa Area annessa grotte

11,4%

Linea lama 150m

%

ATE

Tipo c – valore distinguibile

11,4%

Regimi Linea costa 300m

%

Linea lama 150

%

• secondo il **Variante PUTT - Aree escluse dalle norme**

- non è assoggettato
 è compreso in

• secondo il **PRG**:

- non è assoggettato

Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Nicola STEA

Ordine degli Ingegneri di BARI n.A8495

Data: 17/02/2021

Pagina 99 di 154



è compreso in

Zone residenziali	Zone di espansione c3	100,0%
Aree di rispetto ai principali assi di comunicazioni stradali e ferroviari		16,36%

Iff.: indice di fabbricabilità fondiaria: mc/mq 0,50 per le aree di tipo C3. (si veda [l'Allegato n.4c: LOTTO 12](#)) e ([l'Allegato n.4d: LOTTO 12 - Documentazione amministrativa](#)).

4.3 Descrizione dettagliata dell'immobile

L'unità/posto auto scoperto, è ubicata all'interno di un un complesso di ville bifamiliari, in una zona residenziale del Comune di Bari – Torre a Mare. L'accesso dall'esterno avviene dal civico n. 11 della via Macallè, o dal civico n. 4/b della via Bari. La pavimentazione del posto macchina scoperto e della corsia di manovra è di mattonelle tipo monocottura ed è in buono stato di manutenzione. La superficie è di 17mq. [Allegato n.1](#),

5. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

5.1 Conformità edilizia

Nessuna difformità.

5.2 Conformità catastale

Nessuna difformità.

6. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

6.1 Metodologia estimativa

Dopo aver effettuato la descrizione dell'immobile pignorato, indispensabile ai fini della determinazione del **più probabile valore di stima** dello stesso, si può ora passare ad esaminare le opportune argomentazioni di natura tecnica ed economica. Il terreno oggetto di **stima** appartiene senz'altro ad una tipologia di beni dei quali esiste un ricorrente mercato di compravendita, pertanto, si ritiene corretto stimare lo stesso sotto l'aspetto economico del **più probabile valore di mercato**.

A tal proposito risulta necessario determinare dapprima il **più probabile valore di mercato ordinario o normale** di beni simili ed in condizioni analoghe, per poi apportare le opportune **aggiunte e/o detrazioni** tenendo conto delle reali condizioni in cui si trovano gli immobili nel momento della stima.

Per la determinazione del predetto valore di mercato ordinario o normale si ritiene di applicare il **metodo di stima per confronto diretto o comparativa**, il quale, affinché possa realizzarsi, necessita il verificarsi delle seguenti condizioni o presupposti:

- esistano nella stessa zona degli'immobili da stimare, o in zone a questa assimilabili, altri immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche agli immobili oggetto di stima;



precisando che, tra le **condizioni intrinseche o interne** di un fabbricato sono da rilevare: la consistenza complessiva, il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e di manutenzione, i servizi igienici e le comodità, l'orientamento, l'estetica, la dimensione dei vani, l'età della costruzione, la stabilità, i balconi che guardano sulla strada o piazza oppure sopra un cortile o giardino interno, ecc..

Tra le **condizioni estrinseche o esterne** di un fabbricato sono da segnalare: la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto ai mercati, agli uffici, agli affari e alle stazioni, l'esistenza e l'efficienza dei servizi pubblici, di luce, di gas, di acqua potabile e di fogna, l'ubicazione rispetto alle grandi arterie stradali, a piazze o a strade secondarie, in definitiva tutto ciò che può rendere più o meno comoda o più facile la vita di ogni giorno;

- di questi immobili simili si conoscano i recenti e normali valori di compravendita;
- esista un parametro normale o elemento di confronto in comune tra gli immobili in esame e gli altri simili presi a confronto.

Da un'indagine effettuata nell'area d'interesse si è constatato che effettivamente sussistono le condizioni riportate nei precedenti punti numerati ed in particolare esistono nell'ambito della stessa area, in cui ricade l'immobile oggetto della stima, altri immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche oggetto di recenti compravendite.

Tra i parametri normali da considerare ai fini della stima, inoltre, quello che si ritiene più adeguato alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in questione, è un parametro tecnico ed in particolare esso è fornito dai metri quadrati di superficie commerciale. Tale parametro tecnico è quello maggiormente impiegato nella stima di immobili fabbricati e terreni; è possibile reperire, infatti, sul mercato, in ogni località, i valori ordinari unitari per metro quadrato, in funzione della tipologia dell'immobile, della destinazione e dell'ubicazione.

Verificato che sussistono le tre condizioni necessarie alla realizzazione della stima per confronto diretto o comparativa, si può determinare il probabile valore del locale commerciale di cui al presente LOTTO 12.

6.2 Sviluppo valutazione

I dati tecnici e le caratteristiche più importanti che rivestono validità generale per l'unità immobiliare oggetto di stima sono i seguenti:

- **Ubicazione:** il posto auto scoperto è ubicato in Bari –Torre a Mare alla via Macallè n. 11, in zona centrale rispetto all'ambito urbano;
- **Tipizzazione urbanistica:** ricade in zona tipizzata come “AREE DI ESPANSIONE DI TIPO C3” ai sensi del vigente P.R.G. del Comune di Bari;
- **Vetustità:** il fabbricato principale risulta essere stato costruito nell'anno 2015;
- **Stato di conservazione generale:** buono;

A tale scopo lo scrivente ha consultato i dati pubblicati sul sito internet dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, relativamente del Comune di Bari Annualità 2020/21 (ossia la più recente pubblicata), il quale riporta per immobili a destinazione posti auto



scoperti ubicati nella fascia Zona **E7** Suburbana S.Giorgio-Torre A Mare, il valore unitario tra un min. di **€/mq 430, ed un max di €/mq 600**. A questo punto ai fini della corretta valutazione di stima dello stesso occorre tener conto anche dell'indagine di mercato svolta attraverso l'intervista ad agenti immobiliari e professionisti del settore, dove sono emersi valori ordinari pari a €/mq 500.

Pertanto per la determinazione del valore di stima si è adottato un valore intermedio tra quelli emersi, ovvero, **valore unitario pari al valore medio di mercato ad €/mq 510,00 = (430 + 600 + 500/3) per l'intera superficie**.

Ne consegue che il più probabile valore di stima del terreno di cui al presente LOTTO 12, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario di **€/mq 510,00** e la superficie **17,00 mq**, risulterà quindi pari a:

$$V = 510,00 \text{ € / mq} \times 17 \text{ mq} = \text{€ 8.670,00}$$

Tanto premesso e considerato, per la determinazione del valore di vendita giudiziaria del presente LOTTO 4, occorre applicare un abbattimento forfettario, in relazione allo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, nonché per eventuali spese di condominio insolute pari al 15% del valore di stima innanzi determinato.

Ne consegue che per il presente:

<p>LOTTO 12 PIENA PROPRIETÀ DEL POSTO AUTO SCOPERTO SITO IN BARI – TORRE A MARE ALLA VIA MACALLE' N. 11, CENSITO IN N.C.E.U. AL FOGLIO 4, P.LLA 2577, SUB 19, SUPERFICIE 17 MQ</p>
<p>Il più probabile Valore di Vendita risulterà quindi pari a: V = € 8.670,00</p>
<p>Che si ritiene di poter arrotondare a V = € 8.700,00 (euro ottomilasettecento//00)</p>



RIEPILOGO IMMOBILE LOTTO 12

- **Dati Catastali:** l'immobile è identificato presso il Catasto fabbricati del Comune di Bari Torre a Mare al foglio 4, particella 2577, subalterno 19, piano terra, categoria C/6, classe 1, consistenza 17 mq, rendita catastale € 64,09, intestato a _____, proprietà per il 100%.
- **Descrizione immobile:** immobile consiste in un posto auto scoperto sito in Bari – Torre a Mare alla via Macallè n. 11. Il posto auto è ubicato all'interno di un un complesso di ville bifamiliari.
- **Consistenza:** posto auto scoperto al piano terra con una superficie di 17,00 mq.
- **Autorizzazioni** realizzato con Permesso di Costruire 99/2011 rilasciato dal Comune di Bari in data 04/06/2012, S.C.I.A. n.590/2015 presentata al Comune di Bari il 11/08/2015, e successiva S.C.I.A. n.809/2015 presentata al Comune di Bari il 12/11/2015. 251 del 18/3/2013.

PREZZO A BASE D'ASTA: € 8.700,00 (euro ottomilasettecento//00)



LOTTO 13
Piena proprietà del
POSTO AUTO
SITO IN BARI – TORRE A MARE, ALLA VIA MACALLE n.11

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**1.1 Descrizione sintetica**

Piena proprietà del locale commerciale, sito in Bari – Torre a Mare alla via Macallè n. 11. L'unità immobiliare si sviluppa al piano terra e presenta una superficie complessiva di 17,00 mq. (si veda [l'Allegato n.1 – 1a: LOTTO 13 Elaborati grafici](#) e [l'Allegato n.2: LOTTO 13- Documentazione fotografica dello stato dei luoghi](#)).

1.2 Identificazione catastale

L'unità immobiliare di cui al presente LOTTO 13, risulta censito presso l'Agenzia del Territorio del Comune di Bari come di seguito:

- **Sezione Urbana TO, foglio 4, particella 2577, sub 20 del catasto fabbricati**, categoria C/6, classe 1, consistenza 17 mq, superficie catastale 17 mq, rendita € 64,09, indirizzo via Macallè n. 11 n.4/b, piano T, dati derivanti da Variazione ne classamento del 06/12/2016 – protocollo n. BA0360221, intestato a _____, con sede in Bari, c.f.: _____ per la quota di proprietà pari ad 1/1; (si veda [l'Allegato n.3: LOTTO 12 - Atti catastali](#)).

1.3 Coerenze

- L'unità immobiliare di cui al presente LOTTO 13 confina a **nord** con il sub. 19 (di proprietà di _____); ad **est** con il sub. 37 (corsia di manovra BCNC del condominio); a **sud** con il sub. 21 (di proprietà di _____); a **ovest** con il sub. 37 (percorso pedonale BCNC del condominio). (si veda [l'Allegato n.1a: LOTTO 13 - Elaborati grafici](#) e [l'Allegato n.3b – 3d : LOTTO 13 - Atti catastali](#)).

2. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Il posto auto scoperto è in possesso della società _____ con sede in Bari alla via _____, in qualità di proprietaria. Come accertato al momento del sopralluogo tecnico, l'unità/posto auto risulta libero.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'esame dell'accertamento ipotecario espletato per conto dello scrivente CTU, è emerso quanto segue:



Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 25/01/1996 al 28/01/2021

Elenco immobili

Comune di BARI (BA) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana TO Foglio 0004 Particella 02577 Subalterno 00020

Elenco sintetico delle formalità

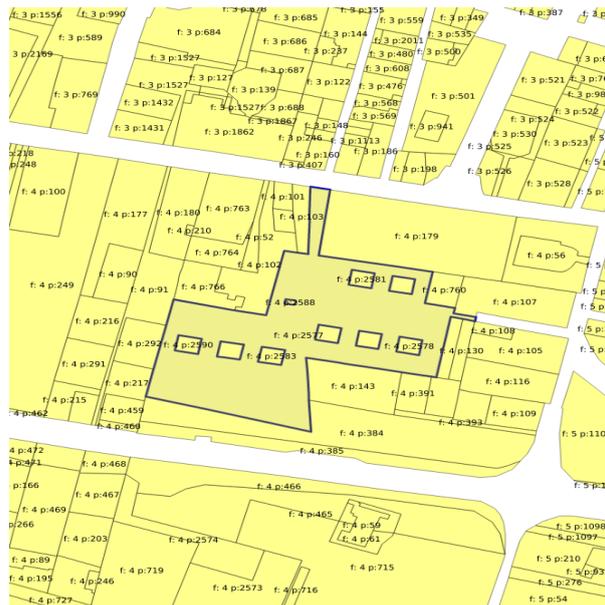
1. ISCRIZIONE del 20/04/2018 - Registro Particolare 2527 Registro Generale 18056 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 581 del 28/02/2018
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 3144 del 05/06/2018 (CANCELLAZIONE TOTALE)
2. TRASCRIZIONE del 15/02/2019 - Registro Particolare 4361 Registro Generale 6183 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BARI Repertorio 292 del 10/01/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 01/03/2019 - Registro Particolare 1252 Registro Generale 8523 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 2838/2018 del 04/05/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE del 23/05/2019 - Registro Particolare 3457 Registro Generale 23092 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 448/2019 del 01/03/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
5. ISCRIZIONE del 23/05/2019 - Registro Particolare 3458 Registro Generale 23093 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 5308/2018 del 02/07/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
6. ISCRIZIONE del 18/10/2019 - Registro Particolare 7444 Registro Generale 46444 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 1727/2019 del 01/08/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico ([si veda l'Allegato n.3c: LOTTO 13-Atti catastali](#))

4. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

4.1 Pratiche edilizie

Con riferimento al posto auto scoperto, all'esito dell'indagine amministrativa espletata dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Bari è emerso che l'unità immobiliare in parola è parte di un fabbricato realizzato con Permesso di Costruire 99/2011 rilasciato dal Comune di Bari in data 04/06/2012, S.C.I.A. n.590/2015 presentata al Comune di Bari il 11/08/2015, e successiva S.C.I.A. n.809/2015 presentata al Comune di Bari il 12/11/2015. 251 del 18/3/2013, per la realizzazione di opere interne per diversa distribuzione. ([si veda l'Allegato n.4 – 4a - 4b: LOTTO 13 - Documentazione amministrativa](#)).



