
TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Di Paola Fabio, nell'Esecuzione Immobiliare 280/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Lotto 1.....	6
Descrizione.....	7
Completezza documentazione ex art. 567	9
Titolarità	9
Confini	9
Consistenza	10
Dati Catastali	11
Stato conservativo.....	12
Parti Comuni.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione	14
Provenienze Ventennali.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	15
Normativa urbanistica.....	16
Regolarità edilizia.....	17
Vincoli od oneri condominiali	20
Lotto 2.....	21
Descrizione.....	22
Completezza documentazione ex art. 567	24
Titolarità	24
Confini	24
Consistenza	25
Dati Catastali	26
Stato conservativo.....	27
Parti Comuni.....	27
Servitù, censo, livello, usi civici.....	27
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	28
Stato di occupazione	29
Provenienze Ventennali.....	29
Formalità pregiudizievoli.....	30
Normativa urbanistica.....	31
Regolarità edilizia.....	32
Vincoli od oneri condominiali	35



Lotto 3	36
Descrizione.....	37
Completezza documentazione ex art. 567	39
Titolarità	39
Confini	39
Consistenza	40
Dati Catastali	41
Stato conservativo.....	43
Parti Comuni.....	44
Servitù, censo, livello, usi civici.....	44
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	44
Stato di occupazione	46
Provenienze Ventennali.....	47
Formalità pregiudizievoli.....	48
Normativa urbanistica.....	49
Regolarità edilizia.....	49
Vincoli od oneri condominiali	53
Lotto 4	54
Descrizione.....	55
Completezza documentazione ex art. 567	57
Titolarità	57
Confini	58
Consistenza	58
Dati Catastali	59
Stato conservativo.....	60
Parti Comuni.....	60
Servitù, censo, livello, usi civici.....	61
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	61
Stato di occupazione	63
Provenienze Ventennali.....	64
Formalità pregiudizievoli.....	64
Normativa urbanistica.....	66
Regolarità edilizia.....	66
Vincoli od oneri condominiali	69
Lotto 5	70
Descrizione.....	71
Completezza documentazione ex art. 567	73
Titolarità	73



Confini.....	74
Consistenza.....	74
Dati Catastali.....	75
Stato conservativo.....	78
Parti Comuni.....	79
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	79
Stato di occupazione.....	81
Provenienze Ventennali.....	82
Formalità pregiudizievoli.....	83
Normativa urbanistica.....	84
Regolarità edilizia.....	85
Vincoli od oneri condominiali.....	87
Stima / Formazione lotti.....	88
Lotto 1	88
Lotto 2	89
Lotto 3	91
Lotto 4	93
Lotto 5	94
Riepilogo bando d'asta.....	98
Lotto 1	98
Lotto 2	98
Lotto 3	98
Lotto 4	99
Lotto 5	99
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 280/2020 del R.G.E.....	101
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 93.000,00	101
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 95.000,00	101
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 183.000,00	102
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 172.000,00	103
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 128.000,00	103
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	105
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Conversano (BA) - Via Zara, 28, piano 1.....	105
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Conversano (BA) - Via Zara, 28, piano 1.....	105
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Conversano (BA) - Via Zara, 28, piano 2-3.....	106
Bene N° 4 - Laboratorio artigianale ubicato a Conversano (BA) - Via Zara, 22, 24, 26, piano T-S1.....	107
Bene N° 5 - Stalla ubicata a Conversano (BA) - Contrada Foggiali, NC, piano T.....	108



INCARICO

Con provvedimento del 14/01/2021, il sottoscritto Ing. Di Paola Fabio, con studio in Via N. Piccinni, 65 - 70122 - Bari (BA), email ing.fabiodipaola@gmail.com, PEC fabio.dipaola@ingpec.eu, Tel. 080 4162323, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/01/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Conversano (BA) - Via Zara, 28, piano 1 (Coord. Geografiche: 40.967174, 17.119317)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Conversano (BA) - Via Zara, 28, piano 1 (Coord. Geografiche: 40.967174, 17.119317)
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Conversano (BA) - Via Zara, 28, piano 2-3 (Coord. Geografiche: 40.967174, 17.119317)
- **Bene N° 4** - Laboratorio artigianale ubicato a Conversano (BA) - Via Zara, 22, 24, 26, piano T-S1 (Coord. Geografiche: 40.967174, 17.119317)
- **Bene N° 5** - Stalla ubicata a Conversano (BA) - Contrada Foggiali, NC, piano T (Coord. Geografiche: 40.930079, 17.103089)



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Conversano (BA) - Via Zara, 28, piano 1

DESCRIZIONE

Piena proprietà per 1/1 di appartamento di 2 vani ed accessori sito in Conversano (Ba) alla Via Zara, 28 posto al piano primo su piano terra [Cfr. Allegato - Documentazione catastale].

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto Esperto Stimatore, accettato l'incarico, unitamente al Custode avv. **** Omissis ****, con lettera raccomandata A/R del 06.11.2023 comunicava alla Parte l'inizio delle operazioni peritali presso le unità immobiliari site in Conversano (BA) oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare.

In data 23 novembre 2023, all'ora stabilita si procedeva quindi a dare inizio alle operazioni peritali presso l'immobile di Via Zara n. 28. Sul luogo erano presenti, oltre al Sottoscritto Esperto Stimatore, l'avvocato **** Omissis ****, Custode giudiziario, la sig.ra **** Omissis **** ai fini dell'accesso alle unità immobiliari. Quest'ultima dichiarava che: "tutta la palazzina è occupata dalla sottoscritta con i propri figli e relativa famiglia così composta: al piano primo (sub.7) abita l'esecutata con il coniuge sig. **** Omissis ****, nato a Conversano (BA) il 26.05.1935. Sempre al piano primo (sub.6) abita mia figlia sig.ra **** Omissis **** nata a Conversano il 14.11.1974 che convive con il sig. **** Omissis ****. Al secondo piano (sub. 8 e 9) abita mio figlio **** Omissis **** unitamente al figlio di **** Omissis **** **** Omissis ****. Al terzo piano abita mia figlia **** Omissis **** nata a Conversano unitamente al coniuge sig. **** Omissis **** con i tre figli".

Nel corso del suddetto sopralluogo, si è quindi proceduto ad una ispezione dei luoghi ed in tale circostanza sono stati effettuati i rilievi metrici e fotografici di rito con riferimento ai piani primo, secondo e terzo del fabbricato [Cfr. Allegati - Documentazione Fotografica - Verbale operazioni peritali].

Successivamente si è presa visione del locale a piano terra ed interrato ai civici nn. 22, 24, 26 (sub.5) rilevando che i locali erano in possesso della **** Omissis **** in persona del L.R.P.T. sig. **** Omissis **** il quale occupa lo stesso in virtù di comodato gratuito redatto in data 21.05.2019 e registrato il 30.05.2019 di cui veniva consegnata copia al Custode Giudiziario.

Nel corso del suddetto sopralluogo, si è quindi proceduto ad una ispezione dei luoghi ed in tale circostanza sono stati effettuati i rilievi metrici e fotografici di rito con riferimento al locale posto al piano terra ed interrato [Cfr. Allegati - Documentazione Fotografica - Verbale operazioni peritali].



