

TRIBUNALE CIVILE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare: n. 56/2018 R.G.Es.

Promossa da:

**Banca Popolare di Bari Società Cooperativa per Azioni con sede in Bari
(CF: 00254030729)**

Nei confronti di:

%%%%%%%%% nato a Bari il %%% (CF: %%%%)

RAPPORTO DI STIMA DEGLI IMMOBILI

ESPERTO INCARICATO: DR. ING. MATTEO QUAGLIARIELLO

Sommario

Sommario	1
PREMESSA.....	2
STATO CIVILE DEL DEBITORE ESECUTATO.....	2
DIVISIONE IN LOTTI.....	2
NOTA ALL'ATTENZIONE DEL GIUDICE E DEL PROFESSIONISTA DELEGATO ALLA VENDITA, INERENTE IL VINCOLO STORICO ARTISTICO APPOSTO SUL FABBRICATO DI APPARTENENZA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI	3
LOTTO 1.....	7
1.1 DESCRIZIONE	7
1.2 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE	8
1.3 DISPONIBILITA' DELL' IMMOBILE – DEBITI CONDOMINIALI – A.P.E.	9
1.4 TITOLI DI PROPRIETA' E PROVENIENZA	10
1.5 VERIFICA DI CONFORMITA' EDILIZIA.....	15
1.6 FORMALITÀ GRAVANTI SULL' IMMOBILE	16
1.7 VALUTAZIONE	18
LOTTO 2.....	21
2.1 DESCRIZIONE	21
2.2 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE	22
2.3 DISPONIBILITA' DELL' IMMOBILE – DEBITI CONDOMINIALI – A.P.E.....	22
2.4 TITOLI DI PROPRIETA' E PROVENIENZA	23
2.5 VERIFICA DI CONFORMITA' EDILIZIA.....	29
2.6 FORMALITÀ GRAVANTI SULL' IMMOBILE	30
2.7 VALUTAZIONE	32
ELENCO APPENDICI E ALLEGATI	35

PREMESSA

La presente procedura esecutiva trae origine dal pignoramento trascritto presso l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Bari – Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, del 05 febbraio 2018 ai n.ri 4831/3544 avente ad oggetto:

1. locale commerciale sito nel Comune di Bari, alla via De Rossi, civico 7, piano terra, in catasto al **foglio 94 particella 25 Sub 21**, consistenza 11 metri quadri;
2. locale commerciale sito nel Comune di Bari, in corso Vittorio Emanuele II, civico 126, posto al piano terra, in catasto al **foglio 94 particella 25 Sub 23**, consistenza 126 metri quadri.

Il Giudice ha nominato Esperto lo scrivente tecnico affidandogli i quesiti peritali indicati nel decreto di nomina.

%%%%%%%%%

STATO CIVILE DEL DEBITORE ESECUTATO

Dal certificato anagrafico del 23.10.2018, riportato in All.B, rilasciato dal preposto Ufficio Comunale di Bari, risulta che il debitore %%%%%%%%%%, nato il %%%%, a BARI, CELIBE, è emigrato il 25/06/2013.

%%%%%%%%%

DIVISIONE IN LOTTI

La massa immobiliare pignorata viene suddivisa in Lotti come di seguito rappresentato.

IDENTIFICAZIONE LOTTI	TIPOLOGIA	IDENTIFICAZIONE CATASTALE
1	Locale commerciale in Bari, corso Vittorio Emanuele II, civ. 126	Fg. 94 p.Ila 25 sub 23
2	Locale commerciale, via De Rossi, civ. 7	Fg. 94 p.Ila 25 sub 21

%%%%%%%%%

NOTA ALL'ATTENZIONE DEL GIUDICE E DEL PROFESSIONISTA DELEGATO ALLA VENDITA, INERENTE IL VINCOLO STORICO ARTISTICO APPOSTO SUL FABBRICATO DI APPARTENENZA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

In sede di uno dei due atti di compravendita di provenienza del compendio pignorato, e, nello specifico, nell'atto di compravendita per notar Michele Labriola di Bari del 24/5/2004, repertorio n. 27379, riportato in All. C, si legge:

[...]

A

L'acquirente dichiara di essere a conoscenza che l'immobile oggetto del presente atto con Decreto Ministeriale del 17 novembre 1954 è stato dichiarato di interesse storico artistico ed è stato sottoposto alle disposizioni contenute nella legge 1 giugno 1939 n.1089, come sostituita dal D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, obbligandosi alla sua conservazione e protezione.

B

Il presente atto a cura delle parti verrà notificato al Ministero dei Beni Culturali ai sensi dell'art. 59 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, al fine dell'eventuale esercizio del diritto di prelazione da parte di detto Ministero; pertanto tale atto produrrà i suoi effetti se trascorsi due mesi dalla denuncia non sia stato esercitato il diritto di prelazione e solo allora la parte alienante consegnerà il possesso di quanto venduto alla parte acquirente.

[...]

Nell'altro atto di provenienza, riportato in All. D, invece, non si segnala alcun vincolo di interesse storico artistico.

In merito alla circostanza sub. A, lo scrivente richiedeva, con istanza del 29.04.2019 (cfr. All.I) alla Soprintendenza Archeologia, Belle arti e Paesaggio (SABAP) per la città metropolitana di Bari, se sussistesse o meno il ridetto vincolo sull'edificio in esame.

La Soprintendenza, con lettera di riscontro prot. del 10.05.2019 (cfr. All. J), comunicava che l'edificio a cui appartengono gli immobili pignorati, **risulta sottoposto a tutela indiretta con D.M. 12/03/1955 (riportato in All.K), ai sensi dell'art. 21 ex legge**

1089/1939, ora D. Lgs. 42/04.

A seguito dell'accertamento sull'esistenza del vincolo, lo scrivente CTU, avendo riscontrato che gli immobili in esame erano stati oggetto, negli anni tra il 2004 ed il 2007, di pratiche edilizie (cfr. parr. 1.5 e 2.5) con conseguenziali interventi di frazionamento, fusione e cambio di destinazione d'uso in assenza di un preventivo esame ed autorizzazione della Soprintendenza, inoltrava istanza datata 03.12.2019 (cfr. All.L) alla SABAP di Bari, ai fini del rilascio, ove possibile, dell'AUTORIZZAZIONE, ex D.LGS. 42/2004, ART.21, C. 4) necessaria alla legittimazione dei lavori eseguiti sugli immobili in parola oggetto delle ridette pratiche edilizie.