4.2 Situazione urbanistica• secondo il **P.P.T.R. (DGR 176/2015)**:

- non è assoggettato
 è compreso in

Beni Paesaggistici
Ulteriori contesti paesaggistici

Territori
Città Consolidata

0,77%
19,34%

• secondo il **PAI**:

- non è assoggettato
 è compreso in

• secondo il **Variante PUTT - Agg. Nov. 2015**:

- non è assoggettato
 è compreso in

ATD

Linea Costa 300m
Art. 142 comma 2 lett. ab
Costa Area annessa grotte
Linea lama 150m

%
0,77%
11,4%
%

ATE

Tipo c – valore distinguibile

Regimi Linea costa 300m
Linea lama 150

11,4%

%
%

• secondo il **Variante PUTT - Aree escluse dalle norme**:

- non è assoggettato
 è compreso in

• secondo il **PRG**:

- non è assoggettato

Consulente Tecnico d'Ufficio**Ing. Nicola STEA**

Ordine degli Ingegneri di BARI n.A8495

Data: 17/02/2021

Pagina 106 di 154



è compreso in

Zone residenziali	Zone di espansione c3	100,0%
Aree di rispetto ai principali assi di comunicazioni stradali e ferroviari		16,36%

Iff.: indice di fabbricabilità fondiaria: mc/mq 0,50 per le aree di tipo C3. (si veda [l'Allegato n.4c: LOTTO 13](#)) e ([l'Allegato n.4d: LOTTO 13 - Documentazione amministrativa](#)).

4.3 Descrizione dettagliata dell'immobile

L'unità/posto auto scoperto, è ubicata all'interno di un complesso di ville bifamiliari, in una zona residenziale del Comune di Bari – Torre a Mare. L'accesso dall'esterno avviene dal civico n. 11 della via Macallè, o dal civico n. 4/b della via Bari. La pavimentazione del posto macchina scoperto e della corsia di manovra è di mattonelle tipo monocottura ed è in buono stato di manutenzione. La superficie è di 17 mq. [Allegato n.1.](#)

5. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

5.1 Conformità edilizia

Nessuna difformità.

5.2 Conformità catastale

Nessuna difformità.

6. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

6.1 Metodologia estimativa

Dopo aver effettuato la descrizione dell'immobile pignorato, indispensabile ai fini della determinazione del **più probabile valore di stima** dello stesso, si può ora passare ad esaminare le opportune argomentazioni di natura tecnica ed economica. Il terreno oggetto di **stima** appartiene senz'altro ad una tipologia di beni dei quali esiste un ricorrente mercato di compravendita, pertanto, si ritiene corretto stimare lo stesso sotto l'aspetto economico del **più probabile valore di mercato**.

A tal proposito risulta necessario determinare dapprima il **più probabile valore di mercato ordinario o normale** di beni simili ed in condizioni analoghe, per poi apportare le opportune **aggiunte e/o detrazioni** tenendo conto delle reali condizioni in cui si trovano gli immobili nel momento della stima.

Per la determinazione del predetto valore di mercato ordinario o normale si ritiene di applicare il **metodo di stima per confronto diretto o comparativa**, il quale, affinché possa realizzarsi, necessita il verificarsi delle seguenti condizioni o presupposti:

- esistano nella stessa zona degli immobili da stimare, o in zone a questa assimilabili, altri immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche agli immobili oggetto di stima;



precisando che, tra le **condizioni intrinseche o interne** di un fabbricato sono da rilevare: la consistenza complessiva, il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e di manutenzione, i servizi igienici e le comodità, l'orientamento, l'estetica, la dimensione dei vani, l'età della costruzione, la stabilità, i balconi che guardano sulla strada o piazza oppure sopra un cortile o giardino interno, ecc..

Tra le **condizioni estrinseche o esterne** di un fabbricato sono da segnalare: la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto ai mercati, agli uffici, agli affari e alle stazioni, l'esistenza e l'efficienza dei servizi pubblici, di luce, di gas, di acqua potabile e di fogna, l'ubicazione rispetto alle grandi arterie stradali, a piazze o a strade secondarie, in definitiva tutto ciò che può rendere più o meno comoda o più facile la vita di ogni giorno;

- di questi immobili simili si conoscano i recenti e normali valori di compravendita;
- esista un parametro normale o elemento di confronto in comune tra gli immobili in esame e gli altri simili presi a confronto.

Da un'indagine effettuata nell'area d'interesse si è constatato che effettivamente sussistono le condizioni riportate nei precedenti punti numerati ed in particolare esistono nell'ambito della stessa area, in cui ricade l'immobile oggetto della stima, altri immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche oggetto di recenti compravendite.

Tra i parametri normali da considerare ai fini della stima, inoltre, quello che si ritiene più adeguato alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in questione, è un parametro tecnico ed in particolare esso è fornito dai metri quadrati di superficie commerciale. Tale parametro tecnico è quello maggiormente impiegato nella stima di immobili fabbricati e terreni; è possibile reperire, infatti, sul mercato, in ogni località, i valori ordinari unitari per metro quadrato, in funzione della tipologia dell'immobile, della destinazione e dell'ubicazione.

Verificato che sussistono le tre condizioni necessarie alla realizzazione della stima per confronto diretto o comparativa, si può determinare il probabile valore del locale commerciale di cui al presente LOTTO 13.

6.2 Sviluppo valutazione

I dati tecnici e le caratteristiche più importanti che rivestono validità generale per l'unità immobiliare oggetto di stima sono i seguenti:

- **Ubicazione:** il posto auto scoperto è ubicato in Bari –Torre a Mare alla via Macallè n. 11, in zona centrale rispetto all'ambito urbano;
- **Tipizzazione urbanistica:** ricade in zona tipizzata come “AREE DI ESPANSIONE DI TIPO C3” ai sensi del vigente P.R.G. del Comune di Bari;
- **Vetustità:** il fabbricato principale risulta essere stato costruito nell'anno 2015;
- **Stato di conservazione generale:** buono;

A tale scopo lo scrivente ha consultato i dati pubblicati sul sito internet dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, relativamente del Comune di Bari Annualità



2020/21 (ossia la più recente pubblicata), il quale riporta per immobili a destinazione posti auto scoperti ubicati nella fascia Zona **E7** Suburbana S.Giorgio-Torre A Mare, il valore unitario tra un min. di **€/mq 430, ed un max di €/mq 600**. A questo punto ai fini della corretta valutazione di stima dello stesso occorre tener conto anche dell'indagine di mercato svolta attraverso l'intervista ad agenti immobiliari e professionisti del settore, dove sono emersi valori ordinari pari a €/mq 500.

Pertanto per la determinazione del valore di stima si è adottato un valore intermedio tra quelli emersi, ovvero, **valore unitario pari al valore medio di mercato ad €/mq 510,00= (430 + 600 +500/3) per l'intera superficie.**

Ne consegue che **il più probabile valore di stima del terreno di cui al presente LOTTO 13**, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario di **€/mq 510,00** e la superficie **17,00 mq**, risulterà quindi pari a:

$$V=510,00 \text{ € / mq} \times 17 \text{ mq} = 8.670,00$$

Tanto premesso e considerato, per la determinazione del valore di vendita giudiziaria del presente LOTTO 13, occorre applicare un abbattimento forfettario, in relazione allo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, nonché per eventuali spese di condominio insolute pari al 15% del valore di stima innanzi determinato.

Ne consegue che per il presente:

<p>LOTTO 13 PIENA PROPRIETÀ DEL POSTO AUTO SCOPERTO SITO IN BARI – TORRE A MARE ALLA VIA MACALLE' n.11, CENSITO IN N.C.E.U. FOGLIO 4, P.LLA 2577, SUB 20, SUPERFICIE 17 MQ</p>
<p>Il più probabile Valore di Vendita risulterà quindi pari a: V =€ 8.670,00</p>
<p>Che si ritiene di poter arrotondare a V = € 8.700,00 (euro ottomilasettecento//00)</p>



RIEPILOGO IMMOBILE LOTTO 13

- **Dati Catastali:** l'immobile è identificato presso il Catasto fabbricati del Comune di Bari Torre a Mare al foglio 4, particella 2577, subalterno 20, piano terra, categoria C/6, classe 1, consistenza 17 mq, rendita catastale € 64,09, intestato a _____ proprietà per il 100%.
- **Descrizione immobile:** immobile consiste in un posto auto scoperto sito in Bari – Torre a Mare alla via Macallè n. 11. Il posto auto è ubicato all'interno di un un complesso di ville bifamiliari.
- **Consistenza:** posto auto scoperto al piano terra con una superficie di 17,00 mq.
- **Autorizzazioni** realizzato con Permesso di Costruire 99/2011 rilasciato dal Comune di Bari in data 04/06/2012, S.C.I.A. n.590/2015 presentata al Comune di Bari il 11/08/2015, e successiva S.C.I.A. n.809/2015 presentata al Comune di Bari il 12/11/2015. 251 del 18/3/2013.

PREZZO A BASE D'ASTA: € 8.700,00 (euro ottomilasettecento//00)



LOTTO 14
Piena proprietà del
POSTO AUTO
SITO IN BARI – TORRE A MARE, ALLA VIA MACALLE n.11

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**1.1 Descrizione sintetica**

Piena proprietà del locale commerciale, sito in Bari – Torre a Mare alla via Macallè n. 11. L'unità immobiliare si sviluppa al piano terra e presenta una superficie complessiva di 17,00 mq. (si veda [l'Allegato n.1 – 1a: LOTTO 14 Elaborati grafici](#) e [l'Allegato n.2: LOTTO 14- Documentazione fotografica dello stato dei luoghi](#)).

1.2 Identificazione catastale

L'unità immobiliare di cui al presente LOTTO 14, risulta censito presso l'Agenzia del Territorio del Comune di Bari come di seguito:

- **Sezione Urbana TO, foglio 4, particella 2577, sub 21 del catasto fabbricati**, categoria C/6, classe 1, consistenza 17 mq, superficie catastale 17 mq, rendita € 64,09, indirizzo via Macallè n. 11 n.4/b, piano T, dati derivanti da Variazione ne classamento del 06/12/2016 – protocollo n. BA0360221, intestato a _____, con sede in Bari, c.f.: _____ per la quota di proprietà pari ad 1/1; (si veda [l'Allegato n.3: LOTTO 14 - Atti catastali](#)).

1.3 Coerenze

- L'unità immobiliare di cui al presente LOTTO 13 confina a **nord** con il sub. 21 (di proprietà di _____); ad **est** con il sub. 37 (corsia di manovra BCNC del condominio); a **sud** con il sub. 22 (di proprietà di _____); a **ovest** con il sub. 37 (percorso pedonale BCNC del condominio). (si veda [l'Allegato n.1a: LOTTO 14 - Elaborati grafici](#) e [l'Allegato n.3b – 3d : LOTTO 14 - Atti catastali](#)).

2. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Il posto auto scoperto è in possesso della società _____ con sede in Bari alla _____ in qualità di proprietaria. Come accertato al momento del sopralluogo tecnico, l'unità/posto auto risulta libero.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'esame dell'accertamento ipotecario espletato per conto dello scrivente CTU, è emerso quanto segue:



Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 25/01/1996 al 28/01/2021

Elenco immobili

Comune di BARI (BA) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana TO Foglio 0004 Particella 02577 Subalterno 00021

Elenco sintetico delle formalità

1. ISCRIZIONE del 20/04/2018 - Registro Particolare 2527 Registro Generale 18056 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 581 del 28/02/2018
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 3144 del 05/06/2018 (CANCELLAZIONE TOTALE)
2. TRASCRIZIONE del 15/02/2019 - Registro Particolare 4361 Registro Generale 6183 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BARI Repertorio 292 del 10/01/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 01/03/2019 - Registro Particolare 1252 Registro Generale 8523 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 2838/2018 del 04/05/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE del 23/05/2019 - Registro Particolare 3457 Registro Generale 23092 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 448/2019 del 01/03/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
5. ISCRIZIONE del 23/05/2019 - Registro Particolare 3458 Registro Generale 23093 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 5308/2018 del 02/07/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
6. ISCRIZIONE del 18/10/2019 - Registro Particolare 7444 Registro Generale 46444 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 1727/2019 del 01/08/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico ([si veda l'Allegato n.3c: LOTTO 14-Atti catastali](#))

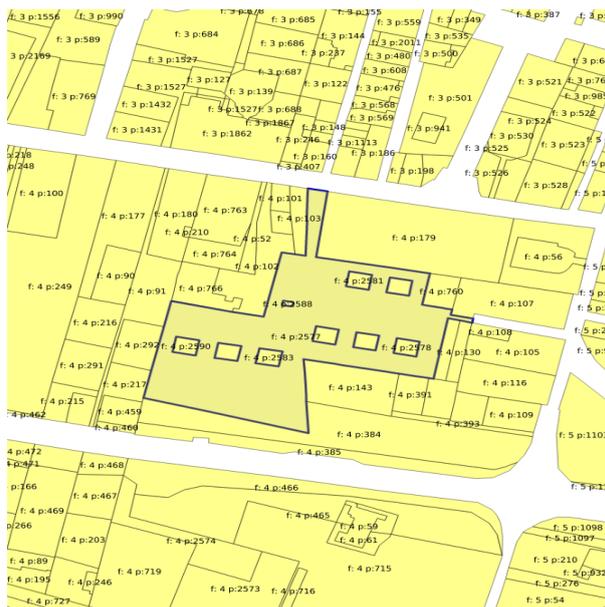
4. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

4.1 Pratiche edilizie

Con riferimento al posto auto scoperto, all'esito dell'indagine amministrativa espletata dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Bari, è emerso che l'unità immobiliare in parola è parte di un fabbricato realizzato con Permesso di Costruire 99/2011 rilasciato dal Comune di Bari in data 04/06/2012, S.C.I.A. n.590/2015 presentata al Comune di Bari il 11/08/2015, e successiva S.C.I.A. n.809/2015 presentata al Comune di Bari il 12/11/2015. 251 del 18/3/2013, per la realizzazione di opere interne per diversa distribuzione. ([si veda l'Allegato n.4 – 4a - 4b: LOTTO 14 - Documentazione amministrativa](#)).

