



---

**TRIBUNALE DI BARI**  
SEZIONE FALLIMENTARE

**Fallimento  
“...OMISSIONIS...”**

R.F. n. **122/2019**

**Giudice Delegato: Dott. Nicola MAGALETTI**  
**Curatori: Dr. Antonio Campobasso**  
**Avv. Eugenio Mangone**

**RELAZIONE DI STIMA  
Immobili in BARI via Abate Gimma  
LOTTO 1**

*Tecnico incaricato: Ing. Paolo Damiani*  
iscritto all'Albo della provincia di Bari al N. 3436  
iscritto all'Albo del Tribunale di Bari al N. 2405  
C.F. DMNPLA60D19A662Y

*con studio in Bari (Bari) via Imbriani 48*

*cellulare: 3336000770  
fax: 0800999586  
email: damiani.paolo@fastwebnet.it*

## SOMMARIO

<b>1</b>	<b>Lotto 1 .....</b>	<b>3</b>
<b>1.1</b>	<b>DESCRIZIONE SOMMARIA:.....</b>	<b>3</b>
<b>1.2</b>	<b>STATO DI POSSESSO: .....</b>	<b>3</b>
<b>1.3</b>	<b>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:.....</b>	<b>3</b>
1.3.1	Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	3
1.3.1.1	Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: .....	3
1.3.1.2	Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: .....	3
1.3.1.3	Atti di asservimento urbanistico:.....	3
1.3.1.4	Altre limitazioni d'uso: .....	3
1.3.2	Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	4
1.3.2.1	Iscrizioni:.....	4
1.3.2.2	Pignoramenti: .....	4
1.3.2.3	Altre trascrizioni:.....	4
1.3.2.4	Altre limitazioni d'uso: .....	4
1.3.3	Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale .....	4
1.3.3.1	Conformità urbanistico edilizia: .....	4
1.3.3.2	Conformità catastale:.....	4
<b>1.4</b>	<b>ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:.....</b>	<b>4</b>
<b>1.5</b>	<b>ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:.....</b>	<b>4</b>
1.5.1	Attuali proprietari:.....	4
1.5.2	Precedenti proprietari:.....	4
<b>1.6</b>	<b>PRATICHE EDILIZIE:.....</b>	<b>5</b>
<b>1.7</b>	<b>Descrizione locale commerciale di cui al punto A .....</b>	<b>5</b>
<b>1.8</b>	<b>VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO: .....</b>	<b>7</b>
1.8.1	Criterio di Stima .....	7
1.8.1.1	Metodo comparativo diretto .....	7
1.8.1.2	Metodo per capitalizzazione del reddito (analitico) .....	8
1.8.2	Fonti di informazione .....	9
1.8.3	Valutazione corpi .....	9
1.8.4	Adeguamenti e correzioni della stima .....	10
1.8.5	Prezzo base d'asta del lotto.....	10
<b>1.9</b>	<b>ELENCO DEGLI ALLEGATI LOTTO 1 .....</b>	<b>11</b>

---

Giudice Dr. Nicola MAGALETTI  
Perito: Ing. Paolo Damiani  
Curatori: Avv. Eugenio Mangone  
Dr. Antonio Campobasso

## 1 Lotto 1

### 1.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

**Locale commerciale (Banca) in BARI – via Abate Gimma 68  
Lotto 001**

### IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Locale commerciale in BARI – via Abate Gimma 68

Porzione di fabbricato ad uso Istituto di credito con accesso da via Abate Gimma n. 68, composta a piano terra da salone di accoglienza al pubblico, direzione filiale, consulenza, casse, ufficio, saletta, disimpegno, antibagno e due bagni, e a piano interrato da disimpegni, sala attesa, due box, due sale archivio, locale tecnico, cassette di sicurezza, caveaux banca, deposito colli ingombranti ed intercapedine.

Sviluppa una superficie linda complessiva di circa m<sup>2</sup> 826

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a ...omissis...; foglio 94 particella 341 subalterno 60, categoria D5, posto al piano Sl-T-1, - rendita: € 25.009,60.