La SABAP di Bari riscontrava l'istanza con nota prot. 2974 del 06.04.2020 (cfr. All.M), nella quale precisava che:

“...l'immobile di che trattasi risulta essere vincolato in maniera indiretta, da cui ne deriva che le uniche opere necessitanti di preventivo parere ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 42/04, di diretta competenza della Scrivente, risultano essere quelle comportanti modificazioni delle parti esterne e dei prospetti dell'edificio, unici elementi di fatto oggetto di tutela. Alla luce di quanto sopra esposto, ed al fine di poter effettuare le valutazioni di propria specifica competenza, questo Ufficio necessita di acquisire la seguente documentazione integrativa:

- Idonea documentazione fotografica che sia opportunamente rappresentativa dell'edificio, risalente ad epoca precedente e successiva alla data di esecuzione delle opere di cui si richiede la legittimazione;*
- elaborati grafici esecutivi descrittivi delle eventuali modificazioni realizzate sulle parti esterne e sui prospetti dell'edificio, da ritenersi comprensiva anche di variazioni delle tipologie, cromie e partizioni degli infissi, installazione di insegne a bandiera e non, e quant'altro abbia potuto comportare una diversa conformazione dell'aspetto esteriore dell'edificio di che trattasi”.*

Con nota del 25.06.2020 (cfr. All.N) lo scrivente CTU riscontrava la richiesta della SABAP di Bari, comunicando che:

“... non risulta rinvenuta dallo Scrivente la documentazione integrativa richiesta da Codesta Soprintendenza, così come non risulta rinvenuto alcun elemento indicativo di modificazioni delle parti

esterne e dei prospetti dell'edificio intervenute a seguito dei lavori in parola ...”.

Infine la SABAP di Bari, con nota prot. 5681 del 20.07.2020 (cfr. All.O), comunicava allo scrivente CTU quanto segue:

“In riscontro alla nota trasmessa dalla S.V., acquisita dalla Scrivente in data 30.06.2020 - prot. n. 5072, e relativamente alla questione riportata in oggetto, tenuto conto di quanto ivi dichiarato, reso in risposta alla richiesta di documentazione integrativa avanzata dalla Scrivente con propria nota avente prot. n. 2974 del 06.04.2020, questa Soprintendenza rileva quanto segue.

Come attestato dalla precedente nota della Scrivente avente prot. n. 5792 del 10.05.2019, l'immobile di che trattasi risulta essere vincolato in maniera indiretta, da cui ne deriva che le uniche opere necessitanti di preventivo parere ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 42/04, di diretta competenza della Scrivente, risultano essere quelle comportanti modificazioni delle parti esterne e dei prospetti dell'edificio, unici elementi di fatto oggetto di tutela.

Non sono, pertanto, sottoposte al rilascio di autorizzazioni da parte di questo Ufficio le opere che non danneggino la "prospettiva o la luce" o che non alterino le "condizioni di ambiente e di decoro dell'immobile", ovvero opere che non interessino l'involucro esterno dello stesso.

Alla base di quanto suddetto e considerato che gli interventi eseguiti non hanno interessato le cortine esterne dell'immobile, tutelate ai sensi del richiamato Decreto, come attestato da quanto dichiarato nella nota che si riscontra, la questione di che trattasi esula dalle competenze di questa Soprintendenza”.

In definitiva per gli interventi eseguiti sugli immobili in stima, oggetto delle pratiche edilizie legittimative riportate ai parr. 1.5 e 2.5, in base alla relativa documentazione rinvenuta dallo scrivente presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico comunale, e tenuto conto della tipologia di vincolo “indiretto” apposto sull'edificio, non sono ravvisabili violazioni per assenza del preventivo esame ed autorizzazione della locale Soprintendenza.

In merito alla circostanza sub. B), afferente il diritto di prelazione, indicato dal notaio, da parte del Ministero dei Beni Culturali ai sensi dell'art. 59 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, lo scrivente ritiene che tale diritto non sussista trattandosi di vincolo indiretto: i beni soggetti al c.d. vincolo indiretto non sono beni culturali e pertanto ad

essi non è applicabile la normativa sulla prelazione; in questo senso si esprimono le pubblicazioni del Consiglio Nazionale del Notariato (CNN)¹ riportate, in estratti, in All.P.

¹ C.N.N. - Focus 2/2015 - LA CIRCOLAZIONE DEI BENI CULTURALI (a cura dell'Ufficio Studi Settore Pubblicistico);
C.N.N. - Quesito Pubblicistico n. 382-2014/C - ANCORA IN TEMA DI APPLICAZIONE DEL CODICE DEI BENI CULTURALI;
C.N.N. - Studio n. 2011 - Beni culturali e contrattazione immobiliare - Approvato dalla Commissione Studi Civilistici il 23 giugno 1998.

LOTTO 1

Piena proprietà del locale commerciale sito nel Comune di Bari, recante accesso da Corso Vittorio Emanuele II civ. 126, piano terra ed interrato, riportato in Catasto Fabbricati al Fg. 94, p.lla 25, sub 23.

1.1 DESCRIZIONE

- A) Proprietà:** il locale risulta di proprietà di %%%%%%%%% nato a Bari il %%%%%%%%% (CF: %%%%%%%%%) per la quota di 1/1;
- B) Dati Catastali:** l'immobile è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Bari, al foglio 94, p.lla 25, sub 23, categoria C/1, classe 6, consistenza 126 m², superficie catastale 185 m², Rendita Euro 5.830,59, indirizzo: Corso Vittorio Emanuele II n. 126, piano T-S1, intestato a: %%%%%%%%% nato a Bari il %%%%%%%%% (CF: %%%%%%%%%) per la quota di 1/1 (cfr. All. E-1.3-1.4);
- C) Descrizione Lotto:** il lotto è costituito da un locale ad uso commerciale al piano terra, con ultima destinazione a ristorante-osteria², con annesso piano interrato che risulta attualmente inaccessibile³ (cfr. doc. fot. in All.1.1);
- D) Confinanti:** il locale confina a nord con corso Vittorio Emanuele II, da cui reca accesso al civ. 126, ad est, con altra proprietà e, nella zona retrostante, con Via De Rossi e, lungo i restanti lati, con altre unità immobiliari;
- E) Consistenza:** l'immobile è composto da un'ampia sala principale di ingresso, una contigua e successiva sala interna e, nella parte retrostante, da una zona servizi per il pubblico (antibagno e due wc), una cucina, e una zona spogliatoio-servizi per il personale che risulta soppalcata (cfr. planimetria in All. 1.2); è altresì ricompreso un

² denominato "Bacco"

³ risultando la relativa botola di accesso situata nella sala interna del locale, chiusa da un vetro di sicurezza trasparente stratificato

vano interrato sottostante la sala d'ingresso e la sala interna, attualmente inaccessibile per i motivi innanzi riportati nella nota in calce.

Le superfici lorde indicate nella tabella che segue, sono state calcolate come somma della superficie calpestabile, delle superfici occupate dai muri divisori interni, dai muri perimetrali non confinanti con altre proprietà (per uno spessore massimo considerato pari a 50 cm) e della metà delle superfici occupate dai muri in comune con altre proprietà.

Destinazione	Superficie lorda [mq]	Coefficiente	Superficie commerc. [mq]
Locale commerciale P.T.	170	1,00	170
Soppalco	14	0,30	4
Piano interrato *	60	0,10	6
TOTALE			180

* consistenza desunta dalla planimetria catastale stante l'inaccessibilità dell'ambiente

Superficie commerciale lotto 1: 180 mq

F) NOTE: Il locale versa in discreto stato di manutenzione (cfr. foto in All. 1.1).