4.2 Situazione urbanistica





• secondo il **P.P.T.R. (DGR 176/2015)**:

- non è assoggettato
 è compreso in

Beni Paesaggistici

Ulteriori contesti paesaggistici

Territori

Città Consolidata

0,77%

19,34%

• secondo il **PAI**:

- non è assoggettato
 è compreso in

• secondo il **Variante PUTT - Agg. Nov. 2015**:

- non è assoggettato
 è compreso in

ATD

Linea Costa 300m

%

Art. 142 comma 2 lett. ab

0,77%

Costa Area annessa grotte

11,4%

Linea lama 150m

%

ATE

Tipo c – valore distinguibile

11,4%

Regimi Linea costa 300m

%

Linea lama 150

%

• secondo il **Variante PUTT - Aree escluse dalle norme**:

- non è assoggettato
 è compreso in

• secondo il **PRG**:

- non è assoggettato

Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Nicola STEA

Ordine degli Ingegneri di BARI n.A8495

Data: 17/02/2021

Pagina 113 di 154



è compreso in

Zone residenziali	Zone di espansione c3	100,0%
Aree di rispetto ai principali assi di comunicazioni stradali e ferroviari		16,36%

Iff.: indice di fabbricabilità fondiaria: mc/mq 0,50 per le aree di tipo C3. (si veda [l'Allegato n.4c: LOTTO 14](#)) e ([l'Allegato n.4d: LOTTO 14 - Documentazione amministrativa](#)).

4.3 Descrizione dettagliata dell'immobile

L'unità/posto auto scoperto, è ubicata all'interno di un un complesso di ville bifamiliari, in una zona residenziale del Comune di Bari – Torre a Mare. L'accesso dall'esterno avviene dal civico n. 11 della via Macallè, o dal civico n. 4/b della via Bari. La pavimentazione del posto macchina scoperto e della corsia di manovra è di mattonelle tipo monocottura ed è in buono stato di manutenzione. La superficie è di 17 mq. [Allegato n.1.](#)

5. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ

5.1 Conformità edilizia

Nessuna difformità.

5.2 Conformità catastale

Nessuna difformità.

6. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

6.1 Metodologia estimativa

Dopo aver effettuato la descrizione dell'immobile pignorato, indispensabile ai fini della determinazione del **più probabile valore di stima** dello stesso, si può ora passare ad esaminare le opportune argomentazioni di natura tecnica ed economica. Il terreno oggetto di **stima** appartiene senz'altro ad una tipologia di beni dei quali esiste un ricorrente mercato di compravendita, pertanto, si ritiene corretto stimare lo stesso sotto l'aspetto economico del **più probabile valore di mercato**.

A tal proposito risulta necessario determinare dapprima il **più probabile valore di mercato ordinario o normale** di beni simili ed in condizioni analoghe, per poi apportare le opportune **aggiunte e/o detrazioni** tenendo conto delle reali condizioni in cui si trovano gli immobili nel momento della stima.

Per la determinazione del predetto valore di mercato ordinario o normale si ritiene di applicare il **metodo di stima per confronto diretto o comparativa**, il quale, affinché possa realizzarsi, necessita il verificarsi delle seguenti condizioni o presupposti:

- esistano nella stessa zona degli immobili da stimare, o in zone a questa assimilabili, altri immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche agli immobili oggetto di stima;



precisando che, tra le **condizioni intrinseche o interne** di un fabbricato sono da rilevare: la consistenza complessiva, il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e di manutenzione, i servizi igienici e le comodità, l'orientamento, l'estetica, la dimensione dei vani, l'età della costruzione, la stabilità, i balconi che guardano sulla strada o piazza oppure sopra un cortile o giardino interno, ecc..

Tra le **condizioni estrinseche o esterne** di un fabbricato sono da segnalare: la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto ai mercati, agli uffici, agli affari e alle stazioni, l'esistenza e l'efficienza dei servizi pubblici, di luce, di gas, di acqua potabile e di fogna, l'ubicazione rispetto alle grandi arterie stradali, a piazze o a strade secondarie, in definitiva tutto ciò che può rendere più o meno comoda o più facile la vita di ogni giorno;

- di questi immobili simili si conoscano i recenti e normali valori di compravendita;
- esista un parametro normale o elemento di confronto in comune tra gli immobili in esame e gli altri simili presi a confronto.

Da un'indagine effettuata nell'area d'interesse si è constatato che effettivamente sussistono le condizioni riportate nei precedenti punti numerati ed in particolare esistono nell'ambito della stessa area, in cui ricade l'immobile oggetto della stima, altri immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche oggetto di recenti compravendite.

Tra i parametri normali da considerare ai fini della stima, inoltre, quello che si ritiene più adeguato alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in questione, è un parametro tecnico ed in particolare esso è fornito dai metri quadrati di superficie commerciale. Tale parametro tecnico è quello maggiormente impiegato nella stima di immobili fabbricati e terreni; è possibile reperire, infatti, sul mercato, in ogni località, i valori ordinari unitari per metro quadrato, in funzione della tipologia dell'immobile, della destinazione e dell'ubicazione.

Verificato che sussistono le tre condizioni necessarie alla realizzazione della stima per confronto diretto o comparativa, si può determinare il probabile valore del locale commerciale di cui al presente LOTTO 14.

6.2 Sviluppo valutazione

I dati tecnici e le caratteristiche più importanti che rivestono validità generale per l'unità immobiliare oggetto di stima sono i seguenti:

- **Ubicazione:** il posto auto scoperto è ubicato in Bari –Torre a Mare alla via Macallè n. 11, in zona centrale rispetto all'ambito urbano;
- **Tipizzazione urbanistica:** ricade in zona tipizzata come “AREE DI ESPANSIONE DI TIPO C3” ai sensi del vigente P.R.G. del Comune di Bari;
- **Vetustità:** il fabbricato principale risulta essere stato costruito nell'anno 2015;
- **Stato di conservazione generale:** buono;

A tale scopo lo scrivente ha consultato i dati pubblicati sul sito internet dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, relativamente del Comune di Bari Annualità



2020/21 (ossia la più recente pubblicata), il quale riporta per immobili a destinazione posti auto scoperti ubicati nella fascia Zona **E7** Suburbana S.Giorgio-Torre A Mare, il valore unitario tra un min. di **€/mq 430, ed un max di €/mq 600**. A questo punto ai fini della corretta valutazione di stima dello stesso occorre tener conto anche dell'indagine di mercato svolta attraverso l'intervista ad agenti immobiliari e professionisti del settore, dove sono emersi valori ordinari pari a **€/mq 500**.

Pertanto per la determinazione del valore di stima si è adottato un valore intermedio tra quelli emersi, ovvero, **valore unitario pari al valore medio di mercato ad €/mq 510,00= (430 + 600 +500/3)** per l'intera superficie.

Ne consegue che **il più probabile valore di stima del terreno di cui al presente LOTTO 14**, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario di **€/mq 510,00** e la superficie **17,00 mq**, risulterà quindi pari a:

$$V=510,00 \text{ € / mq} \times 17 \text{ mq} = \text{€ } 8670,00$$

Tanto premesso e considerato, per la determinazione del valore di vendita giudiziaria del presente LOTTO 14, occorre applicare un abbattimento forfettario, in relazione allo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, nonché per eventuali spese di condominio insolute pari al 15% del valore di stima innanzi determinato.

Ne consegue che per il presente:

<p>LOTTO 14</p> <p>PIENA PROPRIETÀ DEL POSTO AUTO SCOPERTO SITO IN BARI – TORRE A MAREALLA VIA MACALLE' n.11, CENSITO IN N.C.E.U.FOGLIO 4, P.LLA 2577, SUB 21, SUPERFICIE 17 MQ</p>
<p>Il più probabile Valore di Vendita risulterà quindi pari a:</p> <p>V =€ 8.670,00</p>
<p>Che si ritiene di poter arrotondare a</p> <p>V = € 8.700,00</p> <p>(euro ottomilasettecento//00)</p>



RIEPILOGO IMMOBILE LOTTO 14

- **Dati Catastali:** l'immobile è identificato presso il Catasto fabbricati del Comune di Bari Torre a Mare al foglio 4, particella 2577, subalterno 21, piano terra, categoria C/6, classe 1, consistenza 17 mq, rendita catastale € 64,09, intestato a _____, proprietà per il 100%.
- **Descrizione immobile:** immobile consiste in un posto auto scoperto sito in Bari – Torre a Mare alla via Macallè n. 11. Il posto auto è ubicato all'interno di un un complesso di ville bifamiliari.
- **Consistenza:** posto auto scoperto al piano terra con una superficie di 17,00 mq.
- **Autorizzazioni** realizzato con Permesso di Costruire 99/2011 rilasciato dal Comune di Bari in data 04/06/2012, S.C.I.A. n.590/2015 presentata al Comune di Bari il 11/08/2015, e successiva S.C.I.A. n.809/2015 presentata al Comune di Bari il 12/11/2015. 251 del 18/3/2013.

PREZZO A BASE D'ASTA: € 8.700,00 (euro ottomilasettecento//00)



LOTTO 15
Piena proprietà del
POSTO AUTO
SITO IN BARI – TORRE A MARE, ALLA VIA MACALLE n.11

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**1.1 Descrizione sintetica**

Piena proprietà del locale commerciale, sito in Bari – Torre a Mare alla via Macallè n. 11. L'unità immobiliare si sviluppa al piano terra e presenta una superficie complessiva di 17,00 mq. (si veda [l'Allegato n.1 – 1a: LOTTO 15 Elaborati grafici](#) e [l'Allegato n.2: LOTTO 15- Documentazione fotografica dello stato dei luoghi](#)).

1.2 Identificazione catastale

L'unità immobiliare di cui al presente LOTTO 15, risulta censito presso l'Agenzia del Territorio del Comune di Bari come di seguito:

- **Sezione Urbana TO, foglio 4, particella 2577, sub 22 del catasto fabbricati**, categoria C/6, classe 1, consistenza 17 mq, superficie catastale 17 mq, rendita € 64,09, indirizzo via Macallè n. 11 n.4/b, piano T, dati derivanti da Variazione ne classamento del 06/12/2016 – protocollo n. BA0360221, intestato a _____, con sede in Bari, c.f.: _____ per la quota di proprietà pari ad 1/1; (si veda [l'Allegato n.3: LOTTO 15 - Atti catastali](#)).

1.3 Coerenze

- L'unità immobiliare di cui al presente LOTTO 15 confina a **nord** con il sub.21 (di proprietà di _____); ad **est** con il sub. 37 (corsia di manovra BCNC del condominio); a **sud** con il sub. 23 (di proprietà di _____); a **ovest** con il sub. 37 (percorso pedonale BCNC del condominio). (si veda [l'Allegato n.1a: LOTTO 15 - Elaborati grafici](#) e [l'Allegato n.3b – 3d: LOTTO 15 - Atti catastali](#)).

2. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Il posto auto scoperto è in possesso della società _____ con sede in Bari alla via _____, in qualità di proprietaria. Come accertato al momento del sopralluogo tecnico, l'unità/posto auto risulta libero.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'esame dell'accertamento ipotecario espletato per conto dello scrivente CTU, è emerso quanto segue:



Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 25/01/1996 al 28/01/2021

Elenco immobili

Comune di BARI (BA) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana TO Foglio 0004 Particella 02577 Subalterno 00022

Elenco sintetico delle formalità

1. ISCRIZIONE del 20/04/2018 - Registro Particolare 2527 Registro Generale 18056 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 581 del 28/02/2018
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 3144 del 05/06/2018 (CANCELLAZIONE TOTALE)
2. TRASCRIZIONE del 15/02/2019 - Registro Particolare 4361 Registro Generale 6183 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BARI Repertorio 292 del 10/01/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 01/03/2019 - Registro Particolare 1252 Registro Generale 8523 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 2838/2018 del 04/05/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE del 23/05/2019 - Registro Particolare 3457 Registro Generale 23092 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 448/2019 del 01/03/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
5. ISCRIZIONE del 23/05/2019 - Registro Particolare 3458 Registro Generale 23093 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 5308/2018 del 02/07/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
6. ISCRIZIONE del 18/10/2019 - Registro Particolare 7444 Registro Generale 46444 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 1727/2019 del 01/08/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico ([si veda l'Allegato n.3c: LOTTO 15-Atti catastali](#))

4. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

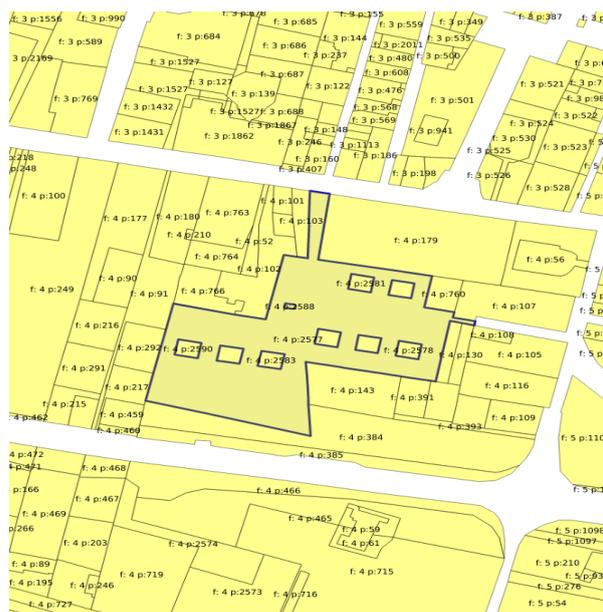
4.1 Pratiche edilizie

Con riferimento al posto auto scoperto, all'esito dell'indagine amministrativa espletata dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Bari è emerso che l'unità immobiliare in parola è parte di un fabbricato realizzato con Permesso di Costruire 99/2011 rilasciato dal Comune di Bari in data 04/06/2012, S.C.I.A. n.590/2015 presentata al Comune di Bari il 11/08/2015, e successiva S.C.I.A. n.809/2015 presentata al Comune di Bari il 12/11/2015. 251 del 18/3/2013, per la realizzazione di opere interne per diversa distribuzione. ([si veda l'Allegato n.4 – 4a - 4b: LOTTO 15 - Documentazione amministrativa](#)).