Le operazioni proseguivano in Contrada Foggiali presso il capannone destinato a stalla e relativi accessori oltre pertinentziali terreni limitrofi tutti siti in agro di Conversano (BA) rilevando che gli stessi erano in possesso della **** Omissis **** in persona del L.R.P.T. sig. **** Omissis **** il quale occupa attualmente gli stessi in virtù di contratto di affitto di fondo rustico redatto in data 01.03.2019 e registrato a Bari il 18.03.2019 con scadenza il 18.08.2034 per un imposto annuo di € 500,00 di cui veniva consegnata copia al Custode Giudiziario.

Nel corso del suddetto sopralluogo, si è quindi proceduto ad una ispezione dei luoghi ed in tale circostanza sono stati effettuati i rilievi metrici e fotografici di rito con riferimento al capannone con relativi locali accessori e terreni circostanti [Cfr. Allegati - Documentazione Fotografica - Verbale operazioni peritali].

A seguito degli accessi eseguiti presso l'ufficio tecnico del Comune di Conversano le operazioni proseguivano in data 18 marzo 2024 presso il fabbricato in Via Zara nn. 22,24,26 e 28. Nel corso del suddetto sopralluogo, si è quindi proceduto nella prosecuzione dei rilievi metrici e fotografici di rito alla presenza della sig.ra **** Omissis ****, ai fini dell'accesso alle unità immobiliari. In data 23 maggio 2024 le operazioni proseguivano presso le unità immobiliari in Contrada Foggiali dove si procedeva nella prosecuzione dei rilievi metrici e fotografici di rito alla presenza del sig. **** Omissis ****, ai fini dell'accesso alle unità immobiliari [Cfr. Allegati - Documentazione Fotografica - Verbale operazioni peritali].

NOTA BENE

Da indagini svolte dal Sottoscritto Esperto Stimatore presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di Conversano, nonché dalla documentazione prodotta in atti della procedura, si è rilevato dai registri degli atti di matrimonio del Comune di Conversano che alla data del 22 gennaio 1962 i sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** si sono uniti in matrimonio come da registri degli atti di matrimonio del Comune, anno 1962 numero 10 Parte II Serie A Ufficio 1 - ANNOTAZIONI: Con atto in data 18-10-1982 a rogito del notaio DR.FRANCESCO REBOLI del distretto notarile di BARI i coniugi **** Omissis **** e **** Omissis **** hanno scelto il regime della separazione dei beni [Cfr. Allegato - Estratto di matrimonio] [Cfr. Allegato - Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio].

NOTA BENE

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

La certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In particolare nel Certificato notarile a firma del Notaio dottor Cesare Bignami datato 09/11/2020 viene riportata come trascrizione "trascrizione avvenuta in data anteriore alla meccanizzazione" in luogo dell'effettiva trascrizione avvenuta a Trani in data 14/01/1970 al num. 1270 [Cfr. Allegato - Atti di provenienza e Certificato notarile depositato in atti].

Relativamente ai dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella detta certificazione i soli dati catastali attuali.

Il creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.



Il sottoscritto Esperto Stimatore ha provveduto ad aggiornare la certificazione ipocatastale che verrà riproposta nel relativo paragrafo, integrando quella già menzionata nella certificazione della Conservatoria dei RR.II. prodotta in atti e rilevando l'assenza di nuove formalità rispetto alla certificazione della Conservatoria dei RR.II. prodotta in atti [Cfr. Allegato Ispezione ipotecaria aggiornata al 01/07/2024].

Il Sottoscritto Esperto Stimatore provvederà ad allegare alla perizia altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c., effettuati con il supporto del Custode nominato, e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

NOTA BENE

Trattandosi di bene immobiliare indivisibile si è posta come quota in vendita il 100% dell'unità immobiliare ovverosia la quota in proprietà del soggetto esecutato sig.ra **** Omissis ****.

REGIME PATRIMONIALE

Da indagini svolte dal Sottoscritto CTU presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di Conversano, nonché dalla documentazione prodotta in atti della procedura, si è rilevato dai registri degli atti di matrimonio del Comune di Conversano che alla data del 22 gennaio 1962 i sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** si sono uniti in matrimonio come da registri degli atti di matrimonio del Comune, anno 1962 numero 10 Parte II Serie A Ufficio 1 - ANNOTAZIONI: Con atto in data 18-10-1982 a rogito del notaio DR.FRANCESCO REBOLI del distretto notarile di BARI i coniugi **** Omissis **** e **** Omissis **** hanno scelto il regime della separazione dei beni [Cfr. Allegato - Estratto di matrimonio] [Cfr. Allegato - Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio].

CONFINI



L'appartamento, sito a Conversano (Ba) alla Via Zara, 28 e posto al primo piano su piano terra, ha accesso dalla porta a sinistra per chi giunge al piano salendo le scale, e confina con vano scala per due lati, altra unità immobiliare cui al fg. 41 p.la 3057 sub. 7, mappali 2111, 2667 e 3058 del foglio 41, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	79,40 mq	94,20 mq	1	94,20 mq	2,95 m	1
Balcone scoperto	25,00 mq	25,00 mq	0,25	6,25 mq	2,95 m	1
Totale superficie convenzionale:				100,45 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				100,45 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nota Bene: Si specifica che, ai fini del calcolo della consistenza, verranno considerate le superfici assentite come rilevate dalla documentazione tecnico amministrativa visionata nel corso degli accertamenti urbanistico-edilizi effettuati. La descrizione della composizione interna dell'unità immobiliare sarà invece compiuta ed effettuata secondo quanto effettivamente rilevato nel corso dei sopralluoghi effettuati.

Composizione interna

L'appartamento è composto da tre vani ed accessori e precisamente, ingresso, soggiorno pranzo, cucina, bagnetto secondario, disimpegno, bagno principale, camera da letto matrimoniale, stanza da letto oltre a un ampio balcone con affaccio interno sul laboratorio cui al fg. 41 p.la 3057 sub. 5.

NOTA BENE Con riferimento alla stanza da letto singola si è rilevato che la superficie della finestra ivi presente non rispetta i rapporti aeroilluminanti minimi di legge per l'uso a stanza da letto cui è destinata.

Altezza interna utile

L'appartamento presenta altezza interna pari a 2,95 mt. circa.

Dotazioni condominiali

Sono di natura condominiale tutti i diritti di comproprietà sulle altre parti dell'intero fabbricato di cui fanno parte l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, che sono comuni per legge, uso e destinazione.

In particolare l'androne e il vano scala risulta essere bene comune a tutte le unità di cui è composto il fabbricato.

Il fabbricato non risulta essere costituito in condominio e non risulta dotato di regolamento condominiale e di tabelle millesimali.



Superficie Lorda

In merito al calcolo della superficie lorda sono stati adottati i criteri riportati nella norma UNI 10750 per il calcolo delle "superfici commerciali", a cui nello specifico si rimanda.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	41	3057	6		A2	3	5 vani	Totale: 101 mq Totale escluse aree scoperte**: 93 mq	568,1 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Identificazione Catastale

Al Catasto Fabbricati del Comune di Conversano (BA):

L'appartamento al Foglio 41 Particella: 3057 Sub.6, Categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale Totale 101 mq., Totale escluse aree scoperte 93 mq., rendita Euro 568,10.