%%%%%%%%%

1.2 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Strutture portanti verticali: in muratura;

Copertura: volte in muratura;

Copertura del fabbricato: piana;

Pareti esterne: in muratura intonacate e tinteggiate, con zoccolatura in pietra;

Pareti interne: in muratura rifinite ad intonaco civile; rivestimento in piastrelle nella cucina e nei servizi;

Pavimentazione interna: lastre di pietra calcarea nella sala principale e nella contigua sala interna; pavimento in ceramica nella cucina e nei servizi;

Infissi esterni: serranda rinforzata in ferro zincato all'ingresso;

Infissi interni: in legno tamburato;

Impianto elettrico: sotto traccia nei vani principali; con canaline a vista nella zona cucina;

Impianto idrico: sotto traccia;

Impianto di riscaldamento/raffrescamento: è presente uno split di climatizzazione a parete nella sala d'ingresso.

%%%%%%%%%

1.3 DISPONIBILITA' DELL' IMMOBILE – DEBITI CONDOMINIALI – A.P.E.

Disponibilità dell'Immobile

L'immobile pignorato risulta attualmente libero.

////////

Debiti condominiali

Dal resoconto trasmesso dall'amministratore di condominio, riportato in All. Q, con riferimento all'immobile in esame, alla data del 31.12.2020, risultano debiti di natura condominiale per l'ammontare complessivo di € 5.264,76.

////////

A.P.E. (Attestazione di Prestazione Energetica)

Lo scrivente ha redatto l'A.P.E. della Unità in stima, riportata in All. 1.5 unitamente alle

registro particolare.

Alla sign [REDACTED] la quota di comproprietà in ragione di 372/2016 del locale in Bari, alla Via De Rossi n. 9, della superficie catastale di mq. 240, distinto in Catasto al foglio 94 particella 25 sub. 3 categoria C/2, è stata attribuita, tra gli altri immobili, con l'atto di divisione per notar Vincenzo Capruzzi del 21/12/1991 repertorio n. 2504, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 10/01/1992 ai nn. 2203 registro generale e 2051 registro particolare, atto intervenuto tra la stessa signor [REDACTED]

Ai signori [REDACTED]

[REDACTED] Via De Rossi n. 9, della superficie catastale di mq. 240, distinto in Catasto al foglio 94 particella 25 sub 3, categoria C/2 al piano T, è pervenuta, tra gli altri immobili, dal signor [REDACTED]

[REDACTED] (denuncia di successione n. 50 vol. 965 dell'Ufficio del Registro di Bari, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 5/5/1989 ai nn. 18029 registro generale e 14691 registro particolare). Eredità devoluta per legge a favore del coniuge superstite, dei figli e dei nipoti ex filio. Con l'atto per notar Carlo Guaragnella di Giovinazzo del 30/6/1986 repertorio n. 6434, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 14/7/1986 ai nn. 21298 registro generale e 16986 registro particolare, le signore [REDACTED]

[REDACTED] hanno

dichiarato di voler accettare con beneficio di inventario l'eredità morendo dismessa dal signor [REDACTED]

Ai signori [REDACTED]
[REDACTED] i diritti pari a 225/2016 del locale in Bari, alla Via De Rossi n. 9, sito al piano terra, di mq. 240, distinto in Catasto al foglio 30 particella 2943/3, sono pervenuti, tra gli altri immobili, dal signor [REDACTED]
[REDACTED] denuncia di successione n. 39 vol. 474 dell'Ufficio del Registro di Bari, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani il 18/5/1973 ai nn. 24632 registro generale e 21422 registro particolare). Eredità devoluta per legge a favore dei figli, con l'usufrutto in ragione di un terzo a favore del coniuge superstite [REDACTED]

[REDACTED] Con dichiarazione resa dinanzi al Cancelliere della Pretura di Bari in data 17/11/1972, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani il 27/11/1972 ai nn. 49167 registro generale e 42840 registro particolare, la signora [REDACTED] quale madre esercente la patria potestà sui figli minori, ha dichiarato di voler accettare con beneficio di inventario, l'eredità del signor [REDACTED] deceduto in data [REDACTED]

Al signor [REDACTED] i diritti pari a 372/2016 del locale in Bari, alla Via De Rossi n. 9, sito al piano terra, di mq. 240, distinto in Catasto al foglio 30 particella 2943/3 categoria C/2, sono pervenuti, tra gli altri immobili, dal signor [REDACTED] deceduto il [REDACTED] denuncia di successione n. 74 vol. 410 dell'Ufficio del Registro di Bari, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani il 12/12/1968 ai nn. 52614 registro generale e 47410 registro particolare). Eredità devoluta per legge a favore del figlio.

Alle signore [REDACTED]

██████████ i diritti pari a 87/336 del locale in Bari, alla Via De Rossi n. 9, sito al piano terra, distinto in Catasto al foglio 30 particella 2943/3, sono pervenuti, tra altro immobile, dalla signora ██████████ deceduta in data ██████████ (denuncia di successione n. 21 vol. 359 dell'Ufficio del Registro di Bari, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani il 15/10/1964 ai un. 39662 registro generale e 36321 registro particolare). Eredità devoluta per legge a favore delle figlie, con l'usufrutto legale a favore del coniuge ██████████

Ai signori ██████████ i diritti pari a 1/5 del magazzino in Bari, alla Via De Rossi n. 9, distinto in Catasto in mappa 2944/1 sono pervenuti, tra gli altri immobili, dal signor ██████████ deceduto in data ██████████ (denuncia di successione n. 54 vol. 294 dell'Ufficio d Registro di Bari, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani 14/3/1959 ai nn. 8223 registro generale e 7546 registro particolare). Eredità devoluta per legge a favore dei figli, con l'usufrutto legale a favore del coniuge ██████████

Al signor ██████████ i diritti pari a 50/336 della porzione del piano terra in Bari, alla Via De Rossi n. 9, facente parte del fabbricato al Corso Vittorio Emanuele n. 124 ad angolo con Via De Rossi, partita 2934 - 2944, sono pervenuti, tra gli altri immobili, dalla signora ██████████ deceduta in data ██████████ (denuncia di successione n. 59 vol. 285 dell'Ufficio del Registro di Bari, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani il 7/5/1958 ai un. 14067 registro generale e 13031 registro particolare). Eredità devoluta a favore del figlio in proprietà, con l'usufrutto legale a favore del coniuge ██████████

L'intera proprietà delle unità immobiliari in Bari, distinte al Catasto Urbano al foglio 94

particella 25 sub. 5 natura C1 di mq. 61, Corso Vittorio Emanuele n. 126 al piano T e
particella 25 sub 2 natura C1 di mq. 8, Via De Rossi n. 7 al piano T, è pervenuta al signor
% nato a Bari il %, dai signori [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di un mezzo di proprietà
ciascuno, con l'atto di compravendita per notar Michele Labriola di Bari del 28/2/2000
repertorio n. 10887 (cfr. All. D), trascritto presso la Conservatoria dei Registri
Immobiliari di Bari in data 01/03/2000 ai nn. 6682 registro generale e 4439 registro
particolare.