4.2 Situazione urbanistica



TRIBUNALE DI BARI – Ufficio Fallimenti - CTU nel Fall. n.176 RF 2019
RELAZIONE TECNICA DI PERIZIA GIUDIZIALE



• secondo il **P.P.T.R. (DGR 176/2015)**:

- non è assoggettato
 è compreso in

Beni Paesaggistici
Ulteriori contesti paesaggistici

Territori
Città Consolidata

0,77%
19,34%

• secondo il **PAI**:

- non è assoggettato
 è compreso in

• secondo il **Variante PUTT - Agg. Nov. 2015**:

- non è assoggettato
 è compreso in

ATD

Linea Costa 300m
Art. 142 comma 2 lett. ab
Costa Area annessa grotte
Linea lama 150m

%
0,77%
11,4%
%

ATE

Tipo c – valore distinguibile

Regimi Linea costa 300m
Linea lama 150

11,4%

%
%

• secondo il **Variante PUTT - Aree escluse dalle norme**:

- non è assoggettato
 è compreso in

• secondo il **PRG**:

- non è assoggettato
 è compreso in

Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Nicola STEA

Ordine degli Ingegneri di BARI n.A8495

Data: 17/02/2021

Pagina 120 di 154



Zone residenziali	Zone di espansione c3	100,0%
Aree di rispetto ai principali assi di comunicazioni stradali e ferroviari		16,36%

Iff.: indice di fabbricabilità fondiaria: mc/mq 0,50 per le aree di tipo C3. (si veda [l'Allegato n.4c: LOTTO 15](#)) e ([l'Allegato n.4d: LOTTO 15 - Documentazione amministrativa](#)).

4.3 Descrizione dettagliata dell'immobile

L'unità/posto auto scoperto, è ubicata all'interno di un un complesso di ville bifamiliari, in una zona residenziale del Comune di Bari – Torre a Mare. L'accesso dall'esterno avviene dal civico n. 11 della via Macallè, o dal civico n. 4/b della via Bari n. 4/b. La pavimentazione del posto macchina scoperto e della corsia di manovra è di mattonelle tipo monocottura ed è in buono stato di manutenzione. La superficie è di 17 mq. [Allegato n.1.](#)

5. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

5.1 Conformità edilizia

Nessuna difformità.

5.2 Conformità catastale

Nessuna difformità.

6. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

6.1 Metodologia estimativa

Dopo aver effettuato la descrizione dell'immobile pignorato, indispensabile ai fini della determinazione del **più probabile valore di stima** dello stesso, si può ora passare ad esaminare le opportune argomentazioni di natura tecnica ed economica. Il terreno oggetto di **stima** appartiene senz'altro ad una tipologia di beni dei quali esiste un ricorrente mercato di compravendita, pertanto, si ritiene corretto stimare lo stesso sotto l'aspetto economico del **più probabile valore di mercato**.

A tal proposito risulta necessario determinare dapprima il **più probabile valore di mercato ordinario o normale** di beni simili ed in condizioni analoghe, per poi apportare le opportune **aggiunte e/o detrazioni** tenendo conto delle reali condizioni in cui si trovano gli immobili nel momento della stima.

Per la determinazione del predetto valore di mercato ordinario o normale si ritiene di applicare il **metodo di stima per confronto diretto o comparativa**, il quale, affinché possa realizzarsi, necessita il verificarsi delle seguenti condizioni o presupposti:

- esistano nella stessa zona degli immobili da stimare, o in zone a questa assimilabili, altri immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche agli immobili oggetto di stima; precisando che, tra le **condizioni intrinseche o interne** di un fabbricato sono da rilevare: la consistenza complessiva, il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e di manutenzione, i



servizi igienici e le comodità, l'orientamento, l'estetica, la dimensione dei vani, l'età della costruzione, la stabilità, i balconi che guardano sulla strada o piazza oppure sopra un cortile o giardino interno, ecc..

Tra le **condizioni estrinseche o esterne** di un fabbricato sono da segnalare: la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto ai mercati, agli uffici, agli affari e alle stazioni, l'esistenza e l'efficienza dei servizi pubblici, di luce, di gas, di acqua potabile e di fogna, l'ubicazione rispetto alle grandi arterie stradali, a piazze o a strade secondarie, in definitiva tutto ciò che può rendere più o meno comoda o più facile la vita di ogni giorno;

- di questi immobili simili si conoscano i recenti e normali valori di compravendita;
- esista un parametro normale o elemento di confronto in comune tra gli

immobili in esame e gli altri simili presi a confronto.

Da un'indagine effettuata nell'area d'interesse si è constatato che effettivamente sussistono le condizioni riportate nei precedenti punti numerati ed in particolare esistono nell'ambito della stessa area, in cui ricade l'immobile oggetto della stima, altri immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche oggetto di recenti compravendite.

Tra i parametri normali da considerare ai fini della stima, inoltre, quello che si ritiene più adeguato alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in questione, è un parametro tecnico ed in particolare esso è fornito dai metri quadrati di superficie commerciale. Tale parametro tecnico è quello maggiormente impiegato nella stima di immobili fabbricati e terreni; è possibile reperire, infatti, sul mercato, in ogni località, i valori ordinari unitari per metro quadrato, in funzione della tipologia dell'immobile, della destinazione e dell'ubicazione.

Verificato che sussistono le tre condizioni necessarie alla realizzazione della stima per confronto diretto o comparativa, si può determinare il probabile valore del locale commerciale di cui al presente LOTTO 15.

6.2 Sviluppo valutazione

I dati tecnici e le caratteristiche più importanti che rivestono validità generale per l'unità immobiliare oggetto di stima sono i seguenti:

- **Ubicazione:** il posto auto scoperto è ubicato in Bari –Torre a Mare alla via Macallè n. 11, in zona centrale rispetto all'ambito urbano;
- **Tipizzazione urbanistica:** ricade in zona tipizzata come "AREE DI ESPANSIONE DI TIPO C3" ai sensi del vigente P.R.G. del Comune di Bari;
- **Vetustità:** il fabbricato principale risulta essere stato costruito nell'anno 2015;
- **Stato di conservazione generale:** buono;

A tale scopo lo scrivente ha consultato i dati pubblicati sul sito internet dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, relativamente del Comune di Bari Annualità 2020/21 (ossia la più recente pubblicata), il quale riporta per immobili a destinazione posti auto



scoperti ubicati nella fascia Zona **E7 Suburbana S.Giorgio-Torre A Mare**, il valore unitario tra un min. di **€/mq 430, ed un max di €/mq 600**. A questo punto ai fini della corretta valutazione di stima dello stesso occorre tener conto anche dell'indagine di mercato svolta attraverso l'intervista ad agenti immobiliari e professionisti del settore, dove sono emersi valori ordinari pari a **€/mq 500**.

Pertanto per la determinazione del valore di stima si è adottato un valore intermedio tra quelli emersi, ovvero, **valore unitario pari al valore medio di mercato ad €/mq 510,00= (430 + 600 +500/3) per l'intera superficie**.

Ne consegue che **il più probabile valore di stima del terreno di cui al presente LOTTO 15**, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario di **€/mq 510,00** e la superficie **17,00 mq**, risulterà quindi pari a:

$$V = 510,00 \text{ € / mq} \times 17 \text{ mq} = \text{€ 8.670,00}$$

Tanto premesso e considerato, per la determinazione del valore di vendita giudiziaria del presente LOTTO 4, occorre applicare un abbattimento forfettario, in relazione allo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, nonché per eventuali spese di condominio insolute pari al 15% del valore di stima innanzi determinato.

Ne consegue che per il presente:

<p>LOTTO 15 PIENA PROPRIETÀ DEL POSTO AUTO SCOPERTO SITO IN BARI – TORRE A MAREALLA VIA MACALLE' n.11, CENSITO IN N.C.E.U. AL FOGLIO 4, P.LLA 2577, SUB 22, SUPERFICIE 17 MQ</p>
<p>Il più probabile Valore di Vendita risulterà quindi pari a: V = € 8.670,00</p>
<p>Che si ritiene di poter arrotondare a V = € 8.700,00 (euro ottomilasettecento//00)</p>



RIEPILOGO IMMOBILE LOTTO 15

- **Dati Catastali:** l'immobile è identificato presso il Catasto fabbricati del Comune di Bari Torre a Mare al foglio 4, particella 2577, subalterno 22, piano terra, categoria C/6, classe 1, consistenza 17 mq, rendita catastale € 64,09, intestato a _____ proprietà per il 100%.
- **Descrizione immobile:** immobile consiste in un posto auto scoperto sito in Bari – Torre a Mare alla via Macallè n. 11. Il posto auto è ubicato all'interno di un un complesso di ville bifamiliari.
- **Consistenza:** posto auto scoperto al piano terra con una superficie di 17,00 mq.
- **Autorizzazioni** realizzato con Permesso di Costruire 99/2011 rilasciato dal Comune di Bari in data 04/06/2012, S.C.I.A. n.590/2015 presentata al Comune di Bari il 11/08/2015, e successiva S.C.I.A. n.809/2015 presentata al Comune di Bari il 12/11/2015. 251 del 18/3/2013.

PREZZO A BASE D'ASTA: € 8.700,00 (euro ottomilasettecento//00)



LOTTO 16
Piena proprietà del
POSTO AUTO
SITO IN BARI – TORRE A MARE, ALLA VIA MACALLE n.11

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**1.1 Descrizione sintetica**

Piena proprietà del locale commerciale, sito in Bari – Torre a Mare alla via Macallè n. 11. L'unità immobiliare si sviluppa al piano terra e presenta una superficie complessiva di 17,00 mq. (si veda [l'Allegato n.1 – 1a: LOTTO 16 Elaborati grafici](#) e [l'Allegato n.2: LOTTO 16- Documentazione fotografica dello stato dei luoghi](#)).

1.2 Identificazione catastale

L'unità immobiliare di cui al presente LOTTO 16, risulta censito presso l'Agenzia del Territorio del Comune di Bari come di seguito:

- **Sezione Urbana TO, foglio 4, particella 2577, sub 23 del catasto fabbricati**, categoria C/6, classe 1, consistenza 17 mq, superficie catastale 17 mq, rendita € 64,09, indirizzo via Macallè n. 11 n.4/b, piano T, dati derivanti da Variazione ne classamento del 06/12/2016 – protocollo n. BA0360221, intestato a _____, con sede in Bari, c.f.: _____ per la quota di proprietà pari ad 1/1; (si veda [l'Allegato n.3: LOTTO 16 - Atti catastali](#)).

1.3 Coerenze

- L'unità immobiliare di cui al presente LOTTO 16 confina a **nord** con il sub. 22 (di proprietà di _____); ad **est** con il sub. 37 (corsia di manovra BCNC del condominio); a **sud** con il sub. 24 (di proprietà di _____); a **ovest** con il sub.37 (percorso pedonale BCNC del condominio). (si veda [l'Allegato n.1a: LOTTO 16 - Elaborati grafici](#) e [l'Allegato n.3b – 3d : LOTTO 16 - Atti catastali](#)).

2. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Il posto auto scoperto è in possesso della società _____ con sede in Bari alla _____, in qualità di proprietaria. Come accertato al momento del sopralluogo tecnico, l'unità/posto auto risulta libero.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'esame dell'accertamento ipotecario espletato per conto dello scrivente CTU, è emerso quanto segue:



Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 25/01/1996 al 28/01/2021

Elenco immobili

Comune di BARI (BA) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana TO Foglio 0004 Particella 02577 Subalterno 00023

Elenco sintetico delle formalità

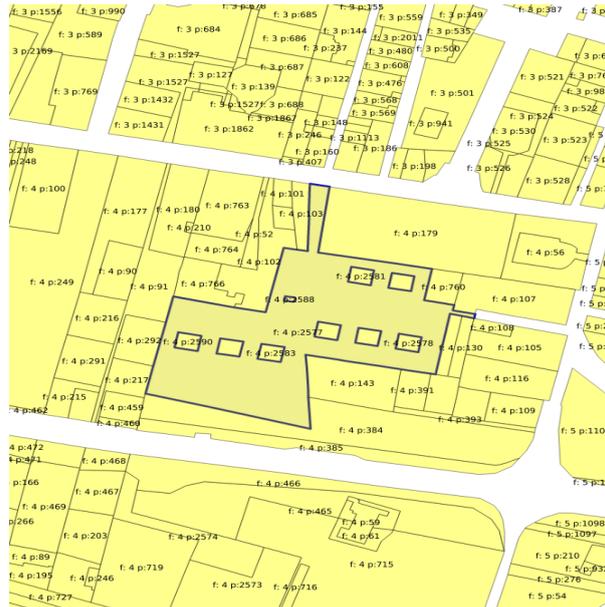
1. ISCRIZIONE del 20/04/2018 - Registro Particolare 2527 Registro Generale 18056 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 581 del 28/02/2018
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 3144 del 05/06/2018 (CANCELLAZIONE TOTALE)
2. TRASCRIZIONE del 15/02/2019 - Registro Particolare 4361 Registro Generale 6183 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BARI Repertorio 292 del 10/01/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 01/03/2019 - Registro Particolare 1252 Registro Generale 8523 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 2838/2018 del 04/05/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE del 23/05/2019 - Registro Particolare 3457 Registro Generale 23092 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 448/2019 del 01/03/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
5. ISCRIZIONE del 23/05/2019 - Registro Particolare 3458 Registro Generale 23093 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 5308/2018 del 02/07/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
6. ISCRIZIONE del 18/10/2019 - Registro Particolare 7444 Registro Generale 46444 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 1727/2019 del 01/08/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico ([si veda l'Allegato n.3c: LOTTO 16-Atti catastali](#))

4. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

4.1 Pratiche edilizie

Con riferimento al posto auto scoperto, all'esito dell'indagine amministrativa espletata dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Bari è emerso che l'unità immobiliare in parola è parte di un fabbricato realizzato con Permesso di Costruire 99/2011 rilasciato dal Comune di Bari in data 04/06/2012, S.C.I.A. n.590/2015 presentata al Comune di Bari il 11/08/2015, e successiva S.C.I.A. n.809/2015 presentata al Comune di Bari il 12/11/2015. 251 del 18/3/2013, per la realizzazione di opere interne per diversa distribuzione. ([si veda l'Allegato n.4 – 4a - 4b: LOTTO 16 - Documentazione amministrativa](#)).