DATI DERIVANTI DA: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Indirizzo: VIA ZARA n. 28 Piano 1;

Mappali Terreni Correlati: Codice Comune C975 - Foglio 41 - Particella 3057

In Ditta:

1 **** Omissis **** nata a CONVERSANO (BA) il 24/08/1940 C.F. **** Omissis **** Proprieta' 1000/1000.

Dal confronto tra il rilievo planimetrico eseguito in seguito al sopralluogo e la relativa planimetria catastale si evincono le seguenti difformità tra quanto rilevato al sopralluogo e quanto rappresentato in planimetria catastale [Cfr. Allegati - Documentazione catastale e Elaborato grafico - Stato dei luoghi]:

- Diversa conformazione del balcone interno;
- Realizzazione di vano ripostiglio su porzione del balcone interno;
- Modifiche di prospetto con spostamento di infissi;
- Errata indicazione dell'altezza interna che risulta pari a circa 2,95 ml in luogo dei 3,00 ml indicati in planimetria catastale.



Il tutto come meglio rappresentato nell'elaborato grafico allegato relativo allo stato dei luoghi.

NOTA BENE: In base quanto sopra rilevato e in base alle considerazioni di natura urbanistica, a cui si rimanda nel relativo paragrafo, si ritiene necessario l'aggiornamento della planimetria catastale per rettifica della planimetria catastale per esatta rappresentazione grafica.

Tali difformità catastali sono regolarizzabili mediante variazione con aggiornamento della planimetria catastale.

Totale Competenze professionali comprensive di oneri e diritti pratiche catastali: € 400,00 circa.

STATO CONSERVATIVO

Condizioni di manutenzione

Le condizioni generali di manutenzione dell'unità immobiliare all'esito del sopralluogo effettuato, anche in considerazione dell'epoca di realizzazione del fabbricato realizzato nel sul primo impianto in epoca ante 1967 e oggetto nel 2006 di ristrutturazione (come risulta dai titoli di provenienza e dalla documentazione urbanistica e catastale), si possono ritenere mediocri relativamente agli esterni del fabbricato condominiale e discrete relativamente all'interno dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare. In particolare le facciate ed i balconi del fabbricato condominiale presentano in alcuni punti segni di principi di fenomeni infiltrativi oltre a esfoliazione e piccole lesioni del rivestimento, degli intonaci e alterazioni cromatiche dovuti anche alla vetustà e all'assenza di manutenzioni [Cfr. Allegato - Documentazione fotografica].

Relativamente agli impianti si suggerisce la verifica di tutti gli impianti dell'unità immobiliare come meglio riportati nel relativo paragrafo, non avendo fornito il soggetto esecutato e i soggetti occupanti l'unità immobiliare le certificazioni di conformità relative agli impianti presenti nell'abitazione.

PARTI COMUNI

Dotazioni condominiali

Sono di natura condominiale tutti i diritti di comproprietà sulle altre parti dell'intero fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, che sono comuni per legge, uso e destinazione.

In particolare l'androne e il vano scala risulta essere bene comune a tutte le unità di cui è composto il fabbricato.

Il fabbricato non risulta essere costituito in condominio e non risulta dotato di regolamento condominiale e di tabelle millesimali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



Non si è rilevata la presenza di servitù da titolo. Tuttavia si rileva che [Cfr. Allegato - Documentazione fotografica]:

- l'atrio scoperto interno a piano terra di pertinenza del locale artigianale cui al sub. 5 risulta de facto gravato ab origine da servitù di veduta, affaccio e sciorinamento nei confronti delle altre unità immobiliari che presentano luci, finestre e balconi all'interno dello stesso atrio scoperto;
- tutti i balconi interni, in prossimità del confine con il mappale 2111, sono attraversati dalla canna fumaria che diparte dal piano terra (locale artigianale sub.5) fino al di sopra del terzo piano. Analogamente nel cavedio posto a nord-ovest a confine con il mappale 2667 sono presenti gli impianti e la canna fumaria che diparte dal piano terra (locale artigianale sub.5) fino al di sopra del terzo piano;
- nel locale riserva idrica a piano interrato sono presenti n.3 serbatoi ed elettropompa con autoclave a servizio di tutte le unità superiori del fabbricato residenziale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Tipologia e Ubicazione

L'immobile oggetto di perizia, è costituito da un appartamento di due vani e accessori, in piena proprietà, posto al piano primo su piano terra, facente parte di fabbricato condominiale sito in Conversano (BA), posto in Via Zara, 28, in zona semicentrale di Conversano (BA). In particolare l'unità immobiliare oggetto di stima, costituisce porzione della palazzina per civile abitazione, con accesso pedonale dal portone posto al civico 28 della via. [Cfr. Allegato - Documentazione catastale e urbanistica].

Caratteristiche del fabbricato

L'intero fabbricato oggetto di stima, sito in zona semicentrale di Conversano (Ba), è stato realizzato nel suo primo impianto in epoca ante 1967 e successivamente è stato oggetto di sopraelevazione nel 1975 e 1998 e ristrutturazione nel 2006 con permesso di costruire n.223 del 2006, ed è costituito da un piano interrato, piano terra e da tre piani superiori, oltre lastrico solare superiore. Il piano terra e interrato è costituito da un locale ad uso artigianale mentre i piani superiori aventi accesso dall'androne cui al civico n. 28 di Via Zara sono tutti costituiti da appartamenti ad uso residenziale (in particolare l'appartamento al piano terzo con pertinenziale terrazza a livello risulta, di fatto, autorizzato come deposito). Il fabbricato è destinato ad uso residenziale con un locale artigianale a piano terra e interrato.

La struttura portante è stata realizzata in struttura mista costituita da una struttura portante mista a pilastri e travi e muratura portante con solai in latero-cemento gettati in opera e murature perimetrali di spessore variabile da 38 cm a 45 cm circa.

Il fabbricato esternamente presenta rivestimento in parte con intonaco con finitura al quarzo di colore grigio chiaro; i balconi presentano parapetti con ringhiere in ferro; il basamento è rivestito in pietra.

Il fabbricato è sprovvisto di impianto di collegamento verticale meccanizzato e il corpo vano scala è rivestito in granito con parapetto in alluminio.

Nel suo insieme, esternamente, il fabbricato oggetto della presente procedura si presenta in mediocre stato di manutenzione. In particolare le facciate ed i balconi del fabbricato condominiale presentano in alcuni punti segni di principi di fenomeni infiltrativi oltre a esfoliazione e lesioni del rivestimento, degli intonaci e alterazioni cromatiche dovute anche alla vetustà e all'assenza di manutenzioni [Cfr. Allegato - Documentazione fotografica].

Esposizione

L'appartamento ha finestre con esposizione a SUD-OVEST (soggiorno pranzo, cucinino, camera da letto singola e bagno secondario), a SUD-EST (stanza da letto matrimoniale) mentre il bagno principale



risulta cieco.

Altezza interna utile

L'appartamento presenta altezza interna pari a 2,95 mt. circa.

Rifiniture

Appartamento

In generale le finiture, in considerazione dell'epoca della ristrutturazione dell'unità immobiliare avvenuta nel 2006 sono di tipo ordinario; lo stato di manutenzione dell'appartamento nel suo complesso è discreto [Cfr. Allegato - Documentazione Fotografica].