Allo stesso [REDACTED] a giusta metà indivisa delle unità
immobiliari in Bari, costituite da vano al Corso Vittorio Emanuele n. 126, con retrostante
bottega, facente parte del fabbricato al Corso Vittorio Emanuele n. 124 ad angolo con Via
De Rossi, partita 37949, mappa 2943 - 2944, da vano alla Via De Rossi n. 7, facente parte
dello stesso fabbricato, nonché da tre vani al piano terra e tre vani al piano ammezzato al
Corso Vittorio Emanuele n. 128, partita 36859 mappa 2945, é pervenuta, tra gli altri
immobili, dalla signora [REDACTED] (denuncia di
successione n. 59 vol. 285 dell'Ufficio del Registro di Bari, trascritta presso la
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani il 7/5/1958 ai nn. 14067 registro generale
e 13031 registro particolare). Eredità devoluta a favore del figlio in proprietà, con
l'usufrutto legale a favore del coniuge [REDACTED]

Alla signora [REDACTED], per l'usufrutto e metà della nuda proprietà ed alla
signora [REDACTED] per l'altra metà sulla nuda proprietà, l'intero pian
terreno e l'intero soprastante piano ammezzato della casa in Bari, al Corso Vittorio
Emanuele n. 128, partita 36895 numero di mappa 2945, sono stati attribuiti con l'atto di
divisione per notar Artidoro Carlone dell'8/10/1950, trascritto presso la Conservatoria dei
Registri Immobiliari di Trani il 20/10/1950 ai nn. 25555 registro generale e 23642 registro

particolare, atto intervenuto tra le stesse signore L [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Alla signora [REDACTED] la giusta metà indivisa della porzione di fabbricato in Bari, al Corso Vittorio Emanuele n. 124, in angolo alla Via De Rossi, partita 37949 nn. 2943 e 2944, costituita da vano al Corso Vittorio Emanuele n. 126, con retrobottega, da vano su Via De Rossi n. 7, nonché da porzione consistente nella quarta parte che vanta sulla casa ivi, al Corso Vittorio Emanuele n. 128, di tre vani terreni, tre vani al piano ammezzato, tre vani al piano primo e tre vani al piano secondo, partita 36859 mappa 2945, é pervenuta dalla signora [REDACTED] la quale si è riservata l'usufrutto sulle unità immobiliari descritte, con l'atto di donazione per notar Artidoro Carlone del 2/6/1949, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani il 9/6/1949 ai nn. 15884 registro generale e 15099 registro particolare.

%%%%%%%%%

1.5 VERIFICA DI CONFORMITA' EDILIZIA

L'immobile fa parte di un edificio d'epoca, presumibilmente risalente a fine XIX° secolo. Relativamente all'immobile in stima, sono state reperite presso il Comune di Bari, Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata, le seguenti ultime pratiche edilizie:

- **Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.⁴) n. 1048/2004, protocollo generale n. 91162, del 22/04/2004, presentata da [REDACTED]**
[REDACTED]
[REDACTED] (cfr. pratica e elaborati progettuali conformi all'originale in All. F);

⁴ ai sensi degli artt. 22-23 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, nella formulazione allora vigente

- **Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 1381/2007, protocollo generale n. 161494, del 31/05/2007**, presentata da %%% (C.F. %%%), avente ad oggetto “l’ampliamento di un locale di pubblico ristoro” (cfr. pratica e elaborati progettuali conformi all’originale in All. G);
- **Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 1723/2007, protocollo generale n. 197903, del 05/07/2007**, presentata da %%% (C.F. %%%), avente ad oggetto **la variante in corso d’opera alla suddetta D.I.A. n.1381/2007** (cfr. pratica e elaborati progettuali conformi all’originale in All. H);

L’attuale stato dei luoghi (cfr. rilievo in All. 1.2) risulta sostanzialmente conforme allo stato di progetto come definito nella pratica sub. b) nonché alla planimetria catastale.

L’immobile, relativamente alla sua configurazione odierna, è sprovvisto di certificato di Agibilità.

Per quanto afferente al vincolo storico artistico apposto sul fabbricato di cui l’immobile fa parte, si rimanda a quanto esposto in merito nel paragrafo della sezione introduttiva⁵, interamente dedicato alla trattazione di tale tematica.

%%%

1.6 FORMALITÀ GRAVANTI SULL’ IMMOBILE

Dalla certificazione notarile sostitutiva prodotta in atti, ex art. 567 c.p.c., risultano le seguenti formalità gravanti sull’immobile in oggetto:

1) **Trascrizione del 05/02/2018 ai n.ri 4831/3544**

A favore: Banca Popolare di Bari Società Cooperativa per Azioni con sede in Bari

⁵ dal titolo “NOTA ALL’ATTENZIONE DEL GIUDICE E DEL PROFESSIONISTA DELEGATO ALLA VENDITA, INERENTE IL VINCOLO STORICO ARTISTICO APPOSTO SUL FABBRICATO DI APPARTENENZA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

(C.F.: 00254030729).

Contro: %%%%%%%%%% nato a Bari il %%%%%% (C.F.: %%%%%%%%%%).

Descrizione: Pignoramento da cui trae origine la presente procedura.

2) **Iscrizione del 07/03/2011 ai nn. 10089/2490**

A favore: Equitalia E.T.R. S.P.A. con sede in Cosenza (C.F.: 12158250154).

Contro: %%%%%%%%%% nato a Bari il %%%%%% (C.F.: %%%%%%%%%%).

Descrizione: ipoteca legale.

N.B. in base alla certificazione notarile depositata ex art. 567 c.p.c., tale ipoteca graverebbe sulla unità immobiliare catastalmente identificata in Bari, Fg.94, p.lla 25, sub. 21, attribuita al locale commerciale pignorato in Bari, C.so Vittorio Emanuele 126, costituente il Lotto n.1 di vendita in esame; i suddetti identificativi catastali, tuttavia, afferiscono all'altro piccolo locale commerciale pignorato, in Bari, alla Via De rossi 7, costituente il Lotto n.2 di vendita.

3) **Iscrizione del 18/10/2010 ai nn. 47054/10915**

A favore: Equitalia E.T.R. S.P.A. con sede in Cosenza (C.F.: 12158250154).

Contro: %%%%%%%%%% nato a Bari il %%%%%% (C.F.: %%%%%%%%%%).

Descrizione: ipoteca legale.

4) **Iscrizione del 06/03/2009 ai n.ri 9247/1365**

A favore: Banca Popolare di Bari Società Cooperativa per Azioni con sede in Bari (C.F.: 00254030729).

Contro: %%%%%%%%% nato a Bari il %%%% (C.F.: %%%%%%%%%).

Descrizione: ipoteca volontaria.