4.2 Situazione urbanistica• secondo il **P.P.T.R. (DGR 176/2015)**:

- non è assoggettato
 è compreso in

Beni Paesaggistici
Ulteriori contesti paesaggistici

Territori
Città Consolidata

0,77%
19,34%

• secondo il **PAI**:

- non è assoggettato
 è compreso in

• secondo il **Variante PUTT - Agg. Nov. 2015**:

- non è assoggettato
 è compreso in

ATD**Linea Costa 300m****%****Art. 142 comma 2 lett. ab****0,77%****Costa Area annessa grotte****11,4%****Linea lama 150m****%****ATE****Tipo c – valore distinguibile****11,4%****Regimi Linea costa 300m****%****Linea lama 150****%**• secondo il **Variante PUTT - Aree escluse dalle norme**:

- non è assoggettato
 è compreso in

• secondo il **PRG**:

- non è assoggettato



è compreso in

Zone residenziali	Zone di espansione c3	100,0%
Aree di rispetto ai principali assi di comunicazioni stradali e ferroviari		16,36%

Iff.: indice di fabbricabilità fondiaria: mc/mq 0,50 per le aree di tipo C3. (si veda [l'Allegato n.4c: LOTTO 16](#)) e ([l'Allegato n.4d: LOTTO 16 - Documentazione amministrativa](#)).

4.3 Descrizione dettagliata dell'immobile

L'unità/posto auto scoperto, è ubicata all'interno di un un complesso di ville bifamiliari, in una zona residenziale del Comune di Bari – Torre a Mare. L'accesso dall'esterno avviene dal civico n. 11 della via Macallè, o dal civico n.4/b della via Bari. La pavimentazione del posto macchina scoperto e della corsia di manovra è di mattonelle in monocottura ed è in buono stato di manutenzione. La superficie è di 17mq. [Allegato n.1](#).

5. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

5.1 Conformità edilizia

Nessuna difformità.

5.2 Conformità catastale

Nessuna difformità.

6. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

6.1 Metodologia estimativa

Dopo aver effettuato la descrizione dell'immobile pignorato, indispensabile ai fini della determinazione del **più probabile valore di stima** dello stesso, si può ora passare ad esaminare le opportune argomentazioni di natura tecnica ed economica. Il terreno oggetto di **stima** appartiene senz'altro ad una tipologia di beni dei quali esiste un ricorrente mercato di compravendita, pertanto, si ritiene corretto stimare lo stesso sotto l'aspetto economico del **più probabile valore di mercato**.

A tal proposito risulta necessario determinare dapprima il **più probabile valore di mercato ordinario o normale** di beni simili ed in condizioni analoghe, per poi apportare le opportune **aggiunte e/o detrazioni** tenendo conto delle reali condizioni in cui si trovano gli immobili nel momento della stima.

Per la determinazione del predetto valore di mercato ordinario o normale si ritiene di applicare il **metodo di stima per confronto diretto o comparativa**, il quale, affinché possa realizzarsi, necessita il verificarsi delle seguenti condizioni o presupposti:

- esistano nella stessa zona degli immobili da stimare, o in zone a questa assimilabili, altri immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche agli immobili oggetto di stima;



precisando che, tra le **condizioni intrinseche o interne** di un fabbricato sono da rilevare: la consistenza complessiva, il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e di manutenzione, i servizi igienici e le comodità, l'orientamento, l'estetica, la dimensione dei vani, l'età della costruzione, la stabilità, i balconi che guardano sulla strada o piazza oppure sopra un cortile o giardino interno, ecc..

Tra le **condizioni estrinseche o esterne** di un fabbricato sono da segnalare: la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto ai mercati, agli uffici, agli affari e alle stazioni, l'esistenza e l'efficienza dei servizi pubblici, di luce, di gas, di acqua potabile e di fogna, l'ubicazione rispetto alle grandi arterie stradali, a piazze o a strade secondarie, in definitiva tutto ciò che può rendere più o meno comoda o più facile la vita di ogni giorno;

- di questi immobili simili si conoscano i recenti e normali valori di compravendita;
- esista un parametro normale o elemento di confronto in comune tra gli immobili in esame e gli altri simili presi a confronto.

Da un'indagine effettuata nell'area d'interesse si è constatato che effettivamente sussistono le condizioni riportate nei precedenti punti numerati ed in particolare esistono nell'ambito della stessa area, in cui ricade l'immobile oggetto della stima, altri immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche oggetto di recenti compravendite.

Tra i parametri normali da considerare ai fini della stima, inoltre, quello che si ritiene più adeguato alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in questione, è un parametro tecnico ed in particolare esso è fornito dai metri quadrati di superficie commerciale. Tale parametro tecnico è quello maggiormente impiegato nella stima di immobili fabbricati e terreni; è possibile reperire, infatti, sul mercato, in ogni località, i valori ordinari unitari per metro quadrato, in funzione della tipologia dell'immobile, della destinazione e dell'ubicazione.

Verificato che sussistono le tre condizioni necessarie alla realizzazione della stima per confronto diretto o comparativa, si può determinare il probabile valore del locale commerciale di cui al presente LOTTO 16.

6.2 Sviluppo valutazione

I dati tecnici e le caratteristiche più importanti che rivestono validità generale per l'unità immobiliare oggetto di stima sono i seguenti:

- **Ubicazione:** il posto auto scoperto è ubicato in Bari –Torre a Mare alla via Macallè n. 11, in zona centrale rispetto all'ambito urbano;
- **Tipizzazione urbanistica:** ricade in zona tipizzata come “AREE DI ESPANSIONE DI TIPO C3” ai sensi del vigente P.R.G. del Comune di Bari;
- **Vetustità:** il fabbricato principale risulta essere stato costruito nell'anno 2015;
- **Stato di conservazione generale:** buono;

A tale scopo lo scrivente ha consultato i dati pubblicati sul sito internet dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, relativamente del Comune di Bari Annualità



2020/21 (ossia la più recente pubblicata), il quale riporta per immobili a destinazione posti auto scoperti ubicati nella fascia Zona **E7** Suburbana S.Giorgio-Torre A Mare, il valore unitario tra un min. di **€/mq 430, ed un max di €/mq 600**. A questo punto ai fini della corretta valutazione di stima dello stesso occorre tener conto anche dell'indagine di mercato svolta attraverso l'intervista ad agenti immobiliari e professionisti del settore, dove sono emersi valori ordinari pari a **€/mq 500**.

Pertanto per la determinazione del valore di stima si è adottato un valore intermedio tra quelli emersi, ovvero, **valore unitario pari al valore medio di mercato ad €/mq 510,00= (430 + 600 +500/3)** per l'intera superficie.

Ne consegue che **il più probabile valore di stima del terreno di cui al presente LOTTO 16**, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario di **€/mq 510,00** e la superficie **17,00 mq**, risulterà quindi pari a:

$$V=510,00 \text{ € / mq} \times 17 \text{ mq} = \text{€ 8.670,00}$$

Tanto premesso e considerato, per la determinazione del valore di vendita giudiziaria del presente LOTTO 16, occorre applicare un abbattimento forfettario, in relazione allo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, nonché per eventuali spese di condominio insolute pari al 15% del valore di stima innanzi determinato.

Ne consegue che per il presente:

<p>LOTTO 16</p> <p>PIENA PROPRIETÀ DEL POSTO AUTO SCOPERTO SITO IN BARI – TORRE A MAREALLA VIA MACALLE' n.11, CENSITO IN N.C.E.U. AL FOGLIO 4, P.LLA 2577, SUB 23, SUPERFICIE 17 MQ</p>
<p>Il più probabile Valore di Vendita risulterà quindi pari a:</p> <p>V =€ 8.670,00</p>
<p>Che si ritiene di poter arrotondare a</p> <p>V = € 8.700,00</p> <p>(euro ottomilasettecento//00)</p>



RIEPILOGO IMMOBILE LOTTO 16

- **Dati Catastali:** l'immobile è identificato presso il Catasto fabbricati del Comune di Bari Torre a Mare al foglio 4, particella 2577, subalterno 23, piano terra, categoria C/6, classe 1, consistenza 17 mq, rendita catastale € 64,09, intestato a .., proprietà per il 100%.
- **Descrizione immobile:** immobile consiste in un posto auto scoperto sito in Bari – Torre a Mare alla via Macallè n. 11. Il posto auto è ubicato all'interno di un un complesso di ville bifamiliari.
- **Consistenza:** posto auto scoperto al piano terra con una superficie di 17,00 mq.
- **Autorizzazioni** realizzato con Permesso di Costruire 99/2011 rilasciato dal Comune di Bari in data 04/06/2012, S.C.I.A. n.590/2015 presentata al Comune di Bari il 11/08/2015, e successiva S.C.I.A. n.809/2015 presentata al Comune di Bari il 12/11/2015. 251 del 18/3/2013.

PREZZO A BASE D'ASTA: € 8.700,00 (euro ottomilasettecento//00)



LOTTO 17**Piena proprietà del
POSTO AUTO SCOPERTO**

SITO IN BARI – TORRE A MARE, ALLA VIA MACALLE n.11

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**1.1 Descrizione sintetica**

Piena proprietà del locale commerciale, sito in Bari – Torre a Mare alla via Macallè n. 11. L'unità immobiliare si sviluppa al piano terra e presenta una superficie complessiva di 17,00 mq. (si veda [l'Allegato n.1 – 1a: LOTTO 17 Elaborati grafici](#) e [l'Allegato n.2: LOTTO 17- Documentazione fotografica dello stato dei luoghi](#)).

1.2 Identificazione catastale

L'unità immobiliare di cui al presente LOTTO 17, risulta censito presso l'Agenzia del Territorio del Comune di Bari come di seguito:

- **Sezione Urbana TO, foglio 4, particella 2577, sub 24 del catasto fabbricati**, categoria C/6, classe 1, consistenza 17 mq, superficie catastale 17 mq, rendita € 64,09, indirizzo via Macallè n. 11 e n.4/b, piano T, dati derivanti da Variazione ne classamento del 06/12/2016 – protocollo n. BA0360221, intestato a _____, con sede in Bari, c.f.: _____ per la quota di proprietà pari ad 1/1; (si veda [l'Allegato n.3: LOTTO 17 - Atti catastali](#)).

1.3 Coerenze

- L'unità immobiliare di cui al presente LOTTO 17 confina a **nord** con il sub. 23 (di proprietà di _____); ad **est** con il sub. 37 (corsia di manovra BCNC del condominio); a **sud** con il sub. 25 (di proprietà di _____); a **ovest** con il sub. 37 (percorso pedonale BCNC del condominio). (si veda [l'Allegato n.1a: LOTTO 17 - Elaborati grafici](#) e [l'Allegato n.3b – 3d : LOTTO 17 - Atti catastali](#)).

2. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Il posto auto scoperto è in possesso della società _____ con sede in Bari alla via _____, in qualità di proprietaria. Come accertato al momento del sopralluogo tecnico, l'unità/posto auto risulta libero.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'esame dell'accertamento ipotecario espletato per conto dello scrivente CTU, è emerso quanto segue:

Consulente Tecnico d'Ufficio**Ing. Nicola STEA**

Ordine degli Ingegneri di BARI n.A8495

Data: 17/02/2021

Pagina 132 di 154



Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 25/01/1996 al 28/01/2021

Elenco immobili

Comune di BARI (BA) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana TO Foglio 0004 Particella 02577 Subalterno 00024

Elenco sintetico delle formalità

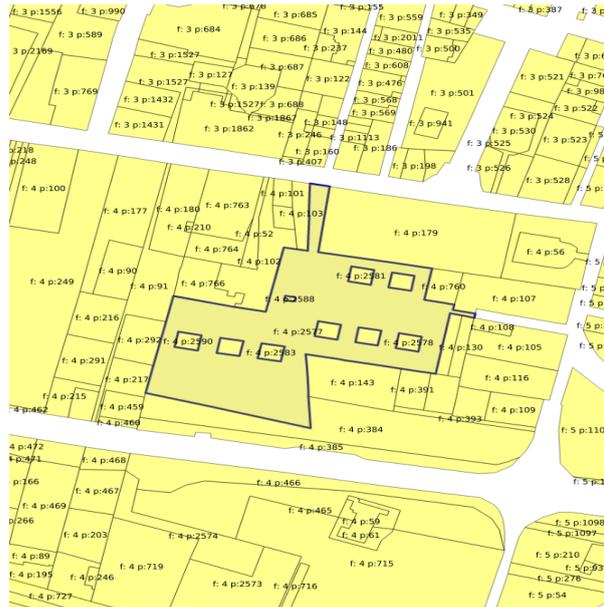
1. ISCRIZIONE del 20/04/2018 - Registro Particolare 2527 Registro Generale 18056 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 581 del 28/02/2018
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 3144 del 05/06/2018 (CANCELLAZIONE TOTALE)
2. TRASCRIZIONE del 15/02/2019 - Registro Particolare 4361 Registro Generale 6183 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BARI Repertorio 292 del 10/01/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 01/03/2019 - Registro Particolare 1252 Registro Generale 8523 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 2838/2018 del 04/05/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE del 23/05/2019 - Registro Particolare 3457 Registro Generale 23092 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 448/2019 del 01/03/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
5. ISCRIZIONE del 23/05/2019 - Registro Particolare 3458 Registro Generale 23093 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 5308/2018 del 02/07/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
6. ISCRIZIONE del 18/10/2019 - Registro Particolare 7444 Registro Generale 46444 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 1727/2019 del 01/08/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico ([si veda l'Allegato n.3c: LOTTO 17-Atti catastali](#))

4. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

4.1 Pratiche edilizie

Con riferimento al posto auto scoperto, all'esito dell'indagine amministrativa espletata dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Bari è emerso che l'unità immobiliare in parola è parte di un fabbricato realizzato con Permesso di Costruire 99/2011 rilasciato dal Comune di Bari in data 04/06/2012, S.C.I.A. n.590/2015 presentata al Comune di Bari il 11/08/2015, e successiva S.C.I.A. n.809/2015 presentata al Comune di Bari il 12/11/2015. 251 del 18/3/2013, per la realizzazione di opere interne per diversa distribuzione. ([si veda l'Allegato n.4 – 4a - 4b: LOTTO 17 - Documentazione amministrativa](#)).