Il rivestimento delle pareti interne dell'appartamento è costituito da intonaco con pareti rifinite con pitture in ducotone in tonalità chiare.

Su parte del soggiorno-pranzo è presente un ribassamento in cartongesso con inserimento di faretti.

Tutti gli ambienti presentano pavimentazione in gres ceramico.

I bagni wc1 e wc2 presentano pavimentazione in gres ceramico, le pareti risultano rivestite da piastrelle in ceramica con altezza variabile mentre la parte residua è rifinita con pitture in tonalità chiare.

La porta di ingresso è blindata. Le porte interne sono porte d'arredo in legno e alluminio. Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera e con tapparelle in pvc e zanzariere (nella stanza da letto singola è presente un doppio infisso in alluminio e vetrocamera).

I balconi presentano pavimentazione in gres per esterni di colorazione chiara e parapetti in ferro.

Su porzione del balcone si è rilevata la presenza di una veranda, utilizzata come ripostiglio e alloggiamento della caldaia, realizzata in alluminio e vetro.

Impianti appartamento

l'appartamento è dotato dei seguenti impianti:

- impianto elettrico con cavi sottotraccia - tensione 220V;
- impianto citofonico, telefonico e TV centralizzata;
- impianto idrico-fognante;
- impianto gas metano;
- impianto di riscaldamento autonomo con caldaia Unical K+ C24 a camera stagna con termostato e termosifoni in alluminio;
- n.2 condizionatori a muro monosplit Unical;
- impianto allarme con videocamera.

NOTA BENE: Le condizioni generali di manutenzione dell'unità immobiliare all'esito del sopralluogo effettuato, anche in considerazione dell'epoca della ristrutturazione dell'unità immobiliare avvenuta nel 2006 si possono ritenere discrete. Si suggerisce la verifica di tutti gli impianti dell'unità immobiliare, non avendo fornito il soggetto esecutato le certificazioni di conformità relative agli impianti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento al piano primo (sub.6) risultava abitato dalla figlia del soggetto esecutato, sig.ra **** Omissis **** nata a Conversano (BA) il 14.11.1974 unitamente al sig. **** Omissis **** nato a Lucera (FG) il 30.10.1966, convivente della sig.ra **** Omissis ****, e alla figlia minorenni **** Omissis ****. Non si è rilevata la presenza di contratti di locazione opponibili alla procedura.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/12/1969 al 03/07/2024	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Onofrio Nitti	23/12/1969	129960	7569
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	14/01/1970	1270	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Conversano	12/01/1970	59	103

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza dell'immobile oggetto di esecuzione non è stato già depositato e verrà inserito dal Sottoscritto CTU come allegato alla presente relazione [Cfr. Allegato - Atto di provenienza]. La provenienza precedentemente indicata fa riferimento ad un periodo anteriore al ventennio rispetto alla trascrizione del pignoramento.

NOTE BENE:

Nel Certificato notarile a firma del Notaio dottor Cesare Bignami datato 09/11/2020 viene riportata come trascrizione "trascrizione avvenuta in data anteriore alla meccanizzazione" in luogo specificatamente della trascrizione avvenuta a Trani in data 14/01/1970 al num. 1270.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Bari aggiornate al 01/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare, atto giudiziario UNEP CORTE D'APPELLO DI BARI codice fiscale 93123580727 in data 21 luglio 2020, rep. n. 4359/2020**

Trascritto a Bari il 28/09/2020

Reg. gen. 37155 - Reg. part. 26095

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: pignoramento a favore "CARGILL S.R.L." (con sede in Milano, codice fiscale 12096330159), trascritto presso la Conservatoria di Bari il giorno 28 settembre 2020 ai nn. 37155/26095. - Descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento. Nel Comune di Conversano, le seguenti unità immobiliari: foglio 41 - mappale 3057 - sub. 9 - piano 2 - vani 4,5 - cat. A/2 (piena proprietà per 1/1); foglio 92 - mappale 58 - sup. 0.70.83 - natura Terreno (piena proprietà per 1/1); foglio 92 - mappale 411 - sup. 0.56.84 - natura Terreno (piena proprietà per 1/1); foglio 92 - mappale 412 - sup. 1.68.09 - natura Terreno (piena proprietà per 1/1); foglio 92 - mappale 414 - sup. 0.87.89 - natura Terreno (piena proprietà per 1/1); foglio 92 - mappale 413 - sub. 1 - piano TE - cat. D/10 (piena proprietà per 1/1); foglio 92 - mappale 416 - sup. 1.13.05 - natura Terreno (piena proprietà per 1/1); foglio 41 - mappale 3057 - sub. 5 - cat. D/1 (piena proprietà per 1/1); foglio 41 - mappale 3057 - sub. 7 - piano 1 - vani 5 - cat. A/2 (piena proprietà per 1/1); foglio 41 - mappale 3057 - sub. 6 - piano 1 - vani 5 - cat. A/2 (piena proprietà per 1/1); foglio 41 - mappale 3057 - sub. 8 - piano 2-3 - vani 6 - cat. A/2 (piena proprietà per 1/1).

Oneri di cancellazione

NOTA BENE: Il prezzo a base d'asta prevede spese tecniche di regolarizzazione catastale e urbanistica e ripristino dei luoghi; pertanto i costi tecnici di regolarizzazione catastale e urbanistica e ripristino dei luoghi per un importo complessivo di circa € 9.700,00 (compr. iva) costituiranno, per l'appunto, un onere che resterà a carico dell'acquirente.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha eseguito una ispezione ipotecaria aggiornata per verificare la presenza di eventuali nuove trascrizioni e iscrizioni sull'immobile oggetto della presente procedura rilevando l'assenza di nuove formalità rispetto alla certificazione notarile prodotta in atti [Cfr. Allegato Ispezione ipotecaria aggiornata al 01/07/2024].

NORMATIVA URBANISTICA

Il Comune di Conversano (BA) è dotato di un Piano Regolatore Generale (PRG), adottato con deliberazione di C.C. 11/02/1980 n. 60 ed approvato in via definitiva con deliberazione di Giunta Regionale 05/03/1984 n. 1500.

Dallo studio della documentazione relativa agli strumenti urbanistici ed in particolare alla zonizzazione, reperibile presso il portale del Comune di Conversano (BA)



(<https://sit.egov.ba.it/it/map/urbanistica-conversano/qdjango/35/>), si è potuto rilevare che l'area su cui insiste il fabbricato condominiale, oggetto della presente procedura esecutiva ricade sulla zona tipizzata come zona "B1" - zona di completamento cui all' Art. 11 delle N.T.A. allegate al P.R.G. e a cui nello specifico si rimanda [Cfr. Allegato – Documentazione Urbanistico-Edilizia e in particolare N.T.A. del P.R.G. e stralcio mappa].