Confini: via Abate Gimma, con via Andrea da Bari e con i condorninii contraddistinti con i civici n. 49 e 51 di via Andrea da Bari;

Caratteristiche zona: centrale a traffico intenso con scarsa possibilità di parcheggio.

### 1.2 STATO DI POSSESSO:

L'immobile di cui al punto A è occupato dalla ...omissis... in virtù di contratto di locazione del tipo 6+6 stipulato in data 05.04.2007 registrato a Matera il 30.05.2007 al n. 1001-serie 3, atto modificativo del 01.05.2001 registrato a Matera il 24.11.2001 al n. 1336/1-serie 3 e ulteriore atto modificativo del 01.05.2011 registrato a Matera il 22.07.2011 al n. 1876-serie 3 con scadenza in data 31.05.2013 prorogata al 31.05.2025 con un canone di locazione di 286.200,00 €/anno (attualmente aggiornato a € 287.287,56 €/anno)

La data del contratto è antecedente la data del fallimento.

### 1.3 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 1.3.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

1.3.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

**Nessuna**

1.3.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

**Nessuna**

1.3.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

**Nessuna**

1.3.1.4 Altre limitazioni d'uso:

**Nessuna**

Giudice Dr. Nicola MAGALETTI  
Perito: Ing. Paolo Damiani  
Curatori: Avv. Eugenio Mangone  
Dr. Antonio Campobasso

### **1.3.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

#### *1.3.2.1 Iscrizioni:*

**Nessuna**

#### *1.3.2.2 Pignoramenti:*

**Nessuna**

#### *1.3.2.3 Altre trascrizioni:*

**Nessuna**

#### *1.3.2.4 Altre limitazioni d'uso:*

**Nessuna**

### **1.3.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

#### *1.3.3.1 Conformità urbanistico edilizia:*

**Nessuna diffidenza**

#### *1.3.3.2 Conformità catastale:*

**Nessuna diffidenza**

## **1.4 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie condominiali di gestione dell'immobile:	n.d.
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	n.d.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	n.d.

## **1.5 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **1.5.1 Attuali proprietari:**

- ...omissis..., dichiarata fallita con sentenza del Tribunale di Bari, IV sezione civile fallimenti in data 23 settembre 2019 n.127, dal 28.06.2021 ad oggi in forza di atto di compravendita di immobile riveniente da contratto di locazione finanziaria a firma di Notaio ...omissis...del 28.06.2021 n. 9973 di rep., registrato a Bari in data 01.07.2021 al n. 30226, trascritto a Bari in data 02.07.2021 ai nn. 33077/24448 RG/RP.

### **1.5.2 Precedenti proprietari:**

- ...omissis... dal 13.12.2016 al 28.06.2021 in forza di atto di fusione per incorporazione a firma di Notaio ...omissis... del 13.12.2016 n. 13501 di rep., registrato a Milano 1 in data 29.12.2016 al n. 45272 serie 1T, e successivo atto ricognitivo a rogito dello stesso notaio in data 02.02.2017 n. 13663 di rep., registrato a Milano 1 in data 08.02.2017 al n. 4042 serie 1T, trascritto a Bari in data 08.02.2017 ai nn. 5134/3696 RG/RP;
- ...omissis... dal 09.03.2015 al 13.12.2016 in forza di atto di fusione per incorporazione a firma di Notaio ...omissis... del 09.03.2015 n. 67359 di rep., registrato a Milano 6 in data 13.03.2015 al n. 16188 serie 1T, iscritto al Registro Imprese di Milano il 12.03.2015 al Protocollo n.55402, iscritto al Registro Imprese di Verona il 12.03.2015 al Protocollo n.15103, e successivo atto ricognitivo a rogito del notaio ...omissis... di Verona in data 29.09.2015 n.44147 di rep., registrato a Verona I in data 2.10.2015 al n.17787, Serie 1T, trascritto a Bari in data 12.10.2015 ai nn. 37503/27802 RG/RP; in data 01.06.2013 il contratto di locazione finanziaria (leasing) veniva ceduto dalla Cufin S.p.A. alla ...omissis...;