4.2 Situazione urbanistica• secondo il **P.P.T.R. (DGR 176/2015)**:

- non è assoggettato
 è compreso in

Beni Paesaggistici
Ulteriori contesti paesaggistici

Territori
Città Consolidata

0,77%
19,34%

• secondo il **PAI**:

- non è assoggettato
 è compreso in

• secondo il **Variante PUTT - Agg. Nov. 2015**:

- non è assoggettato
 è compreso in

ATD

Linea Costa 300m
Art. 142 comma 2 lett. ab
Costa Area annessa grotte
Linea lama 150m

%
0,77%
11,4%
%

ATE**Tipo c – valore distinguibile****11,4%**

Regimi Linea costa 300m
Linea lama 150

%
%

• secondo il **Variante PUTT - Aree escluse dalle norme**:

- non è assoggettato
 è compreso in

• secondo il **PRG**:

- non è assoggettato
 è compreso in



Zone residenziali	Zone di espansione c3	100,0%
Aree di rispetto ai principali assi di comunicazioni stradali e ferroviari		16,36%

Iff.: indice di fabbricabilità fondiaria: mc/mq 0,50 per le aree di tipo C3. (si veda [l'Allegato n.4c: LOTTO 17](#)) e ([l'Allegato n.4d: LOTTO 17 - Documentazione amministrativa](#)).

4.3 Descrizione dettagliata dell'immobile

L'unità/posto auto scoperto, è ubicata all'interno di un un complesso di ville bifamiliari, in una zona residenziale del Comune di Bari – Torre a Mare. L'accesso dall'esterno avviene dal civico n. 11 della via Macallè, o dal civico n.4/b della via Bari. La pavimentazione del posto macchina scoperto e della corsia di manovra è di mattonelle in monocottura ed è in buono stato di manutenzione. La superficie è di 17 mq. [Allegato n.1.](#)

5. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

5.1 Conformità edilizia

Nessuna difformità.

5.2 Conformità catastale

Nessuna difformità.

6. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

6.1 Metodologia estimativa

Dopo aver effettuato la descrizione dell'immobile pignorato, indispensabile ai fini della determinazione del **più probabile valore di stima** dello stesso, si può ora passare ad esaminare le opportune argomentazioni di natura tecnica ed economica. Il terreno oggetto di **stima** appartiene senz'altro ad una tipologia di beni dei quali esiste un ricorrente mercato di compravendita, pertanto, si ritiene corretto stimare lo stesso sotto l'aspetto economico del **più probabile valore di mercato**.

A tal proposito risulta necessario determinare dapprima il **più probabile valore di mercato ordinario o normale** di beni simili ed in condizioni analoghe, per poi apportare le opportune **aggiunte e/o detrazioni** tenendo conto delle reali condizioni in cui si trovano gli immobili nel momento della stima.

Per la determinazione del predetto valore di mercato ordinario o normale si ritiene di applicare il **metodo di stima per confronto diretto o comparativa**, il quale, affinché possa realizzarsi, necessita il verificarsi delle seguenti condizioni o presupposti:

- esistano nella stessa zona degli'immobili da stimare, o in zone a questa assimilabili, altri immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche agli immobili oggetto di stima; precisando che, tra le **condizioni intrinseche o interne** di un fabbricato sono da rilevare: la consistenza complessiva, il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e di manutenzione, i servizi igienici e le comodità, l'orientamento, l'estetica, la dimensione dei vani, l'età della



costruzione, la stabilità, i balconi che guardano sulla strada o piazza oppure sopra un cortile o giardino interno, ecc..

Tra le **condizioni estrinseche o esterne** di un fabbricato sono da segnalare: la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto ai mercati, agli uffici, agli affari e alle stazioni, l'esistenza e l'efficienza dei servizi pubblici, di luce, di gas, di acqua potabile e di fogna, l'ubicazione rispetto alle grandi arterie stradali, a piazze o a strade secondarie, in definitiva tutto ciò che può rendere più o meno comoda o più facile la vita di ogni giorno;

- di questi immobili simili si conoscano i recenti e normali valori di compravendita;
- esista un parametro normale o elemento di confronto in comune tra gli immobili in esame e gli altri simili presi a confronto.

Da un'indagine effettuata nell'area d'interesse si è constatato che effettivamente sussistono le condizioni riportate nei precedenti punti numerati ed in particolare esistono nell'ambito della stessa area, in cui ricade l'immobile oggetto della stima, altri immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche oggetto di recenti compravendite.

Tra i parametri normali da considerare ai fini della stima, inoltre, quello che si ritiene più adeguato alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in questione, è un parametro tecnico ed in particolare esso è fornito dai metri quadrati di superficie commerciale. Tale parametro tecnico è quello maggiormente impiegato nella stima di immobili fabbricati e terreni; è possibile reperire, infatti, sul mercato, in ogni località, i valori ordinari unitari per metro quadrato, in funzione della tipologia dell'immobile, della destinazione e dell'ubicazione.

Verificato che sussistono le tre condizioni necessarie alla realizzazione della stima per confronto diretto o comparativa, si può determinare il probabile valore del locale commerciale di cui al presente LOTTO 17.

6.2 Sviluppo valutazione

I dati tecnici e le caratteristiche più importanti che rivestono validità generale per l'unità immobiliare oggetto di stima sono i seguenti:

- **Ubicazione:** il posto auto scoperto è ubicato in Bari –Torre a Mare alla via Macallè n. 11, in zona centrale rispetto all'ambito urbano;
- **Tipizzazione urbanistica:** ricade in zona tipizzata come "AREE DI ESPANSIONE DI TIPO C3" ai sensi del vigente P.R.G. del Comune di Bari;
- **Vetustità:** il fabbricato principale risulta essere stato costruito nell'anno 2015;
- **Stato di conservazione generale:** buono;

A tale scopo lo scrivente ha consultato i dati pubblicati sul sito internet dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, relativamente del Comune di Bari Annualità 2020/21 (ossia la più recente pubblicata), il quale riporta per immobili a destinazione posti auto scoperti ubicati nella fascia Zona **E7** Suburbana S.Giorgio-Torre A Mare, il valore unitario tra un min. di **€/mq 430, ed un max di €/mq 600**. A questo punto ai fini della corretta valutazione



di stima dello stesso occorre tener conto anche dell'indagine di mercato svolta attraverso l'intervista ad agenti immobiliari e professionisti del settore, dove sono emersi valori ordinari pari a **€/mq 500**.

Pertanto per la determinazione del valore di stima si è adottato un valore intermedio tra quelli emersi, ovvero, **valore unitario pari al valore medio di mercato ad €/mq 510,00= (430 + 600 +500/3) per l'intera superficie**.

Ne consegue che **il più probabile valore di stima del terreno di cui al presente LOTTO 17**, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario di €/mq 510,00 e la superficie 17,00 mq, risulterà quindi pari a:

$$V = 510,00 \text{ € / mq} \times 17 \text{ mq} = \text{€ 8.670,00}$$

Tanto premesso e considerato, per la determinazione del valore di vendita giudiziaria del presente LOTTO 17, occorre applicare un abbattimento forfettario, in relazione allo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, nonché per eventuali spese di condominio insolute pari al 15% del valore di stima innanzi determinato.

Ne consegue che per il presente:

<p>LOTTO 17</p> <p>PIENA PROPRIETÀ DEL POSTO AUTO SCOPERTO SITO IN BARI – TORRE A MAREALLA VIA MACALLE' n.11, CENSITO IN N.C.E.U. AL FOGLIO 4, P.LLA 2577, SUB 24, SUPERFICIE 17 MQ</p>
<p>Il più probabile Valore di Vendita risulterà quindi pari a:</p> <p>V = € 8.670,00</p>
<p>Che si ritiene di poter arrotondare a</p> <p>V = € 8.700,00</p> <p>(euro ottomilasettecento//00)</p>



RIEPILOGO IMMOBILE LOTTO 17

- **Dati Catastali:** l'immobile è identificato presso il Catasto fabbricati del Comune di Bari Torre a Mare al foglio 4, particella 2577, subalterno 24, piano terra, categoria C/6, classe 1, consistenza 17 mq, rendita catastale € 64,09, intestato a .., proprietà per il 100%.
- **Descrizione immobile:** immobile consiste in un posto auto scoperto sito in Bari – Torre a Mare alla via Macallè n. 11. Il posto auto è ubicato all'interno di un un complesso di ville bifamiliari.
- **Consistenza:** posto auto scoperto al piano terra con una superficie di 17,00 mq.
- **Autorizzazioni** realizzato con Permesso di Costruire 99/2011 rilasciato dal Comune di Bari in data 04/06/2012, S.C.I.A. n.590/2015 presentata al Comune di Bari il 11/08/2015, e successiva S.C.I.A. n.809/2015 presentata al Comune di Bari il 12/11/2015. 251 del 18/3/2013.

PREZZO A BASE D'ASTA: € 8.700,00 (euro ottomilasettecento//00)



LOTTO 18**Piena proprietà del****POSTO AUTO SCOPERTO**

SITO IN BARI – TORRE A MARE, ALLA VIA MACALLE n.11

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**1.1 Descrizione sintetica**

Piena proprietà del locale commerciale, sito in Bari – Torre a Mare alla via Macallè n. 11. L'unità immobiliare si sviluppa al piano terra e presenta una superficie complessiva di 17,00 mq. (si veda [l'Allegato n.1 – 1a: LOTTO 18 Elaborati grafici](#) e [l'Allegato n.2: LOTTO 18- Documentazione fotografica dello stato dei luoghi](#)).

1.2 Identificazione catastale

L'unità immobiliare di cui al presente LOTTO 18, risulta censito presso l'Agenzia del Territorio del Comune di Bari come di seguito:

- **Sezione Urbana TO, foglio 4, particella 2577, sub 25 del catasto fabbricati**, categoria C/6, classe 1, consistenza 17 mq, superficie catastale 17 mq, rendita € 64,09, indirizzo via Macallè n. 11 n.4/b, piano T, dati derivanti da Variazione ne classamento del 06/12/2016 – protocollo n. BA0360221, intestato a _____, con sede in Bari, c.f.: _____ per la quota di proprietà pari ad 1/1; (si veda [l'Allegato n.3: LOTTO 18 - Atti catastali](#)).

1.3 Coerenze

- L'unità immobiliare di cui al presente LOTTO 18 confina a **nord** con il sub. 24 (di proprietà di _____); ad **est** con il sub. 37 (corsia di manovra BCNC del condominio); a **sud** con il sub. 26 (di proprietà di _____); a **ovest** con il sub.37 (percorso pedonale BCNC del condominio). (si veda [l'Allegato n.1a: LOTTO 18 - Elaborati grafici](#) e [l'Allegato n.3b – 3d : LOTTO 18 - Atti catastali](#)).

2. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Il posto auto scoperto è in possesso della società _____ con sede in Bari alla via _____, in qualità di proprietaria. Come accertato al momento del sopralluogo tecnico, l'unità/posto auto risulta libero.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'esame dell'accertamento ipotecario espletato per conto dello scrivente CTU, è emerso



quanto segue:

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 25/01/1996 al 28/01/2021

Elenco immobili

Comune di BARI (BA) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana TO Foglio 0004 Particella 02577 Subalterno 00025

Elenco sintetico delle formalità

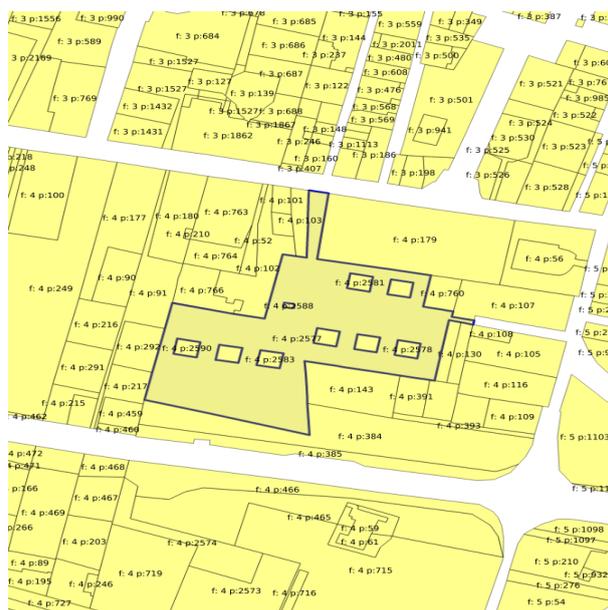
1. ISCRIZIONE del 20/04/2018 - Registro Particolare 2527 Registro Generale 18056 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 581 del 28/02/2018
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 3144 del 05/06/2018 (CANCELLAZIONE TOTALE)
2. TRASCRIZIONE del 15/02/2019 - Registro Particolare 4361 Registro Generale 6183 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BARI Repertorio 292 del 10/01/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 01/03/2019 - Registro Particolare 1252 Registro Generale 8523 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 2838/2018 del 04/05/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE del 23/05/2019 - Registro Particolare 3457 Registro Generale 23092 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 448/2019 del 01/03/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
5. ISCRIZIONE del 23/05/2019 - Registro Particolare 3458 Registro Generale 23093 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 5308/2018 del 02/07/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
6. ISCRIZIONE del 18/10/2019 - Registro Particolare 7444 Registro Generale 46444 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 1727/2019 del 01/08/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico ([si veda l'Allegato n.3c: LOTTO 18-Atti catastali](#))

4. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

4.1 Pratiche edilizie

Con riferimento al posto auto scoperto, all'esito dell'indagine amministrativa espletata dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Bari è emerso che l'unità immobiliare in parola è parte di un fabbricato realizzato con Permesso di Costruire 99/2011 rilasciato dal Comune di Bari in data 04/06/2012, S.C.I.A. n.590/2015 presentata al Comune di Bari il 11/08/2015, e successiva S.C.I.A. n.809/2015 presentata al Comune di Bari il 12/11/2015. 251 del 18/3/2013, per la realizzazione di opere interne per diversa distribuzione. ([si veda l'Allegato n.4 – 4a - 4b: LOTTO 18 - Documentazione amministrativa](#)).