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Sulla scorta della documentazione reperita e delle ricerche e degli accertamenti effettuati presso l'U.T.C. di Conversano e della relativa documentazione prodotta al fine di verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, e da colloqui intercorsi con i tecnici dell'Ufficio Tecnico del Comune di Conversano è emerso che il fabbricato di cui le unità immobiliari oggetto della presente relazione sono parte è stato edificato originariamente in data antecedente al 1 settembre 1967 ed è stato oggetto di successivi interventi giusti i seguenti titoli e provvedimenti amministrativi:

- Concessione edilizia in sanatoria n. 701 del 13/12/1993 per ampliamenti a piano terra, 1 primo e formazione di celle frigo a piano interrato e mut. d'uso del piano terra;
- Autorizzazione prat. 3572 del 26/08/1996 per opere di manutenzione straordinaria da eseguire sull'immobile in Conversano in Via Zara nn. 22-24-26 destinato ad uso artigianale (caseificio);
- Autorizzazione prat. 3585 del 24/09/1996 per opere di manutenzione straordinaria da eseguire sull'immobile in Conversano in Via Zara nn. 22-24-26 destinato ad uso artigianale (caseificio);
- Autorizzazione di agibilità Prat. Ed. 701 C rilasciata in data 18.03.2002 relativa all'immobile sito in Via Zara nn. 22-24-26 part. 3057 sub. 2: immobile destinato ad uso artigianale (caseificio) composto da 3 vani adibiti a laboratorio, n.4 locali - deposito, 1 bagno;
- Autorizzazione pro. gen. n.19483 del 11/10/2006 per installazione di un pozzetto di campionatura nel marciapiede di proprietà comunale di via Zara civ. 24.
- Permesso di costruire n. 59 del 01/04/2011 rilasciato per frazionamento unità immobiliare in Conversano, piano secondo, alla Via Zara n.28 fg. 41 part. 3057 sub. 3;
- SCIA prot. n.15803 del 07/06/2011 per variante in corso d'opera a permesso di costruire prot. 7318 del 22/03/2010 per annessione della soffitta all'alloggio sottostante con relativa realizzazione di scala interna di servizio per l'immobile in Conversano alla Via Zara n.28;
- Concessione edilizia prat. 9846 del 2/06/1994 per sopraelevazione a piano terzo con realizzazione di soffitta;
- Autorizzazione di agibilità prat. ed. n. 9846 del 28/05/1999 per n.1 soffitta non abitabile e wc per l'immobile sito in Via Zara n. 26;



- Permesso di costruire n. 223 (pratica edilizia n. 1886) di ristrutturazione e frazionamento del primo piano rilasciato in data 02/10/2006 e relativi all'immobile in Conversano alla Via Zara n.28;

- Certificato di agibilità prot. 6952/2011 del 21/03/2011 per: PIANO PRIMO: n. 1 appartamento di 3 vani ed accessori (2 bagni, disimpegno, cucinino e terrazzino) (fg 41, part. 3057 sub.6-A/2); n. 1 appartamento di 3 vani ed accessori (2 bagni, disimpegno, cucinino e balconi) (fg. 41, part. 3057 sub 7-A/2).

- Permesso di Costruire n.30 del 14/03/2017 pratica n. 9846-1886/3 relativo ad immobile in Via Zara n.28 fg. 41 p.lla 3057 sub.8 rilasciato dal Comune di Conversano. Il permesso di costruire veniva rilasciato in particolare per:

- Chiusura della veranda esistente con un infisso;
- Sanatoria per superficie realizzata in difformità (art. 34, comma 2 del D.P.R.n.380/2001);
- Realizzazione di due vani tecnici per successivo alloggiamento di boiler e centrale idrica;
- Realizzazione di pergolato.

NOTA BENE: A seguito del rilascio del permesso di costruire seguiva in data 3/12/2018 con prot. n. 35378 richiesta di annullamento del permesso summenzionato e richiesta di rimborso oneri effettuati pari ad € 5.351,22.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

CONFORMITÀ URBANISTICO EDILIZIA

Dal confronto tra il rilievo planimetrico eseguito in seguito al sopralluogo presso l'immobile e la relativa documentazione Urbanistico-Edilizia, si evincono alcune difformità rispetto a quanto rappresentato nei titoli amministrativi [Cfr. Allegati - Documentazione Urbanistico-Edilizia ed Elaborato grafico - Stato dei luoghi]; in particolare:

- Realizzazione in ampliamento con diversa conformazione del balcone interno prospettante gli spazi scoperti interni;
- Diversa distribuzione degli spazi interni con variazione delle tramezzature interne, eliminazione del "bagno 1" e realizzazione di bagnetto in luogo del ripostiglio;
- Realizzazione in ampliamento di ripostiglio sul balcone interno mediante realizzazione di veranda in alluminio e vetro;
- Realizzazione di minore interna pari a circa 2,95 ml in luogo dei 3,00 ml indicati negli elaborati progettuali allegati alla concessione edilizia;
- Realizzazione di nuova apertura finestrino nel piccolo bagnetto e piccole variazioni delle porte-finestre sul prospetto interno. In particolare si evidenzia che la finestra della stanza da letto interna



prospettante verso in piccolo cavedio a confine con il mappale 2667 del fg. 41 pari a circa 0,75 ml x 1,50 ml non rispetta il rapporto aeroilluminante di 1/8 essendo la superficie calpestabile della stanza da letto suddetta pari a circa 13 mq.

Il tutto come meglio rappresentato nell'elaborato allegato relativo allo stato dei luoghi.

NOTA BENE:

Il sottoscritto Perito Stimatore, con particolare riferimento all'assenza della corretta rappresentazione negli elaborati grafici del balcone interno sopra menzionato evidenzia che la realizzazione in difformità prevede l'attivazione di una procedura penale nei confronti del Committente, del DL e dell'Impresa che non ha provveduto al deposito ai sensi dell'art. 65 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

In base alle considerazioni di natura urbanistica e a quanto precedentemente riportato, si ritiene opportuno nell'economia della procedura esecutiva immobiliare e con riferimento all'ampliamento del balcone rilevato il ripristino dei luoghi mediante demolizione della porzione del balcone interno realizzato in difformità in ampliamento e ripristino dei luoghi come assentiti. In particolare mediante demolizione con conferimento a discarica della porzione di balcone in c.a. realizzato in ampliamento e ripristino e dei luoghi.

Anche per il ripostiglio presente sul balcone si dovrà procedere allo smontaggio e conferimento a discarica/recupero e successivo ripristino dei luoghi come assentiti nei titoli amministrativi precedentemente menzionati.

Per le variazioni distributive interne rilevate nell'appartamento, la realizzazione di una diversa altezza interna e la diversa realizzazione delle finestre e apertura di finestrino nel ripostiglio sul prospetto interno, si è valutata, anche sulla base dei colloqui avuti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Conversano, la possibilità di sanatoria delle variazioni distributive interne, della variazioni di prospetto e della diversa altezza interna (rientrante nelle tolleranze esecutive del 2%).

In particolare con riferimento a tutte le attività da porre in essere andrà presentata ai competenti uffici del Comune di Conversano pratica amministrativa in sanatoria (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) per le opere sanabili e demolizione/rimozione con messa in pristino di opere realizzate in ampliamento.