5) **Iscrizione del 01/03/2005 ai n.ri 10072/1830**

A favore: Banca Carige S.p.A. – Cassa di Risparmio di Genova e Imperia con sede in Genova (C.F.: 0328588104).

Contro: %%%%%%%%% nato a Bari il %%%% (C.F.: %%%%%%%%%).

Descrizione: ipoteca volontaria gravante sull'intera proprietà dell'unità immobiliare distinta al Catasto Urbano di Bari al foglio 94 particella 25 sub 18, da cui, unitamente ad altri subalterni, sono derivati i subalterni identificativi delle unità immobiliari oggetto del pignoramento da cui trae origine la presente procedura.

%%%%%%%%

1.7 VALUTAZIONE

Il lotto oggetto di stima è costituito da un locale commerciale, ubicato nel pieno centro di Bari, lungo Corso Vittorio Emanuele II, una delle strade più prestigiose della città, in una zona urbana di elevata qualità architettonica, molto ambita nel mercato immobiliare residenziale, commerciale, professionale e dei servizi; l'edificio, con struttura portante in muratura, è di pregio architettonico tanto da essere oggetto del riferito vincolo "indiretto" di interesse storico-artistico (cfr. paragrafo dedicato nella sezione introduttiva).

Il locale commerciale, compiutamente descritto nei paragrafi precedenti, versa in discreto stato manutentivo (cfr. doc. fot. in All. 1.1).

La determinazione del più probabile valore venale del lotto in stima viene di seguito effettuata mediante l'uso del massimo numero di metodologie sintetiche applicabili nel caso in specie e precisamente:

- 1) metodologia sintetica da indagine di mercato presso le locali agenzie immobiliari;
- 2) metodologia sintetica da valutazioni di uffici pubblici e da dati documentali di mercato.

Il valore ricercato risulta così dalla media statistica dei valori risultanti dalle diverse metodologie usate.

I. Metodologia sintetica da indagine di mercato

Da indagine di mercato condotta presso le Agenzie Immobiliari che attualmente trattano la vendita di locali commerciali di comparabili caratteristiche rispetto a quello in stima ed ubicati nel medesimo contesto urbano ed a poca distanza da esso, quali "PM&Partners", Via Sparano 125, Bari (BA), "Levante Immobiliare Sas di Gallo Vito & C.", Via Principe Amedeo 120, Bari (BA) ed "Immobiliare Rubino", Via Beata Elia di San Clemente 214, Bari (BA), risulta che il più probabile valore unitario dell'immobile oggetto di valutazione è compreso tra €/mq 3.100,00 e €/mq 3.300,00, con un valore unitario, statisticamente significativo, pari a €/mq 3.200,00.

II. Metodologia sintetica da valutazioni di uffici pubblici e da dati documentali di mercato - Osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.)

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Bari (le cui fonti di rilevazione sono costituite dagli atti di compravendita registrati, dalle stime dirette dell'Agenzia del Territorio, dalle aste, dalle valutazioni dei Tribunali e dalle agenzie immobiliari di zona – cfr. All. R), con riferimento alla Zona in questione (codice di zona B9), fornisce valori

unitari per negozi in normale stato conservativo, variabili tra un min. di €/mq 3.200,00 ed un max di €/mq 4.500,00, con un valore medio pari a €/mq 3.850,00; tenuto conto della rilevante ampiezza dell'immobile in esame si reputa congruo decurtare tale valore del 10%, pervenendo così ad un valore unitario di €/mq 3.465,00.

Dalle singole metodologie sintetiche su riportate si sono evinti i seguenti valori:

- 1) Metodologia sintetica da indagine di mercato: €/mq 3.200,00;
- 2) Metodologia sintetica da valutazioni di uffici pubblici e da dati documentali di mercato: €/mq 3.465,00.

In termini statistici il valore unitario di mercato tecnicamente più significativo, medio tra le risultanze delle metodologie su esposte, risulta pari a $(€/mq\ 3.200 + €/mq\ 3.465)/2 \cong €/mq\ 3.300,00$.

Ne consegue che il più probabile valore di mercato del lotto in stima, tenuto conto delle relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ammonta ad €/mq 3.300,00 x mq 180 = € 594.000,00 (cinquecentonovantaquattromila/00).

Tenendo conto dell'”*abbattimento forfettario*” del 15 % “*per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto*”, come indicato in sede di mandato peritale, il suddetto valore diviene pari a:

€ 594.000,00 – 15% \cong € 505.000,00 (cinquecentocinquemila/00).

La vendita non è soggetta ad IVA.

LOTTO 2

Piena proprietà di un piccolo locale commerciale sito nel Comune di Bari, recante accesso da via De Rossi civ. 7, piano terra, riportato in Catasto Fabbricati al Fg. 94, p.lla 25, sub 21

2.1 DESCRIZIONE

- A) **Proprietà:** il locale risulta di proprietà di %%% nato a Bari il %%% (CF: %%%) per la quota di 1/1;
- B) **Dati Catastali:** l'immobile è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Bari, al foglio 94, p.lla 25, sub 21, categoria C/1, classe 6, consistenza 11 m², superficie catastale 17 m², Rendita Euro 509,02, indirizzo: via De Rossi n. 7, piano T, intestato a: %%% nato a Bari il %%% (CF: %%%) per la quota di 1/1 (cfr. All. E-2.3-2.4);
- C) **Descrizione Lotto:** piccolo locale commerciale costituito da un vano d'ingresso ed un vano retrobottega, quest'ultimo dotato di sovrastante soppalco ad uso ripostiglio, non direttamente accessibile, nonché di servizio W.C. ricavato al suo interno (cfr. planimetria in All. 2.2); attualmente il locale è collegato all'attiguo locale commerciale⁶, identificato come sub.25 della medesima p.lla 25, estraneo all'odierna procedura;
- D) **Confinanti:** il locale confina a nord con altro locale commerciale con cui è comunicante, ad est con via De Rossi, a sud, con l'immobile costituente il lotto 1;
- E) **Consistenza:** la superficie commerciale viene calcolata come somma della superficie calpestabile, delle superfici occupate dai muri divisorii interni, dai muri perimetrali non confinanti con altre proprietà (per uno spessore massimo considerato pari a 50

⁶ Denominato "Caffè Borghese"

cm) e della metà delle superfici occupate dai muri in comune con altre proprietà; ne deriva la **Superficie commerciale dell'immobile Lotto 2, pari a 17 mq.**

F) NOTE: il locale versa in discreto stato di manutenzione (cfr. foto in All. 2.1).

%%%%%%%%%

2.2 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Strutture portanti verticali: in muratura;

Copertura: a volta in muratura;

Copertura del fabbricato: piana;

Pareti esterne: in muratura intonacate e tinteggiate, con zoccolatura in pietra;

Pareti interne: in muratura rifinite ad intonaco civile e rivestite in piastrelle ceramiche per un'altezza di circa 2,20 m dal calpestio;

Pavimentazione interna: in ceramica;

Infissi esterni: serranda su via De Rossi e successiva porta d'ingresso a due ante in alluminio e vetro;

Infissi interni: porta tamburata in legno;

Impianto elettrico: sotto traccia;

Impianto idrico: sotto traccia;

Impianto di riscaldamento/raffrescamento: assente.