- ...omissis... dal 25.05.2012 al 09.03.2015 in forza di atto di fusione per incorporazione a firma di Notaio ...omissis... del 25.05.2012 n. 63535 di rep., registrato a Milano 6 in data 20.06.2015 al n. 16188.  
Riferito subalterno 18 dal cui frazionamento scaturiva l'attuale unità immobiliare; in data 01.06.2013 il contratto di locazione finanziaria (leasing) veniva ceduto dalla ...omissis... alla ...omissis...;
- ...omissis... dal 21.01.2005 al 25.05.2012 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio ...omissis... del 21.01.2005 n. 120336 di rep., registrato a Bari in data 27.01.2005 al n. 878, trascritto a Bari in data 27.01.2005 ai nn. 4392/2609 RG/RP.  
Riferito all'intero fabbricato di cui l'unità immobiliare è porzione; l'acquisto veniva effettuato dalla ...omissis... al solo e unico scopo di ristrutturarla e concederla in locazione finanziaria (leasing) alla ...omissis... che procedeva al frazionamento dell'immobile e al successivo riscatto anticipato di tutti i subaltri ad accezione del subalterno 18 dal cui frazionamento scaturiva l'attuale unità immobiliare;
- ...omissis... dal 21.01.2005 al 21.01.2005 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio ...omissis... del 21.01.2005 n. 120334 di rep., trascritto a Bari in data 27.01.2005 ai nn. 4392/2609 RG/RP.  
Riferito all'intero fabbricato di cui l'unità immobiliare è porzione
- ...omissis... dal 12.09.2001 al 21.01.2005 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio ...omissis... del 12.09.2001 n. 10804 di rep., registrato a Borgo San Lorenzo (Firenze) il 28 settembre 2001 al n. 1039, trascritto a Bari in data 21.09.2001 ai nn. 35652/25062 RG/RP.  
Riferito all'intero fabbricato di cui l'unità immobiliare è porzione
- ...omissis... dal 12.09.2001 al 12.09.2001 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio ...omissis... del 12.09.2001 n. 10803 di rep., trascritto a Bari in data 21.09.2001 ai nn. 35651/25061 RG/RP.  
Riferito all'intero fabbricato di cui l'unità immobiliare è porzione
- ...omissis... da data antecedente il ventennio al 12.09.2001 in forza di atto di conferimento immobili a firma di Notaio ...omissis... del 25.10.1999 n. 37752 di rep., trascritto a Bari in data 24.11.199 ai nn. 42668/28657 RG/RP.  
Riferito all'intero fabbricato di cui l'unità immobiliare è porzione

#### 1.6 PRATICHE EDILIZIE:

- L.E. n. 224 del 24.07.1975.
- C.E. n. 414 del 15/09/1981, autorizzazione 8291 del 2/8/1982 e variante in corso d'opera 8059 del 14/01/1986 per lavori di ristrutturazione, intestata a ...omissis....  
Abitabilità rilasciata il 02.04.1997 prot. N. n. 45202/94 Pratica 6525;
- DIA/SCIA n. 581/2007 del 8/3/07, 2914/2007 del 15/11/07, 1370/2008 del 10/07/08 e 197/2010 del 23/12/10.
- S.C.I.A. n. 627/2013 per lavori di “frazionamento unità immobiliare e parziale cambiamento di destinazione d’uso”, intestata a ...omissis...; rilasciata in data 04.07.2013.

#### 1.7 Descrizione locale commerciale di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Locale commerciale in BARI – via Abate Gimma 68  
Porzione di fabbricato ad uso Istituto di credito con accesso da via Abate Gimma n. 68, composta a piano terra da salone di accoglienza al pubblico, direzione filiale, consulenza, casse, ufficio, saletta, disimpegno, antibagno e due bagni, e a piano interrato da disimpegni, sala attesa, due box, due sale archivio, locale tecnico, cassette di sicurezza, caveau banca, deposito colli ingombranti ed intercapedine.

È altresì, presente un volume occupato da una scala ed uno occupato da un vano ascensore non accessibili che, in passato, mettevano in comunicazione il piano terra con il primo piano; a seguito

del frazionamento delle unità immobiliari di cui alla S.C.I.A. n. 627/2013 detti volumi sono stati murati.