COSTI PRATICA URBANISTICO-EDILIZIA

Competenze professionali per presentazione pratica amministrativa per demolizione degli ampliamenti in difformità ai titoli amministrativi e pratica amministrativa in sanatoria (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)) comprensiva di progettazione, D.L., costi sicurezza, spese, marche da bollo e diritti di segreteria. (compr. oneri e iva): € 3.500,00 circa

Totale pratica urbanistico-edilizia (compr. oneri e iva): € 3.500,00 circa

COSTI RIPRISTINO STATO DEI LUOGHI

Costo a corpo per ripristino dei luoghi comprendente demolizione con mezzo meccanico o con utensile elettromeccanico delle porzioni ampliate in c.a. e laterizio e successiva ripristino dei luoghi; compreso ponteggi, trasporto e conferimento a discarica autorizzata, compreso il ripristino delle finiture; il tutto in conformità a quanto risultante dal permesso di costruire al fine del ripristino delle superfici assentite. Compreso quant'altro per dare il lavoro compiuto e a regola d'arte (compr. iva): € 5.500,00 circa

Totale costi opere di demolizione, ripristino dei luoghi (compr. iva): € 5.500,00 circa



IMPIANTI E CERTIFICAZIONE ENERGETICA APE

Relativamente agli impianti, il Sottoscritto Esperto Stimatore non ha avuto riscontro dell'esistenza delle certificazioni di conformità direttamente dal soggetto eseguito. In assenza delle certificazioni degli impianti, si suggerisce la verifica di tutti gli impianti dell'unità immobiliare come meglio riportati nel relativo paragrafo.

Relativamente alla certificazione energetica dell'immobile/APE il Sottoscritto Esperto Stimatore non ha avuto riscontro dell'esistenza della stessa da parte del soggetto eseguito e degli occupanti l'unità immobiliare e pertanto ha provveduto alla redazione dell'attestato di prestazione energetica presso gli uffici competenti [Cfr. certificato energetico dell'immobile / APE].

Nello specifico relativamente alla redazione della nuova certificazione energetica dell'immobile/APE il sottoscritto Esperto stimatore ha rilevato la mancanza del libretto di impianto (dichiarato assente) delle due unità split presenti a piano primo. Data la mancanza del libretto di impianto (obbligatorio ai sensi del D.P.R. 74/2013, art.7, c.5) non è possibile depositare l'attestato di prestazione energetica presso gli uffici competenti. A tal proposito il MISE, rispondendo alle FAQ del 1° agosto 2016, afferma che: "Emettere un APE senza allegare il libretto di impianto comprensivo dei relativi allegati, tra cui anche un valido rapporto di controllo di efficienza energetica, significa dichiarare che l'impianto è stato ed è esercito dal responsabile in violazione di quanto previsto dal D.lgs.192105 e dal DPR 7412013 per cui è applicabile la sanzione amministrativa prevista dall'art. 15 dello stesso D.lgs. 192105 e s.m.i.

All'atto dell'emissione dell'APE, se necessario, occorre quindi far redigere il libretto di impianto. Per la redazione del libretto di impianto, oltre alla designazione del responsabile dell'impianto (che può essere scelto tra il proprietario o un eventuale terzo responsabile quale il Custode nominato) è necessario avvalersi, per la compilazione dei campi contenenti i dati tecnici dell'impianto, di un tecnico manutentore abilitato.

Il costo necessario per l'attività di compilazione libretto di impianto può essere stimato in circa € 300,00 (euro duecento/00) comprensivi di iva. Il sottoscritto Esperto stimatore pertanto ha provveduto alla redazione del certificato APE [Cfr. Allegato Certificato energetico dell'immobile / APE] il cui perfezionamento, mediante deposito dello stesso presso gli Uffici competenti, sarà eseguito a seguito della compilazione libretto di impianto da eseguirsi da parte di tecnico manutentore abilitato con costi, come sopra meglio riportati, a carico dell'aggiudicatario entro la data del decreto di trasferimento; tanto salvo diversi provvedimenti che l'Ill.mo Giudice vorrà adottare.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Le unità immobiliari oggetto della presente procedura sono parte di un edificio ad uso residenziale composto da n.5 unità immobiliari non soggette ad obbligo di nomina di un amministratore, attualmente non presente.

Il fabbricato non risulta essere costituito in condominio e non risulta dotato di regolamento condominiale e di tabelle millesimali.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Conversano (BA) - Via Zara, 28, piano 1

DESCRIZIONE

Piena proprietà per 1/1 di appartamento di 2 vani ed accessori sito in Conversano (Ba) alla Via Zara, 28 posto al piano primo su piano terra [Cfr. Allegato - Documentazione catastale].

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto Esperto Stimatore, accettato l'incarico, unitamente al Custode avv. **** Omissis ****, con lettera raccomandata A/R del 06.11.2023 comunicava alla Parte l'inizio delle operazioni peritali presso le unità immobiliari site in Conversano (BA) oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare.

In data 23 novembre 2023, all'ora stabilita si procedeva quindi a dare inizio alle operazioni peritali presso l'immobile di Via Zara n. 28. Sul luogo erano presenti, oltre al Sottoscritto Esperto Stimatore, l'avvocato **** Omissis ****, Custode giudiziario, la sig.ra **** Omissis **** ai fini dell'accesso alle unità immobiliari. Quest'ultima dichiarava che: "tutta la palazzina è occupata dalla sottoscritta con i propri figli e relativa famiglia così composta: al piano primo (sub.7) abita l'esecutata con il coniuge sig. **** Omissis ****, nato a Conversano (BA) il 26.05.1935. Sempre al piano primo (sub.6) abita mia figlia sig.ra **** Omissis **** nata a Conversano il 14.11.1974 che convive con il sig. **** Omissis ****. Al secondo piano (sub. 8 e 9) abita mio figlio **** Omissis **** unitamente al figlio di **** Omissis **** **** Omissis ****. Al terzo piano abita mia figlia **** Omissis **** nata a Conversano unitamente al coniuge sig. **** Omissis **** con i tre figli".

Nel corso del suddetto sopralluogo, si è quindi proceduto ad una ispezione dei luoghi ed in tale circostanza sono stati effettuati i rilievi metrici e fotografici di rito con riferimento ai piani primo, secondo e terzo del fabbricato [Cfr. Allegati - Documentazione Fotografica - Verbale operazioni peritali].

Successivamente si è presa visione del locale a piano terra ed interrato ai civici nn. 22, 24, 26 (sub.5) rilevando che i locali erano in possesso della **** Omissis **** in persona del L.R.P.T. sig. **** Omissis **** il quale occupa lo stesso in virtù di comodato gratuito redatto in data 21.05.2019 e registrato il 30.05.2019 di cui veniva consegnata copia al Custode Giudiziario.

Nel corso del suddetto sopralluogo, si è quindi proceduto ad una ispezione dei luoghi ed in tale circostanza sono stati effettuati i rilievi metrici e fotografici di rito con riferimento al locale posto al piano terra ed interrato [Cfr. Allegati - Documentazione Fotografica - Verbale operazioni peritali].



Le operazioni proseguivano in Contrada Foggiali presso il capannone destinato a stalla e relativi accessori oltre pertinenti terreni limitrofi tutti siti in agro di Conversano (BA) rilevando che gli stessi erano in possesso della **** Omissis **** in persona del L.R.P.T. sig. **** Omissis **** il quale occupa attualmente gli stessi in virtù di contratto di affitto di fondo rustico redatto in data 01.03.2019 e registrato a Bari il 18.03.2019 con scadenza il 18.08.2034 per un imposto annuo di € 500,00 di cui veniva consegnata copia al Custode Giudiziario.