4.2 Situazione urbanistica

- secondo il **P.P.T.R. (DGR 176/2015)**:

- non è assoggettato
 è compreso in

Beni Paesaggistici
Ulteriori contesti paesaggistici

Territori
Città Consolidata

0,77%
19,34%

- secondo il **PAI**:

- non è assoggettato
 è compreso in

- secondo il **Variante PUTT - Agg. Nov. 2015**:

- non è assoggettato
 è compreso in

ATD

Linea Costa 300m
Art. 142 comma 2 lett. ab
Costa Area annessa grotte
Linea lama 150m

%
0,77%
11,4%
%

ATE

Tipo c – valore distinguibile

11,4%

Regimi Linea costa 300m
Linea lama 150

%
%

- secondo il **Variante PUTT - Aree escluse dalle norme**:

- non è assoggettato
 è compreso in

- secondo il **PRG**:

- non è assoggettato

Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Nicola STEA

Ordine degli Ingegneri di BARI n.A8495

Data: 17/02/2021

Pagina 141 di 154



è compreso in

Zone residenziali	Zone di espansione c3	100,0%
Aree di rispetto ai principali assi di comunicazioni stradali e ferroviari		16,36%

Iff.: indice di fabbricabilità fondiaria: mc/mq 0,50 per le aree di tipo C3. (si veda [l'Allegato n.4c: LOTTO 18.](#)) e ([l'Allegato n.4d: LOTTO 18 - Documentazione amministrativa.](#))

4.3 Descrizione dettagliata dell'immobile

L'unità/posto auto scoperto, è ubicata all'interno di un complesso di ville bifamiliari, in una zona residenziale del Comune di Bari – Torre a Mare. L'accesso dall'esterno avviene dal civico n. 11 della via Macallè, o dal civico n.4/b della via Bari. La pavimentazione del posto macchina scoperto e della corsia di manovra è di mattonelle tipo monocottura ed è in buono stato di manutenzione. La superficie è di 17 mq. [Allegato n.1.](#)

5. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

5.1 Conformità edilizia

Nessuna difformità.

5.2 Conformità catastale

Nessuna difformità.

6. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

6.1 Metodologia estimativa

Dopo aver effettuato la descrizione dell'immobile pignorato, indispensabile ai fini della determinazione del **più probabile valore di stima** dello stesso, si può ora passare ad esaminare le opportune argomentazioni di natura tecnica ed economica. Il terreno oggetto di **stima** appartiene senz'altro ad una tipologia di beni dei quali esiste un ricorrente mercato di compravendita, pertanto, si ritiene corretto stimare lo stesso sotto l'aspetto economico del **più probabile valore di mercato**.

A tal proposito risulta necessario determinare dapprima il **più probabile valore di mercato ordinario o normale** di beni simili ed in condizioni analoghe, per poi apportare le opportune **aggiunte e/o detrazioni** tenendo conto delle reali condizioni in cui si trovano gli immobili nel momento della stima.

Per la determinazione del predetto valore di mercato ordinario o normale si ritiene di applicare il **metodo di stima per confronto diretto o comparativa**, il quale, affinché possa realizzarsi, necessita il verificarsi delle seguenti condizioni o presupposti:

- esistano nella stessa zona degli immobili da stimare, o in zone a questa assimilabili, altri immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche agli immobili oggetto di stima;



precisando che, tra le **condizioni intrinseche o interne** di un fabbricato sono da rilevare: la consistenza complessiva, il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e di manutenzione, i servizi igienici e le comodità, l'orientamento, l'estetica, la dimensione dei vani, l'età della costruzione, la stabilità, i balconi che guardano sulla strada o piazza oppure sopra un cortile o giardino interno, ecc..

Tra le **condizioni estrinseche o esterne** di un fabbricato sono da segnalare: la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto ai mercati, agli uffici, agli affari e alle stazioni, l'esistenza e l'efficienza dei servizi pubblici, di luce, di gas, di acqua potabile e di fogna, l'ubicazione rispetto alle grandi arterie stradali, a piazze o a strade secondarie, in definitiva tutto ciò che può rendere più o meno comoda o più facile la vita di ogni giorno;

- di questi immobili simili si conoscano i recenti e normali valori di compravendita;
- esista un parametro normale o elemento di confronto in comune tra gli immobili in esame e gli altri simili presi a confronto.

Da un'indagine effettuata nell'area d'interesse si è constatato che effettivamente sussistono le condizioni riportate nei precedenti punti numerati ed in particolare esistono nell'ambito della stessa area, in cui ricade l'immobile oggetto della stima, altri immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche oggetto di recenti compravendite.

Tra i parametri normali da considerare ai fini della stima, inoltre, quello che si ritiene più adeguato alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in questione, è un parametro tecnico ed in particolare esso è fornito dai metri quadrati di superficie commerciale. Tale parametro tecnico è quello maggiormente impiegato nella stima di immobili fabbricati e terreni; è possibile reperire, infatti, sul mercato, in ogni località, i valori ordinari unitari per metro quadrato, in funzione della tipologia dell'immobile, della destinazione e dell'ubicazione.

Verificato che sussistono le tre condizioni necessarie alla realizzazione della stima per confronto diretto o comparativa, si può determinare il probabile valore del locale commerciale di cui al presente LOTTO 18.

6.2 Sviluppo valutazione

I dati tecnici e le caratteristiche più importanti che rivestono validità generale per l'unità immobiliare oggetto di stima sono i seguenti:

- **Ubicazione:** il posto auto scoperto è ubicato in Bari –Torre a Mare alla via Macallè n. 11, in zona centrale rispetto all'ambito urbano;
- **Tipizzazione urbanistica:** ricade in zona tipizzata come "AREE DI ESPANSIONE DI TIPO C3" ai sensi del vigente P.R.G. del Comune di Bari;
- **Vetustità:** il fabbricato principale risulta essere stato costruito nell'anno 2015;
- **Stato di conservazione generale:** buono;

A tale scopo lo scrivente ha consultato i dati pubblicati sul sito internet dell'Osservatorio del



Mercato Immobiliare dell'Agencia del Territorio, relativamente del Comune di Bari Annualità 2020/21 (ossia la più recente pubblicata), il quale riporta per immobili a destinazione posti auto scoperti ubicati nella fascia Zona **E7** Suburbana S.Giorgio-Torre A Mare, il valore unitario tra un min. di **€/mq 430, ed un max di €/mq 600**. A questo punto ai fini della corretta valutazione di stima dello stesso occorre tener conto anche dell'indagine di mercato svolta attraverso l'intervista ad agenti immobiliari e professionisti del settore, dove sono emersi valori ordinari pari a **€/mq 500**.

Pertanto per la determinazione del valore di stima si è adottato un valore intermedio tra quelli emersi, ovvero, **valore unitario pari al valore medio di mercato ad €/mq 510,00= (430 + 600 +500/3) per l'intera superficie**.

Ne consegue che **il più probabile valore di stima del terreno di cui al presente LOTTO 18**, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario di **€/mq 510,00** e la superficie **17,00 mq**, risulterà quindi pari a:

$$V=510,00 \text{ € / mq} \times 17 \text{ mq} = \text{€ 8.670,00}$$

Tanto premesso e considerato, per la determinazione del valore di vendita giudiziaria del presente LOTTO 18, occorre applicare un abbattimento forfettario, in relazione allo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, nonché per eventuali spese di condominio insolute pari al 15% del valore di stima innanzi determinato.

Ne consegue che per il presente:

<p>LOTTO 18</p> <p>PIENA PROPRIETÀ DEL POSTO AUTO SCOPERTO SITO IN BARI – TORRE A MAREALLA VIA MACALLE' n.11, CENSITO IN N.C.E.U. AL FOGLIO 4, P.LLA 2577, SUB 25, SUPERFICIE 17 MQ</p>
<p>Il più probabile Valore di Vendita risulterà quindi pari a:</p> <p>V =€ 8.670,00</p>
<p>Che si ritiene di poter arrotondare a</p> <p>V = € 8.700,00</p> <p>(euro ottomilasettecento//00)</p>



RIEPILOGO IMMOBILE LOTTO 18

- **Dati Catastali:** l'immobile è identificato presso il Catasto fabbricati del Comune di Bari Torre a Mare al foglio 4, particella 2577, subalterno 25, piano terra, categoria C/6, classe 1, consistenza 17 mq, rendita catastale € 64,09, intestato a _____, proprietà per il 100%.
- **Descrizione immobile:** immobile consiste in un posto auto scoperto sito in Bari – Torre a Mare alla via Macallè n. 11. Il posto auto è ubicato all'interno di un un complesso di ville bifamiliari.
- **Consistenza:** posto auto scoperto al piano terra con una superficie di 17,00 mq.
- **Autorizzazioni** realizzato con Permesso di Costruire 99/2011 rilasciato dal Comune di Bari in data 04/06/2012, S.C.I.A. n.590/2015 presentata al Comune di Bari il 11/08/2015, e successiva S.C.I.A. n.809/2015 presentata al Comune di Bari il 12/11/2015. 251 del 18/3/2013.

PREZZO A BASE D'ASTA: € 8.700,00 (euro ottomilasettecento//00)



LOTTO 19
Piena proprietà del
POSTO AUTO
SITO IN BARI – TORRE A MARE, ALLA VIA MACALLE n.11

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**1.1 Descrizione sintetica**

Piena proprietà del locale commerciale, sito in Bari – Torre a Mare alla via Macallè n. 11. L'unità immobiliare si sviluppa al piano terra e presenta una superficie complessiva di 17,00 mq. (si veda [l'Allegato n.1 – 1a: LOTTO 19 Elaborati grafici](#) e [l'Allegato n.2: LOTTO 19- Documentazione fotografica dello stato dei luoghi](#)).

1.2 Identificazione catastale

L'unità immobiliare di cui al presente LOTTO 19, risulta censito presso l'Agenzia del Territorio del Comune di Bari come di seguito:

- **Sezione Urbana TO, foglio 4, particella 2577, sub 27 del catasto fabbricati**, categoria C/6, classe 1, consistenza 17 mq, superficie catastale 17 mq, rendita € 64,09, indirizzo via Macallè n. 11 e n.4/b, piano T, dati derivanti da Variazione ne classamento del 02/11/2017 – protocollo n. BA0301208, intestato a _____, con sede in Bari, c.f.: _____ per la quota di proprietà pari ad 1/1; (si veda [l'Allegato n.3: LOTTO 19 - Atti catastali](#)).

1.3 Coerenze

- L'unità immobiliare di cui al presente LOTTO 18 confina a **nord** con il sub. 24 (di proprietà di _____ i); ad **est** con il sub. 37 (corsia di manovra BCNC del condominio); a **sud** con il sub. 26 (di proprietà di _____); a **ovest** con il sub. 37 (percorso pedonale BCNC del condominio). (si veda [l'Allegato n.1a: LOTTO 19 - Elaborati grafici](#) e [l'Allegato n.3b – 3d : LOTTO 19 - Atti catastali](#)).

2. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Il posto auto scoperto è in possesso della società _____ con sede in Bari alla via _____, in qualità di proprietaria. Come accertato al momento del sopralluogo tecnico, l'unità/posto auto risulta libero.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'esame dell'accertamento ipotecario espletato per conto dello scrivente CTU, è emerso quanto segue:



Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 25/01/1996 al 28/01/2021

Elenco immobili

Comune di BARI (BA) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana TO Foglio 0004 Particella 02577 Subalterno 00027

Elenco sintetico delle formalità

1. ISCRIZIONE del 20/04/2018 - Registro Particolare 2527 Registro Generale 18056 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 581 del 28/02/2018
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 3144 del 05/06/2018 (CANCELLAZIONE TOTALE)
2. TRASCRIZIONE del 15/02/2019 - Registro Particolare 4361 Registro Generale 6183 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BARI Repertorio 292 del 10/01/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 01/03/2019 - Registro Particolare 1252 Registro Generale 8523 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 2838/2018 del 04/05/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE del 23/05/2019 - Registro Particolare 3457 Registro Generale 23092 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 448/2019 del 01/03/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
5. ISCRIZIONE del 23/05/2019 - Registro Particolare 3458 Registro Generale 23093 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 5308/2018 del 02/07/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
6. ISCRIZIONE del 18/10/2019 - Registro Particolare 7444 Registro Generale 46444 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 1727/2019 del 01/08/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico

4. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

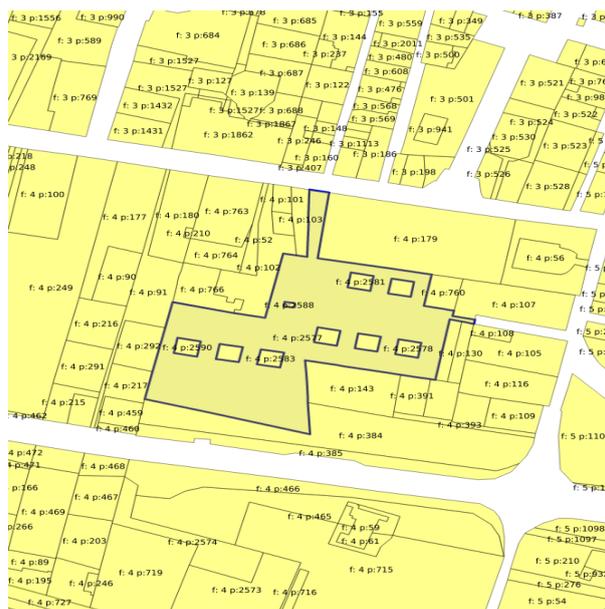
4.1 Pratiche edilizie

Con riferimento al posto auto scoperto, all'esito dell'indagine amministrativa espletata dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Bari è emerso che l'unità immobiliare in parola è parte di un fabbricato realizzato con Permesso di Costruire 99/2011 rilasciato dal Comune di Bari in data 04/06/2012, S.C.I.A. n.590/2015 presentata al Comune di Bari il 11/08/2015, e successiva S.C.I.A. n.809/2015 presentata al Comune di Bari il 12/11/2015. 251 del 18/3/2013, per la realizzazione di opere interne per diversa distribuzione. (*si veda [l'Allegato n.4 – 4a - 4b: LOTTO 19 - Documentazione amministrativa](#)*).