Sviluppa una superficie linda complessiva di circa m<sup>2</sup> **826**

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a ...omissis...; foglio 94 particella 341 subalterno 60, categoria D5, posto al piano SI-T-1, - rendita: € 25.009,60.

Confini: via Abate Gimma, con via Andrea da Bari e con i condorninii contraddistinti con i civici n. 49 e 51 di via Andrea da Bari;

L'edificio è stato costruito in data antecedente il 01 settembre 1967, è costituito da 7 piani di cui 6 fuori terra;

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 4,00 m a piano terra e di 2,70 m a piano interrato cheospita il caveau della banca.

### **Consistenza superfici coperte:**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano terra	Sup. reale linda	363,45	1	363,45
Piano terra	Sup. reale netta	309,00	1	309,00
Piano interrato	Sup. reale linda	462,89	0,6	277,73
zona caveau	Sup. reale netta	193,66	0,6	116,20
disimpegno e servizi	Sup. reale netta	25,73	0,6	15,44
intercapedine	Sup. reale netta	116,76	0,2	23,35
	<b>Sup. reale linda</b>	<b>826,34</b>		<b>641,18</b>
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>645,15</b>		<b>463,99</b>
	<b>Superficie commerciale</b>			<b>510,38</b>

### **Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: buone.

*Copertura:* tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

*Intonaci:* condizioni: buone.

Impianti:

*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: da collaudare.

*Termico:* tipologia: in comune con altra U.I., alimentazione: elettrico, diffusori:

termoconvettori, condizioni: normale, conformità: da collaudare.

*Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: buone, conformità: da collaudare.

### **Accessori:**

## 1.8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 1.8.1 Criterio di Stima

La stima del bene parte dalla determinazione del valore di mercato opportunamente corretto.

Per valore di mercato si intende, in linea generale, il controvalore in denaro di un bene nell'ambito della compravendita dello stesso in un mercato liquido e tra parti consapevoli.

Esso è pertanto determinato in prima istanza dal valore materiale del bene stesso, opportunamente ragguagliato sulla base di fattori quali, ad esempio, la legge della domanda e dell'offerta, e la volontà del compratore di acquistare e quella del proprietario del bene di vendere.

In ambito immobiliare tale valore è ricavato attraverso l'applicazione di diverse metodologie e criteri estimativi.

In particolare, nel caso in esame è stato applicato il metodo comparativo diretto semplificato ed il metodo di capitalizzazione del reddito.

Il valore di mercato è, quindi, stato determinato come media pesata fra i valori dedotti dall'applicazione dei suddetti metodi; al valore determinato con il metodo di capitalizzazione del reddito è stato assegnato un peso due in quanto detto metodo non parte da valori stimati ma da un valore locativo riferito proprio all'immobile oggetto di valutazione.

#### 1.8.1.1 Metodo comparativo diretto

In ambito immobiliare tale valore è ricavato attraverso l'applicazione di diverse metodologie e criteri estimativi.

Il criterio di stima più utilizzato dal quale scaturiscono valori che maggiormente rispecchiano le condizioni del mercato immobiliare, è il metodo sintetico comparativo parametrico semplificato.

L'applicazione del metodo presuppone:

- Un'indagine intesa a reperire dati storici relativi a compravendite di beni dalle caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima
- la formazione di una scala dei prezzi espressa in funzione di parametri predefiniti
- l'inserimento del bene da valutare nella scala dei prezzi.

Per applicare la suddetta metodologia valutativa è, dunque, necessario reperire dati storici di confronto, relativi a prezzi di trasferimento di beni analoghi a quello oggetto di stima attraverso il reperimento di contratti di compravendita recenti.

Questa ricerca, spesso, fornisce un campione di valori unitari non abbastanza numeroso da consentire statistiche aventi una significatività adeguata.

Per quanto detto, appare opportuno utilizzare come riferimento più attendibile i valori immobiliari pubblicati semestralmente dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, che riportano la media dei prezzi relativi alle transazioni effettuate nel periodo di riferimento in funzione di parametri quali l'ubicazione, la destinazione d'uso e lo stato conservativo dell'immobile.



### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: BARI

Comune: BARI

Fascia/zona: Centrale/QUART.MURAT -TRA C.SO VITT.VENETO,CASTELLO SVEVO,P.ZZA MASSARI,VITT.EMANUELE, DI CROLLALANZA,ABBRESCIA,CAPRUZZI,MANZONI

Codice di zona: B9

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	1700	2100	L	6,8	8,7	L
Negozi	NORMALE	3200	4500	L	16	24	L
Negozi	Ottimo	5500	8000	L	30	45	L

Per la tipologia di immobile oggetto di stima l'OMI indica l'intervallo di valori 5.500,00÷8.000,00 €/m<sup>2</sup> riferito ad uno stato conservativo ottimo.

Considerando le caratteristiche e lo stato dell'immobile è stato utilizzato il valore unitario di 6.750,00 €/m<sup>2</sup>.

Il valore unitario così determinato viene applicato alla superficie commerciale che è pari al minore dei seguenti valori:

- superficie linda complessiva
- superficie netta calpestabile (al lordo della superficie occupata dai tramezzi) aumentata del 10%.

#### 1.8.1.2 Metodo per capitalizzazione del reddito (analitico)

Il metodo di valutazione è razionale, si appoggia ad elaborazioni complesse, comunque sempre fondate sulla comparazione e si basa sul fatto che un bene vale per quel che rende.

Il più probabile valore di mercato di un immobile si può stimare mediante la ricerca del reddito annuo netto ritraibile dal fabbricato stesso tenendo conto di eventuali aggiunte e detrazioni.

$$V_r = \frac{B_f}{I} + A - D$$

dove:

$V_r$  Valore di mercato

$B_f$  Beneficio fondiario netto

$I$  Saggio di capitalizzazione

$A$  e  $D$  aggiunte e detrazioni

Le fasi estimative nel caso di stima analitica sono:

- 1) ricerca del beneficio fondiario annuo continuativo;
  - 2) ricerca del saggio di capitalizzazione;
  - 3) svolgimento della formula di capitalizzazione;
  - 4) apportare eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale.
- Ricerca del beneficio fondiario annuo

$$B_f = Attivo - Passivo == R_t - (Q + Ser + T + Amm + Sf + Ines + Int)$$

Giudice Dr. Nicola MAGALETTI  
Perito: Ing. Paolo Damiani  
Curatori: Avv. Eugenio Mangone  
Dr. Antonio Campobasso

dove

$R_l$  reddito lordo totale

$Q$  Quote (manutenzione, reintegrazione e assicurazione)

$Ser$  Servizi (luce, custodia e riscaldamento)

$T$  Imposte (IRPEF e ICI)

$Amm$  amministrazione

$Sf$  e  $Ines$  sfitto e inesigibilità

$Int$  interessi

Il valore medio del saggio di capitalizzazione è pari a 3,00%÷3,50%

### 1.8.2 Fonti di informazione

Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

### 1.8.3 Valutazione corpi

#### A. Locale commerciale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
superficie commerciale coperta	m <sup>2</sup> 510,38	€/m <sup>2</sup> 6.750,00	€ 3.445.096,05
	<b>m<sup>2</sup> 510,38</b>		<b>€ 3.445.096,05</b>

- Valore corpo: € 3.445.096,05
- Valore pertinenze scoperte: € 0,00
- Valore complessivo intero: € 3.445.096,05
- Valore complessivo diritto e quota: € 3.445.096,05

#### Riepilogo (stima sintetica):

Immobile	Superficie commerciale	Valore intero	Valore diritto e quota
<b>Locale commerciale</b>	m <sup>2</sup> 510,38	€ 3.445.096,05	<b>€ 3.445.096,05</b>

Metodo per capitalizzazione del reddito: Peso ponderale: 2

Ai fini della determinazione del reddito netto occorre determinare l'IMU:

Fg	ptc	sub	cat.	rendita in euro	rendita rivalutata	coef.	Valore IMU
94	341	60	D/5	25.009,60	€ 26.260,08	80	€ 2.100.806,40