Nel corso del suddetto sopralluogo, si è quindi proceduto ad una ispezione dei luoghi ed in tale circostanza sono stati effettuati i rilievi metrici e fotografici di rito con riferimento al capannone con relativi locali accessori e terreni circostanti [Cfr. Allegati - Documentazione Fotografica - Verbale operazioni peritali].

A seguito degli accessi eseguiti presso l'ufficio tecnico del Comune di Conversano le operazioni proseguivano in data 18 marzo 2024 presso il fabbricato in Via Zara nn. 22,24,26 e 28. Nel corso del suddetto sopralluogo, si è quindi proceduto nella prosecuzione dei rilievi metrici e fotografici di rito alla presenza della sig.ra **** Omissis ****, ai fini dell'accesso alle unità immobiliari. In data 23 maggio 2024 le operazioni proseguivano presso le unità immobiliari in Contrada Foggiali dove si procedeva nella prosecuzione dei rilievi metrici e fotografici di rito alla presenza del sig. **** Omissis ****, ai fini dell'accesso alle unità immobiliari [Cfr. Allegati - Documentazione Fotografica - Verbale operazioni peritali].

NOTA BENE

Da indagini svolte dal Sottoscritto Esperto Stimatore presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di Conversano, nonché dalla documentazione prodotta in atti della procedura, si è rilevato dai registri degli atti di matrimonio del Comune di Conversano che alla data del 22 gennaio 1962 i sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** si sono uniti in matrimonio come da registri degli atti di matrimonio del Comune, anno 1962 numero 10 Parte II Serie A Ufficio 1 - ANNOTAZIONI: Con atto in data 18-10-1982 a rogito del notaio DR.FRANCESCO REBOLI del distretto notarile di BARI i coniugi **** Omissis **** e **** Omissis **** hanno scelto il regime della separazione dei beni [Cfr. Allegato - Estratto di matrimonio] [Cfr. Allegato - Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio].

NOTA BENE

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

La certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In particolare nel Certificato notarile a firma del Notaio dottor Cesare Bignami datato 09/11/2020 viene riportata come trascrizione "trascrizione avvenuta in data anteriore alla meccanizzazione" in luogo dell'effettiva trascrizione avvenuta a Trani in data 14/01/1970 al num. 1270 [Cfr. Allegato - Atti di provenienza e Certificato notarile depositato in atti].

Relativamente ai dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella detta certificazione i soli dati catastali attuali.

Il creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.



Il sottoscritto Esperto Stimatore ha provveduto ad aggiornare la certificazione ipocatastale che verrà riproposta nel relativo paragrafo, integrando quella già menzionata nella certificazione della Conservatoria dei RR.II. prodotta in atti e rilevando l'assenza di nuove formalità rispetto alla certificazione della Conservatoria dei RR.II. prodotta in atti [Cfr. Allegato Ispezione ipotecaria aggiornata al 01/07/2024].

Il Sottoscritto Esperto Stimatore provvederà ad allegare alla perizia altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c., effettuati con il supporto del Custode nominato, e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

NOTA BENE

Trattandosi di bene immobiliare indivisibile si è posta come quota in vendita il 100% dell'unità immobiliare ovverosia la quota in proprietà del soggetto esecutato sig.ra **** Omissis ****.

REGIME PATRIMONIALE

Da indagini svolte dal Sottoscritto CTU presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di Conversano, nonché dalla documentazione prodotta in atti della procedura, si è rilevato dai registri degli atti di matrimonio del Comune di Conversano che alla data del 22 gennaio 1962 i sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** si sono uniti in matrimonio come da registri degli atti di matrimonio del Comune, anno 1962 numero 10 Parte II Serie A Ufficio 1 - ANNOTAZIONI: Con atto in data 18-10-1982 a rogito del notaio DR.FRANCESCO REBOLI del distretto notarile di BARI i coniugi **** Omissis **** e **** Omissis **** hanno scelto il regime della separazione dei beni [Cfr. Allegato - Estratto di matrimonio] [Cfr. Allegato - Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio].

CONFINI



L'appartamento, sito a Conversano (Ba) alla Via Zara, 28 e posto al primo piano su piano terra, ha accesso dalla porta di fronte per chi giunge al piano salendo le scale, e confina Via Zara, con vano scala, altra unità immobiliare cui al fg. 41 p.lla 3057 sub. 6, mappali 2667 e 3058 del foglio 41, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	78,50 mq	94,90 mq	1	94,90 mq	2,95 m	1
Balcone scoperto	14,00 mq	14,00 mq	0,25	3,50 mq	2,95 m	1
Totale superficie convenzionale:				98,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				98,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nota Bene: Si specifica che, ai fini del calcolo della consistenza, verranno considerate le superfici assentite come rilevate dalla documentazione tecnico amministrativa visionata nel corso degli accertamenti urbanistico-edilizi effettuati. La descrizione della composizione interna dell'unità immobiliare sarà invece compiuta ed effettuata secondo quanto effettivamente rilevato nel corso dei sopralluoghi effettuati.

Composizione interna

L'appartamento è composto da tre vani ed accessori e precisamente, ingresso, soggiorno pranzo, cucina, disimpegno, bagno secondario, bagno principale, camera da letto matrimoniale, stanza da letto singola oltre a un balcone con affaccio sulla Via Zara.

NOTA BENE Con riferimento alla stanza da letto singola si è rilevato che la superficie della stessa è inferiore ai valori minimi di 9 mq. di legge per l'uso a stanza da letto singola cui è destinata.

Altezza interna utile

L'appartamento presenta altezza interna pari a 2,95 mt. circa.

Dotazioni condominiali

Sono di natura condominiale tutti i diritti di comproprietà sulle altre parti dell'intero fabbricato di cui fanno parte l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, che sono comuni per legge, uso e destinazione.

In particolare l'androne e il vano scala risulta essere bene comune a tutte le unità di cui è composto il fabbricato.

Il fabbricato non risulta essere costituito in condominio e non risulta dotato di regolamento condominiale e di tabelle millesimali.

Superficie Lorda

In merito al calcolo della superficie lorda sono stati adottati i criteri riportati nella norma UNI 10750



per il calcolo delle "superfici commerciali", a cui nello specifico si rimanda.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	41	3057	7		A2	3	5 vani	Totale: 97 mq Totale escluse aree scoperte**: 93 mq	568,1 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Identificazione Catastale

Al Catasto Fabbricati del Comune di Conversano (BA):

L'appartamento al Foglio 41 Particella: 3057 Sub.7, Categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale Totale 97 mq., Totale escluse aree scoperte 93 mq., rendita Euro 568,10.

DATI DERIVANTI DA: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Indirizzo: VIA ZARA n. 28 Piano 1;

Mappali Terreni Correlati: Codice Comune C975 - Foglio 41 - Particella 3057

In Ditta:

1 **** Omissis **** nata a CONVERSANO (BA) il 24/08/1940 C.F. **** Omissis **** Proprieta' 1000/1000.