%%%%%%%%%

2.3 DISPONIBILITA' DELL' IMMOBILE – DEBITI CONDOMINIALI – A.P.E.

Disponibilità dell'Immobile

L'immobile pignorato risulta attualmente occupato ed accorpato al locale ad angolo tra

Via De Rossi e Corso Vittorio Emanuele, denominato “Caffè Borghese”, gestito, secondo le dichiarazioni rese in sede di verbale del primo accesso (cfr. All.A), effettuato congiuntamente al designato Custode giudiziario, dalla Società [REDACTED] [REDACTED], subentrata in un vecchio contratto di locazione risalente al 10.03.1996 all’uopo riportato in All.2.5.

//////////

Debiti condominiali

Dal resoconto trasmesso dall’amministratore di condominio, riportato in All. Q, con riferimento all’immobile in esame, alla data del 31.12.2020, risultano debiti di natura condominiale per l’ammontare complessivo di € 584,97.

//////////

A.P.E. (Attestazione di Prestazione Energetica)

Lo scrivente ha redatto l’A.P.E. della Unità in stima, riportata in All. 2.6 unitamente alle ricevute della trasmissione “ex lege” del documento all’ufficio preposto della Regione Puglia.

%%%%%%%%%

2.4 TITOLI DI PROPRIETA’ E PROVENIENZA

Dall’analisi del certificato notarile ex art. 567, secondo comma c.p.c., riversato in atti, l’immobile pignorato in Via De Rossi n. 7, piano T, secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali, è censito presso il Catasto Fabbricati del Comune di Bari al foglio 94, particella 25, sub 21, già sub. 15 e sub. 18; si precisa che il sub 15 deriva dal sub 5 ed il sub 18 deriva dal sub 17 e dal sub 2; il sub 17 deriva dal sub 3.

Ai signori [REDACTED]

[REDACTED] quota di comproprietà in ragione di 372/2016 del locale in Bari, alla Via De Rossi n. 9, della superficie catastale di mq. 240, distinto in Catasto al foglio 94 particella 25 sub 3, categoria C/2 al piano T, è pervenuta, tra gli altri immobili, dal signor [REDACTED]

[REDACTED] (denuncia di successione n. 50 vol. 965 dell'Ufficio del Registro di Bari, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 5/5/1989 ai nn. 18029 registro generale e 14691 registro particolare). Eredità devoluta per legge a favore del coniuge superstite, dei figli e dei nipoti ex filio. Con l'atto per notar Carlo Guaragnella di Giovinazzo del 30/6/1986 repertorio n. 6434, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 14/7/1986 ai nn. 21298 registro generale e 16986 registro particolare, le signore C [REDACTED]

[REDACTED] anno dichiarato di voler accettare con beneficio di inventario l'eredità morendo dismessa dal signor [REDACTED]

Ai signori [REDACTED]

[REDACTED] o [REDACTED] terra, di mq. 240, distinto in Catasto al foglio 30 particella 2943/3, sono pervenuti, tra gli altri immobili, dal signor [REDACTED]

[REDACTED] denuncia di successione n. 39 vol. 474 dell'Ufficio del Registro di Bari, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani il 18/5/1973 ai nn. 24632 registro generale e 21422 registro particolare). Eredità devoluta per legge a favore dei figli, con l'usufrutto in ragione di un terzo a favore del coniuge superstite [REDACTED]

[REDACTED] Con dichiarazione resa dinanzi al Cancelliere della

Pretura di Bari in data 17/11/1972, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani il 27/11/1972 ai nn. 49167 registro generale e 42840 registro particolare, la signora [REDACTED] quale madre esercente la patria potestà sui figli minori, ha dichiarato di voler accettare con benefico di inventario, l'eredità del signor [REDACTED]

Al signor [REDACTED] i diritti pari a 372/2016 del locale in Bari, alla Via De Rossi n. 9, sito al piano terra, di mq. 240, distinto in Catasto al foglio 30 particella 2943/3 categoria C/2, sono pervenuti, tra gli altri immobili, dal signor [REDACTED] denuncia di successione n. 74 vol. 410 dell'Ufficio del Registro di Bari, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani il 12/12/1968 ai nn. 52614 registro generale e 47410 registro particolare). Eredità devoluta per legge a favore del figlio.

Alle signore [REDACTED] [REDACTED] i diritti pari a 87/336 del locale in Bari, alla Via De Rossi n. 9, sito al piano terra, distinto in Catasto al foglio 30 particella 2943/3, sono pervenuti, tra altro immobile, dalla signora [REDACTED] (denuncia di successione n. 21 vol. 359 dell'Ufficio del Registro di Bari, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani il 15/10/1964 ai un. 39662 registro generale e 36321 registro particolare). [REDACTED]

presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani 14/3/1959 ai nn. 8223 registro generale e 7546 registro particolare). Eredità devoluta per legge a favore dei figli, con l'usufrutto legale a favore del coniuge [REDACTED]

Al signor [REDACTED] i diritti pari a 50/336 della porzione del piano terra in Bari, alla Via De Rossi n. 9, facente parte del fabbricato al Corso Vittorio Emanuele n. 124 ad angolo con Via De Rossi, partita 2934 - 2944, sono pervenuti, tra gli altri immobili, dalla signora [REDACTED] (denuncia di successione n. 59 vol. 285 dell'Ufficio del Registro di Bari, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani il 7/5/1958 ai un. 14067 registro generale e 13031 registro particolare). Eredità devoluta a favore del figlio in proprietà, con l'usufrutto legale a favore del coniuge [REDACTED]

L'intera proprietà delle unità immobiliari in Bari, distinte al Catasto Urbano al foglio 94 particella 25 sub. 5 natura C1 di mq. 61, Corso Vittorio Emanuele n. 126 al piano T e particella 25 sub 2 natura C1 di mq. 8, Via De Rossi n. 7 al piano T, è pervenuta al signor %%% nato a Bari il %%%, dai signori [REDACTED] [REDACTED], per la quota di un mezzo di proprietà ciascuno, con l'atto di compravendita per notar Michele Labriola di Bari del 28/2/2000 repertorio n. 10887 (cfr. All. C), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 01/03/2000 ai nn. 6682 registro generale e 4439 registro particolare.