4.2 Situazione urbanistica



TRIBUNALE DI BARI – Ufficio Fallimenti - CTU nel Fall. n.176 RF 2019
RELAZIONE TECNICA DI PERIZIA GIUDIZIALE



• secondo il **P.P.T.R. (DGR 176/2015)**:

- non è assoggettato
 è compreso in

Beni Paesaggistici
Ulteriori contesti paesaggistici

Territori
Città Consolidata

0,77%
19,34%

• secondo il **PAI**:

- non è assoggettato
 è compreso in

• secondo il **Variante PUTT - Agg. Nov. 2015**:

- non è assoggettato
 è compreso in

ATD

Linea Costa 300m
Art. 142 comma 2 lett. ab
Costa Area annessa grotte
Linea lama 150m

%
0,77%
11,4%
%

ATE

Tipo c – valore distinguibile

Regimi Linea costa 300m
Linea lama 150

11,4%

%
%

• secondo il **Variante PUTT - Aree escluse dalle norme**

- non è assoggettato
 è compreso in

• secondo il **PRG**:

- non è assoggettato
 è compreso in



Zone residenziali	Zone di espansione c3	100,0%
Aree di rispetto ai principali assi di comunicazioni stradali e ferroviari		16,36%

Iff.: indice di fabbricabilità fondiaria: mc/mq 0,50 per le aree di tipo C3. (si veda [l'Allegato n.4c: LOTTO 19](#)) e ([l'Allegato n.4d: LOTTO 19 - Documentazione amministrativa](#)).

4.3 Descrizione dettagliata dell'immobile

L'unità/posto auto scoperto, è ubicata all'interno di un un complesso di ville bifamiliari, in una zona residenziale del Comune di Bari – Torre a Mare. L'accesso dall'esterno avviene dal civico n. 11 della via Macallè, o dal civico n.4/b della via Bari n. 4/b. La pavimentazione del posto macchina scoperto e della corsia di manovra è di mattonelle tipo monocottura ed è in buono stato di manutenzione. La superficie è di 17mq. [Allegato n.1](#),

5. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

5.1 Conformità edilizia

Nessuna difformità.

5.2 Conformità catastale

Nessuna difformità.

6. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

6.1 Metodologia estimativa

Dopo aver effettuato la descrizione dell'immobile pignorato, indispensabile ai fini della determinazione del **più probabile valore di stima** dello stesso, si può ora passare ad esaminare le opportune argomentazioni di natura tecnica ed economica. Il terreno oggetto di **stima** appartiene senz'altro ad una tipologia di beni dei quali esiste un ricorrente mercato di compravendita, pertanto, si ritiene corretto stimare lo stesso sotto l'aspetto economico del **più probabile valore di mercato**.

A tal proposito risulta necessario determinare dapprima il **più probabile valore di mercato ordinario o normale** di beni simili ed in condizioni analoghe, per poi apportare le opportune **aggiunte e/o detrazioni** tenendo conto delle reali condizioni in cui si trovano gli immobili nel momento della stima.

Per la determinazione del predetto valore di mercato ordinario o normale si ritiene di applicare il **metodo di stima per confronto diretto o comparativa**, il quale, affinché possa realizzarsi, necessita il verificarsi delle seguenti condizioni o presupposti:

- esistano nella stessa zona degli immobili da stimare, o in zone a questa assimilabili, altri immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche agli immobili oggetto di stima; precisando che, tra le **condizioni intrinseche o interne** di un fabbricato sono da rilevare: la



consistenza complessiva, il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e di manutenzione, i servizi igienici e le comodità, l'orientamento, l'estetica, la dimensione dei vani, l'età della costruzione, la stabilità, i balconi che guardano sulla strada o piazza oppure sopra un cortile o giardino interno, ecc..

Tra le **condizioni estrinseche o esterne** di un fabbricato sono da segnalare: la salubrità della zona, il collegamento e la prossimità rispetto ai mercati, agli uffici, agli affari e alle stazioni, l'esistenza e l'efficienza dei servizi pubblici, di luce, di gas, di acqua potabile e di fogna, l'ubicazione rispetto alle grandi arterie stradali, a piazze o a strade secondarie, in definitiva tutto ciò che può rendere più o meno comoda o più facile la vita di ogni giorno;

- di questi immobili simili si conoscano i recenti e normali valori di compravendita;
- esista un parametro normale o elemento di confronto in comune tra gli immobili in esame e gli altri simili presi a confronto.

Da un'indagine effettuata nell'area d'interesse si è constatato che effettivamente sussistono le condizioni riportate nei precedenti punti numerati ed in particolare esistono nell'ambito della stessa area, in cui ricade l'immobile oggetto della stima, altri immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche oggetto di recenti compravendite.

Tra i parametri normali da considerare ai fini della stima, inoltre, quello che si ritiene più adeguato alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in questione, è un parametro tecnico ed in particolare esso è fornito dai metri quadrati di superficie commerciale. Tale parametro tecnico è quello maggiormente impiegato nella stima di immobili fabbricati e terreni; è possibile reperire, infatti, sul mercato, in ogni località, i valori ordinari unitari per metro quadrato, in funzione della tipologia dell'immobile, della destinazione e dell'ubicazione.

Verificato che sussistono le tre condizioni necessarie alla realizzazione della stima per confronto diretto o comparativa, si può determinare il probabile valore del locale commerciale di cui al presente LOTTO 19.

6.2 Sviluppo valutazione

I dati tecnici e le caratteristiche più importanti che rivestono validità generale per l'unità immobiliare oggetto di stima sono i seguenti:

- **Ubicazione:** il posto auto scoperto è ubicato in Bari –Torre a Mare alla via Macallè n. 11, in zona centrale rispetto all'ambito urbano;
- **Tipizzazione urbanistica:** ricade in zona tipizzata come “AREE DI ESPANSIONE DI TIPO C3” ai sensi del vigente P.R.G. del Comune di Bari;
- **Vetustità:** il fabbricato principale risulta essere stato costruito nell'anno 2015;
- **Stato di conservazione generale:** buono;

A tale scopo lo scrivente ha consultato i dati pubblicati sul sito internet dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, relativamente del Comune di Bari Annualità 2020/21 (ossia la più recente pubblicata), il quale riporta per immobili a destinazione posti auto



scoperti ubicati nella fascia Zona **E7 Suburbana S.Giorgio-Torre A Mare**, il valore unitario tra un min. di **€/mq 430, ed un max di €/mq 600**. A questo punto ai fini della corretta valutazione di stima dello stesso occorre tener conto anche dell'indagine di mercato svolta attraverso l'intervista ad agenti immobiliari e professionisti del settore, dove sono emersi valori ordinari pari a **€/mq 500**.

Pertanto per la determinazione del valore di stima si è adottato un valore intermedio tra quelli emersi, ovvero, **valore unitario pari al valore medio di mercato ad €/mq 510,00= (430 + 600 +500/3) per l'intera superficie**.

Ne consegue che **il più probabile valore di stima del terreno di cui al presente LOTTO 19**, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario di **€/mq 510,00** e la superficie **17,00 mq**, risulterà quindi pari a:

$$V = 510,00 \text{ € / mq} \times 17 \text{ mq} = \text{€ 8.670,00}$$

Tanto premesso e considerato, per la determinazione del valore di vendita giudiziaria del presente LOTTO 19, occorre applicare un abbattimento forfettario, in relazione allo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, nonché per eventuali spese di condominio insolute pari al 15% del valore di stima innanzi determinato.

Ne consegue che per il presente:

<p>LOTTO 19 PIENA PROPRIETÀ DEL POSTO AUTO SCOPERTO SITO IN BARI – TORRE A MARE ALLA VIA MACALLE' n.11, CENSITO IN N.C.E.U. AL FOGLIO 4, P.LLA 257, SUB 27, SUPERFICIE 17 MQ</p>
<p>Il più probabile Valore di Vendita risulterà quindi pari a: V= € 8.670,00</p>
<p>Che si ritiene di poter arrotondare a V = € 8.700,00 (euro ottomilasettecento//00)</p>



RIEPILOGO IMMOBILE LOTTO 19

- **Dati Catastali:** l'immobile è identificato presso il Catasto fabbricati del Comune di Bari Torre a Mare al foglio 4, particella 2577, subalterno 27, piano terra, categoria C/6, classe 1, consistenza 17 mq, rendita catastale € 64,09, intestato a _____, proprietà per il 100%.
- **Descrizione immobile:** immobile consiste in un posto auto scoperto sito in Bari – Torre a Mare alla via Macallè n. 11. Il posto auto è ubicato all'interno di un complesso di ville bifamiliari.
- **Consistenza:** posto auto scoperto al piano terra con una superficie di 17,00 mq.
- **Autorizzazioni** realizzato con Permesso di Costruire 99/2011 rilasciato dal Comune di Bari in data 04/06/2012, S.C.I.A. n.590/2015 presentata al Comune di Bari il 11/08/2015, e successiva S.C.I.A. n.809/2015 presentata al Comune di Bari il 12/11/2015. 251 del 18/3/2013.

PREZZO A BASE D'ASTA: € 8.700,00 (euro ottomilasettecento//00)

Modugno, 17/02/2021



Il più probabile valore di mercato dei beni immobili oggetto della perizia è, quindi dato dalla somma di quelli attribuiti ai 19 lotti indagati ed ammonta complessivamente, ad euro € 1324300,00 (unmilionetrecentoventiquattromilatrecento,00), come da seguente riepilogo.

LOTTI	IDENTIFICAZIONE	VALORE DI STIMA
LOTTO 1	Locale commerciale sito in Bari alla via Fornari n. 18 – 18/a.	€ 272.000,00
LOTTO 2	Locale commerciale sito in Bari alla via Fornari n. 12 – 14	€ 319.000,00
LOTTO 3	Locale commerciale sito in Bari alla via Beata Elia Di San Clemente n. 232	€ 162.000,00
LOTTO 4	Posto auto scoperto sito in Bari alla via Fornari, antistante al civico 18/a, identificato presso il Catasto fabbricati del Comune di Bari al foglio 96, particella 344, subalterno 70	€ 13.000,00
LOTTO 5	Cantina sito in Bari alla via Padre Pio n. 4, piano secondo interrato	€15.000,00
LOTTO 6	Capannone con area esterna di pertinenza, sito in Bari alla alla Strada del Tesoro n.26	€ 435.000,00
LOTTO 7	Posto auto scoperto sito in Bari – Torre a Mare alla via Macallè n. 11, identificato presso il Catasto fabbricati del Comune di Bari Torre a Mare al foglio 4, particella 2577, subalterno 3	€ 7.100,00
LOTTO 8	Posto auto scoperto sito in Bari – Torre a Mare alla via Macallè n. 11, identificato presso il Catasto fabbricati del Comune di Bari Torre a Mare al foglio 4, particella 2577, subalterno 7	€ 7.100,00
LOTTO 9	Posto auto scoperto sito in Bari – Torre a Mare alla via Macallè n. 11, identificato presso il Catasto fabbricati del Comune di Bari Torre a Mare al foglio 4, particella 2577, subalterno 8	€ 7.100,00
LOTTO 10	Posto auto scoperto sito in Bari – Torre a Mare alla via Macallè n. 11, identificato presso il Catasto fabbricati del Comune di Bari Torre a Mare al foglio 4, particella 2577, subalterno 17	€ 8.700,00
LOTTO 11	Posto auto scoperto sito in Bari – Torre a Mare alla via Macallè n. 11, identificato presso il Catasto fabbricati del Comune di Bari Torre a Mare al foglio 4, particella 2577, subalterno 18	€ 8.700,00
LOTTO 12	Posto auto scoperto sito in Bari – Torre a Mare alla via Macallè n. 11, identificato presso il Catasto fabbricati del Comune di Bari Torre a Mare al foglio 4, particella 2577, subalterno 19	€ 8.700,00
LOTTO 13	Posto auto scoperto sito in Bari – Torre a Mare alla via Macallè n. 11, identificato presso il Catasto fabbricati del Comune di Bari Torre a Mare al foglio 4, particella 2577, subalterno 20	€ 8.700,00
LOTTO 14	Posto auto scoperto sito in Bari – Torre a Mare alla via Macallè n. 11, identificato presso il Catasto fabbricati del Comune di Bari Torre a Mare al foglio 4, particella 2577, subalterno 21	€ 8.700,00
LOTTO 15	Posto auto scoperto sito in Bari – Torre a Mare alla via Macallè n. 11, identificato presso il Catasto fabbricati del Comune di Bari Torre a Mare al	€ 8.700,00



	foglio 4, particella 2577, subalterno 22	
LOTTO 16	Posto auto scoperto sito in Bari – Torre a Mare alla via Macallè n. 11, identificato presso il Catasto fabbricati del Comune di Bari Torre a Mare al foglio 4, particella 2577, subalterno 23	€ 8.700,00
LOTTO 17	Posto auto scoperto sito in Bari – Torre a Mare alla via Macallè n. 11, identificato presso il Catasto fabbricati del Comune di Bari Torre a Mare al foglio 4, particella 2577, subalterno 24	€ 8.700,00
LOTTO 18	Posto auto scoperto sito in Bari – Torre a Mare alla via Macallè n. 11, identificato presso il Catasto fabbricati del Comune di Bari Torre a Mare al foglio 4, particella 2577, subalterno 25	€ 8.700,00
LOTTO 19	Posto auto scoperto sito in Bari – Torre a Mare alla via Macallè n. 11, identificato presso il Catasto fabbricati del Comune di Bari Torre a Mare al foglio 4, particella 2577, subalterno 27	€ 8.700,00
SOMMANDO		€ 1.324.300,00

Modugno, 17/02/2021