Aliquota IMU 1,06%

IMU € 22.268,55

#### Determinazione del reddito netto

reddito lordo € 287.287,56

Spese di gestione (5% del reddito lordo) € 14.364,38

Reddito imponibile IRPEF € 272.923,18

IRPEF (valore indicativo 27,00%) € 73.689,26

IUC € 22.268,55

Reddito netto € 176.965,38

Saggio di capitalizzazione 3,50%

Giudice Dr. Nicola MAGALETTI

Perito: Ing. Paolo Damiani

Curatori: Avv. Eugenio Mangone

Dr. Antonio Campobasso

Valore dell'immobile € 5.056.153,57

- Valore corpo: € 5.056.153,57
- Valore complessivo intero: € 5.056.153,57
- Valore complessivo diritto e quota: € 5.056.153,57

**Riepilogo (capitalizzazione del reddito):**

Immobile	Reddito lordo	Reddito netto	Valore diritto e quota
<b>Locale commerciale</b>	€ 287.287,56	€ 176.965,38	<b>€ 5.056.153,57</b>

Determinazione finale del valore dell'immobile

	Metodo comparativo	Metodo reddituale
valore	€ 3.445.096,05	€ 5.056.153,57
peso	1	1
Media pesata		€ 4.250.624,81
In cifra tonda		€ 4.251.00,00

**1.8.4 Adeguamenti e correzioni della stima**

- Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 212,5
- **50,00**
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **Nessuna**
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

**1.8.5 Prezzo base d'asta del lotto**

- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 4.038.450,00

Il cespote risulta soggetto all'opzione IVA

Giudice Dr. Nicola MAGALETTI  
Perito: Ing. Paolo Damiani  
Curatori: Avv. Eugenio Mangone  
Dr. Antonio Campobasso

## 1.9 ELENCO DEGLI ALLEGATI LOTTO 1

- All 1 **ATTO TRA VIVI.....**  
**COMPROVENDITA**  
Pubblico Ufficiale Notaio ...omissis...  
Rep 9973 del 28.06.2021
- All 2 **Agenzia del Territorio Ispezione ipotecaria .....**  
**Dati della richiesta**  
Dati della richiesta  
Immobile : Comune di BARI (BA)  
Tipo catasto : Fabbricati  
Foglio : 94 - Particella 341 - Subalterno 60  
Periodo da ispezionare: dal 25/01/1996  
Ulteriori restrizioni:  
Periodo da ispezionare: dal 25/01/1996  
**Elenco immobili**  
Comune di BARI (BA) Catasto Fabbricati1. Sezione urbana - Foglio 0094 Particella 00341  
Subalterno 0060  
**Elenco sintetico delle formalità**
- All 3 **Visura storica catastale.....**  
**Comune A662 – BARI**  
**Catasto FABBRICATI**  
Sezione urbana - Foglio 94 Particella 341 Subalterno 60  
**Natura D5** – Istituto bancario  
**Classe Consistenza**  
Indirizzo VIA ABATE GIMMA; N. civico 68 Piano: S1-T-1 Scala: Interno:
- All 4 **Estratto di mappa catastale .....**  
**Comune A662 – BARI**  
Foglio 94 Particella 341
- All 5 **Elenco subalterni assegnati .....**  
**Comune A662 – BARI**  
Foglio 94 Particella 341
- All 6 **Elaborato planimetrico .....**  
**Comune A662 – BARI**  
Foglio 94 Particella 341
- All 7 **Planimetria catastale .....**  
**Comune A662 – BARI**  
**Catasto FABBRICATI**  
Sezione urbana - Foglio 94 Particella 341 Subalterno 60  
**Natura D5** – Istituto bancario  
**Classe Consistenza**  
Indirizzo VIA ABATE GIMMA; N. civico 68 Piano: S1-T-1 Scala: Interno:
- All 8 **Contratto di locazione .....**
- All 9 Planimetria IMMOBILE .....
- All 10 Rilievo fotografico .....

Il tecnico incaricato  
Prof. Ing. Paolo DAMIANI

---

Giudice Dr. Nicola MAGALETTI  
Perito: Ing. Paolo Damiani  
Curatori: Avv. Eugenio Mangone  
Dr. Antonio Campobasso