Allo stesso signor [REDACTED] la giusta metà indivisa delle unità immobiliari in Bari, costituite da vano al Corso Vittorio Emanuele n. 126, con retrostante bottega, facente parte del fabbricato al Corso Vittorio Emanuele n. 124 ad angolo con Via De Rossi, partita 37949, mappa 2943 - 2944, da vano alla Via De Rossi n. 7, facente parte

dello stesso fabbricato, nonché da tre vani al piano terra e tre vani al piano ammezzato al Corso Vittorio Emanuele n. 128, partita 36859 mappa 2945, é pervenuta, tra gli altri immobili, dalla signora [REDACTED] deceduta in data 11/9/1957 (denuncia di successione n. 59 vol. 285 dell'Ufficio del Registro di Bari, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani il 7/5/1958 ai nn. 14067 registro generale e 13031 registro particolare). Eredità devoluta a favore del figlio in proprietà, con l'usufrutto legale a favore del coniuge [REDACTED]

Alla signora [REDACTED] per l'usufrutto e metà della nuda proprietà ed alla signora [REDACTED] per l'altra metà sulla nuda proprietà, l'intero pian terreno e l'intero soprastante piano ammezzato della casa in Bari, al Corso Vittorio Emanuele n. 128, partita 36895 numero di mappa 2945, sono stati attribuiti con l'atto di divisione per notar Artidoro Carlone dell'8/10/1950, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani il 20/10/1950 ai nn. 25555 registro generale e 23642 registro particolare, atto intervenuto tra le stesse signore [REDACTED]

Alla signora [REDACTED] la giusta metà indivisa della porzione di fabbricato in Bari, al Corso Vittorio Emanuele n. 124, in angolo alla Via De Rossi, partita 37949 nn. 2943 e 2944, costituita da vano al Corso Vittorio Emanuele n. 126, con retrobottega, da vano su Via De Rossi n. 7, nonché da porzione consistente nella quarta parte che vanta sulla casa ivi, al Corso Vittorio Emanuele n. 128, di tre vani terreni, tre vani al piano ammezzato, tre vani al piano primo e tre vani al piano secondo, partita 36859 mappa 2945, é pervenuta dalla signora [REDACTED] a quale si è riservata l'usufrutto sulle unità immobiliari descritte, con l'atto di donazione per notar Artidoro Carlone del 2/6/1949, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trani

il 9/6/1949 ai nn. 15884 registro generale e 15099 registro particolare.

%%%%%%%%%

2.5 VERIFICA DI CONFORMITA' EDILIZIA

L'immobile fa parte di un edificio d'epoca, presumibilmente risalente a fine XIX° secolo; l'ultima pratica edilizia reperita presso il Comune di Bari - Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata, che ha interessato l'immobile in esame, nella quale esso risulta accorpato al locale commerciale al civ. 122 di C.so vittorio Emanuele⁷, conformemente all'attuale stato dei luoghi, è la **Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.⁸) n. 1048/2004, protocollo generale n. 91162, del 22/04/2004**, presentata da [REDACTED]

[REDACTED] (cfr. pratica edilizia ed elab. progettuali conformi all'originale in All. F).

L'attuale stato dei luoghi risulta sostanzialmente conforme allo stato legittimato, fatto salvo che per talune opere interne, ossia per la partizione del locale tra il vano ingresso ed il vano retrostante, nonché per la presenza del soppalco ad uso ripostiglio sovrastante il vano retrobottega; inoltre al fine di rendere indipendente il lotto di vendita, occorrerà operare un frazionamento mediante la realizzazione di una chiusura del varco di collegamento con il locale commerciale confinante a nord, catastalmente contraddistinto dal sub. 25, recante accesso principale dal civ.122 di C.so Vittorio Emanuele II.

La situazione edilizio-urbanistica va pertanto regolarizzata mediante pratica edilizia di CILA in sanatoria che prevede il pagamento di una sanzione pecuniaria di € 1.000, a cui va aggiunto il costo dell'espletamento della pratica edilizia e del nuovo accatastamento da parte di un tecnico abilitato, quantificabile complessivamente in € 1.000.

L'immobile, relativamente alla configurazione odierna, è sprovvisto di certificato di

⁷ Attuale "Caffè Borghese"

⁸ ai sensi degli artt. 22-23 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, nella formulazione allora vigente

Agibilità.

La planimetria catastale è difforme dallo stato dei luoghi per l'assenza del tramezzo di ripartizione tra ingresso e retrobottega nonché per l'assenza del soppalco ad uso ripostiglio sovrastante il vano retrobottega.

Per quanto afferente al vincolo storico artistico apposto sul fabbricato di cui l'immobile fa parte, si rimanda a quanto esposto in merito nel paragrafo della sezione introduttiva⁹, interamente dedicato alla trattazione di tale tematica.

%%%%%%%%%

2.6 FORMALITÀ GRAVANTI SULL' IMMOBILE

Dalla certificazione notarile sostitutiva prodotta in atti, ex art. 567 c.p.c., risultano le seguenti formalità gravanti sull'immobile in oggetto:

1) **Trascrizione del 05/02/2018 ai n.ri 4831/3544**

A favore: Banca Popolare di Bari Società Cooperativa per Azioni con sede in Bari (C.F.: 00254030729).

Contro: %%%%%%%%%% nato a Bari il %%%%%%%%%% (C.F.: %%%%%%%%%%).

Descrizione: Pignoramento da cui trae origine la presente procedura.

2) **Iscrizione del 07/03/2011 ai nn. 10089/2490**

A favore: Equitalia E.T.R. S.P.A. con sede in Cosenza (C.F.: 12158250154).

Contro: %%%%%%%%%% nato a Bari il %%%%%%%%%% (C.F.: %%%%%%%%%%).

Descrizione: ipoteca legale.

⁹ dal titolo "NOTA ALL'ATTENZIONE DEL GIUDICE E DEL PROFESSIONISTA DELEGATO ALLA VENDITA, INERENTE IL VINCOLO STORICO ARTISTICO APPOSTO SUL FABBRICATO DI APPARTENENZA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

N.B. in base alla certificazione notarile depositata ex art. 567 c.p.c., tale ipoteca graverebbe sulla unità immobiliare catastalmente identificata in Bari, Fg.94, p.lla 25, sub. 21, attribuita al locale commerciale pignorato in Bari, C.so Vittorio Emanuele 126 costituente il Lotto n.1 di vendita; in realtà i suddetti identificativi catastali afferiscono al piccolo locale commerciale, in Bari, alla Via De rossi 7, costituente il presente Lotto n.2 di vendita.

3) **Iscrizione del 04/03/2011 ai nn. 9860/2415**

A favore: Equitalia E.T.R. S.P.A. con sede in Cosenza (C.F.: 12158250154).

Contro: %%%%%%%%%% nato a Bari il %%% (C.F.: %%%%%%%%%%).

Descrizione: ipoteca legale.

4) **Iscrizione del 18/10/2010 ai nn. 47054/10915**

A favore: Equitalia E.T.R. S.P.A. con sede in Cosenza (C.F.: 12158250154).

Contro: %%%%%%%%%% nato a Bari il %%% (C.F.: %%%%%%%%%%).

Descrizione: ipoteca legale.

5) **Iscrizione del 06/03/2009 ai n.ri 9247/1365**

A favore: Banca Popolare di Bari Società Cooperativa per Azioni con sede in Bari (C.F.: 00254030729).

Contro: %%%%%%%%%% nato a Bari il %%% (C.F.: %%%%%%%%%%).

Descrizione: ipoteca volontaria.

6) **Iscrizione del 01/03/2005 ai n.ri 10072/1830**

A favore: Banca Carige S.p.A. – Cassa di Risparmio di Genova e Imperia con sede

in Genova (C.F.: 0328588104).

Contro: %%%%%%%%% nato a Bari il %%% (C.F.: %%%%%%%%%).

Descrizione: ipoteca volontaria gravante sull'intera proprietà dell'unità immobiliare distinta al Catasto Urbano di Bari al foglio 94 particella 25 sub 18, da cui, unitamente ad altri subalterni, sono derivati i subalterni identificativi delle unità immobiliari oggetto del pignoramento da cui trae origine la presente procedura.

%%%%%%%%

2.7 VALUTAZIONE

Il lotto in stima è costituito da un piccolo locale commerciale, ubicato nel pieno centro di Bari, in Via De Rossi civ.7, nel palazzo ad angolo con Corso Vittorio Emanuele II, una delle strade più prestigiose della città, in una zona urbana di elevata qualità architettonica, molto ambita nel mercato immobiliare residenziale, commerciale, professionale e dei servizi; l'edificio, con struttura portante in muratura, è di pregio architettonico tanto da essere oggetto del riferito vincolo "indiretto" di interesse storico-artistico (cfr. paragrafo dedicato nella sezione introduttiva).

Il locale commerciale, compiutamente descritto nei paragrafi precedenti, versa in discreto stato manutentivo (cfr. doc. fot. in All. 2.1).

La determinazione del più probabile valore venale del lotto in stima viene di seguito effettuata mediante l'uso del massimo numero di metodologie sintetiche applicabili nel caso in specie e precisamente:

- 1) metodologia sintetica da indagine di mercato presso le locali agenzie immobiliari;
- 2) metodologia sintetica da valutazioni di uffici pubblici e da dati documentali di mercato.

Il valore ricercato risulta così dalla media statistica dei valori risultanti dalle diverse metodologie usate.

I. Metodologia sintetica da indagine di mercato

Da indagine di mercato condotta presso le Agenzie Immobiliari che attualmente trattano la vendita di locali commerciali di comparabili caratteristiche rispetto a quello in stima ed ubicati nel medesimo contesto urbano ed a poca distanza da esso, quali “PM&Partners”, Via Sparano 125, Bari (BA), “Levante Immobiliare Sas di Gallo Vito & C.”, Via Principe Amedeo 120, Bari (BA) ed “Immobiliare Rubino”, Via Beata Elia di San Clemente 214, Bari (BA), risulta che il più probabile valore unitario dell’immobile oggetto di valutazione è compreso tra €/mq 3.100,00 e €/mq 3.300,00, con un valore unitario, statisticamente significativo, pari a €/mq 3.200,00.

II. Metodologia sintetica da valutazioni di uffici pubblici e da dati documentali di mercato - Osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.)

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Bari (le cui fonti di rilevazione sono costituite dagli atti di compravendita registrati, dalle stime dirette dell’Agenzia del Territorio, dalle aste, dalle valutazioni dei Tribunali e dalle agenzie immobiliari di zona – cfr. All. R), con riferimento alla Zona in questione (codice di zona B9), fornisce valori unitari per negozi in normale stato conservativo, variabili tra un min. di €/mq 3.200,00 ed un max di €/mq 4.500,00, con un valore medio pari a €/mq 3.850,00.

Dalle singole metodologie sintetiche su riportate si sono evinti i seguenti valori:

- 1) Metodologia sintetica da indagine di mercato: €/mq 3.200,00;
- 2) Metodologia sintetica da valutazioni di uffici pubblici e da dati documentali di mercato: €/mq 3.850,00.

In termini statistici il valore unitario di mercato tecnicamente più significativo, medio tra le risultanze delle metodologie su esposte, risulta pari a $(\text{€/mq } 3.200 + \text{€/mq } 3.850)/2 = \text{€/mq } 3.525,00$.

Ne consegue che il più probabile valore di mercato del lotto in stima, tenuto conto delle relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ammonta ad €/mq 3.525,00 x mq 17 ≅ € 60.000,00 (sessantamila/00).

Tenendo conto dell'”*abbattimento forfettario*” del 15 % “*per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto*”, come indicato in sede di mandato peritale, il suddetto valore diviene pari a:

€ 60.000,00 – 15% ≅ € 51.000,00 (cinquantunomila/00).

La vendita non è soggetta ad IVA.

ELENCO APPENDICI E ALLEGATI

ALLEGATI COMUNI AI LOTTI DI STIMA

- A. Verbale delle operazioni peritali
- B. Certificato Anagrafico – Stato di famiglia del debitore esecutato
- C. Atto di compravendita a rogito del notaio Michele Labriola di Bari del 24/5/2004
repertorio n. 27379
- D. Atto di compravendita a rogito del notaio Michele Labriola di Bari del 28/2/2000
repertorio n. 10887
- E. Estratto di mappa catastale con ubicazione della p.lla di appartenenza delle u.i.
pignorate
- F. Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 1048/2004, protocollo generale n. 91162,
del 22/04/2004
- G. Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 1381/2007, protocollo generale n. 161494,
del 31/05/2007
- H. Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 1723/2007, protocollo generale n. 197903,
del 05/07/2007
- I. Istanza del CTU alla Soprintendenza Archeologia, Belle arti e Paesaggio
(SABAP) per la città metropolitana di Bari, datata 29.04.2019
- J. Riscontro della SABAP al CTU, prot. del 10.05.2019
- K. D.M. 12/03/1955 di apposizione del Vincolo
- L. Istanza del CTU alla SABAP datata 03.12.2019
- M. Riscontro della SABAP al CTU, prot. 2974 del 06.04.2020
- N. Riscontro del CTU alla SABAP del 25.06.2020
- O. Riscontro della SABAP al CTU, prot. 5681 del 20.07.2020
- P. Estratti delle pubblicazioni del Consiglio Nazionale del Notariato (CNN) (indicate

nella nota 1)

Q. Resoconto trasmesso dall'amministratore di condominio inerente i debiti condominiali relativi agli immobili pignorati alla data del 31.12.2020

R. Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate

1. ALLEGATI LOTTO 1

1.1. Documentazione fotografica

1.2. Elaborato grafico: planimetria prodotta dal CTU

1.3. Visura storica catastale

1.4. Planimetrie catastali

1.5. A.P.E. dell'immobile e ricevute di trasmissione all'Ufficio preposto della Regione Puglia

2. ALLEGATI LOTTO 2

2.1. Documentazione fotografica

2.2. Elaborato grafico: planimetria prodotta dal CTU

2.3. Visura storica catastale

2.4. Planimetria catastale

2.5. Contratto di locazione del 10.03.1996

2.6. A.P.E. dell'immobile e ricevute di trasmissione all'Ufficio preposto della Regione Puglia

Bari, 15.01.2021

L'Esperto, Dr. Ing. Matteo Quagliariello