Dal confronto tra il rilievo planimetrico eseguito in seguito al sopralluogo e la relativa planimetria catastale si evincono le seguenti difformità tra quanto rilevato al sopralluogo e quanto rappresentato in planimetria catastale [Cfr. Allegati - Documentazione catastale e Elaborato grafico - Stato dei luoghi]:

- Diversa consistenza del balcone su via Zara che presenta una maggiore lunghezza;
- Realizzazione di vano ripostiglio su porzione del balcone con alloggiamento anche della caldaia;
- Errata indicazione dell'altezza interna che risulta pari a circa 2,95 ml in luogo dei 3,00 ml indicati in planimetria catastale.

Il tutto come meglio rappresentato nell'elaborato grafico allegato relativo allo stato dei luoghi.

NOTA BENE: In base quanto sopra rilevato e in base alle considerazioni di natura urbanistica, a cui si rimanda nel relativo paragrafo, si ritiene necessario l'aggiornamento della planimetria catastale per



rettifica della planimetria catastale per esatta rappresentazione grafica.

Tali difformità catastali sono regolarizzabili mediante variazione con aggiornamento della planimetria catastale.

Totale Competenze professionali comprensive di oneri e diritti pratiche catastali: € 400,00 circa.

STATO CONSERVATIVO

Condizioni di manutenzione

Le condizioni generali di manutenzione dell'unità immobiliare all'esito del sopralluogo effettuato, anche in considerazione dell'epoca di realizzazione del fabbricato realizzato nel sul primo impianto in epoca ante 1967 e oggetto nel 2006 di ristrutturazione (come risulta dai titoli di provenienza e dalla documentazione urbanistica e catastale), si possono ritenere mediocri relativamente agli esterni del fabbricato condominiale e discrete relativamente all'interno dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare. In particolare le facciate ed i balconi del fabbricato condominiale presentano in alcuni punti segni di principi di fenomeni infiltrativi oltre a esfoliazione e lesioni del rivestimento, degli intonaci e alterazioni cromatiche dovute anche alla vetustà e all'assenza di manutenzioni [Cfr. Allegato - Documentazione fotografica].

Relativamente agli impianti si suggerisce la verifica di tutti gli impianti dell'unità immobiliare come meglio riportati nel relativo paragrafo, non avendo fornito il soggetto esecutato le certificazioni di conformità relative agli impianti presenti nell'abitazione.

PARTI COMUNI

Dotazioni condominiali

Sono di natura condominiale tutti i diritti di comproprietà sulle altre parti dell'intero fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, che sono comuni per legge, uso e destinazione.

In particolare l'androne e il vano scala risulta essere bene comune a tutte le unità di cui è composto il fabbricato.

Il fabbricato non risulta essere costituito in condominio e non risulta dotato di regolamento condominiale e di tabelle millesimali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è rilevata la presenza di servitù da titolo. Tuttavia si rileva che [Cfr. Allegato - Documentazione fotografica]:

- nel locale riserva idrica a piano interrato sono presenti n.3 serbatoi ed elettropompa con autoclave a servizio di tutte le unità superiori del fabbricato residenziale.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Tipologia e Ubicazione

l'immobile oggetto di perizia, è costituito da un appartamento di due vani e accessori, in piena proprietà, posto al piano primo su piano terra, facente parte di fabbricato condominiale sito in Conversano (BA), posto in Via Zara, 28, in zona semicentrale di Conversano (BA). In particolare l'unità immobiliare oggetto di stima, costituisce porzione della palazzina per civile abitazione, con accesso pedonale dal portone posto al civico 28 della via. [Cfr. Allegato - Documentazione catastale e urbanistica].

Caratteristiche del fabbricato

L'intero fabbricato oggetto di stima, sito in zona semicentrale di Conversano (Ba), è stato realizzato nel suo primo impianto in epoca ante 1967 e successivamente è stato oggetto di sopraelevazione nel 1975 e 1998 e ristrutturazione nel 2006 con permesso di costruire n.223 del 2006, ed è costituito da un piano interrato, piano terra e da tre piani superiori, oltre lastrico solare superiore. Il piano terra e interrato è costituito da un locale ad uso artigianale mentre i piani superiori aventi accesso dall'androne cui al civico n. 28 di Via Zara sono tutti costituiti da appartamenti ad uso residenziale (in particolare l'appartamento al piano terzo con pertinenziale terrazza a livello risulta, di fatto, autorizzato come deposito). Il fabbricato è destinato ad uso residenziale con un locale artigianale a piano terra e interrato.

La struttura portante è stata realizzata in struttura mista costituita da una struttura portante mista a pilastri e travi e muratura portante con solai in latero-cemento gettati in opera e murature perimetrali di spessore variabile da 38 cm a 45 cm circa.

Il fabbricato esternamente presenta rivestimento in parte con intonaco con finitura al quarzo di colore grigio chiaro; i balconi presentano parapetti con ringhiere in ferro; il basamento è rivestito in pietra.

Il fabbricato è sprovvisto di impianto di collegamento verticale meccanizzato e il corpo vano scala è rivestito in granito con parapetto in alluminio.

Nel suo insieme, esternamente, il fabbricato oggetto della presente procedura si presenta in mediocre stato di manutenzione. In particolare le facciate ed i balconi del fabbricato condominiale presentano in alcuni punti segni di principi di fenomeni infiltrativi oltre a esfoliazione e lesioni del rivestimento, degli intonaci e alterazioni cromatiche dovute anche alla vetustà e all'assenza di manutenzioni [Cfr. Allegato - Documentazione fotografica].

Esposizione

L'appartamento ha finestre con esposizione a NORD-VEST (soggiorno pranzo, angolo cucina, camera da letto singola, stanza da letto matrimoniale) mentre i due bagni risultano ciechi.

Altezza interna utile

L'appartamento presenta altezza interna pari a 2,95 mt. circa.

Rifiniture

Appartamento

In generale le finiture, in considerazione dell'epoca della ristrutturazione dell'unità immobiliare avvenuta nel 2006 sono di tipo ordinario; lo stato di manutenzione dell'appartamento nel suo complesso è discreto [Cfr. Allegato - Documentazione Fotografica].

Il rivestimento delle pareti interne dell'appartamento è costituito da intonaco con pareti rifinite con pitture in ducotone e pitture decorative in tonalità chiare.



Tutti gli ambienti presentano pavimentazione in parquet.

I bagni wc1 e wc2 presentano pavimentazione in gres ceramico, le pareti risultano rivestite da piastrelle in ceramica con altezza variabile mentre la parte residua è rifinita con pitture decorative in tonalità chiare.

La porta di ingresso è blindata. Le porte interne sono porte d'arredo in legno ed in vetro. Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera e persiane in legno.

I balconi presentano pavimentazione in gres per esterni di colorazione chiara e parapetti in ferro.

Su porzione del balcone si è rilevata la presenza di un ripostiglio realizzato in alluminio al cui interno è alloggiata la caldaia.

Impianti appartamento

l'appartamento è dotato dei seguenti impianti:

- impianto elettrico con cavi sottotraccia - tensione 220V;
- impianto citofonico, telefonico e TV centralizzata;
- impianto idrico-fognante;
- impianto gas metano;
- impianto di riscaldamento autonomo con caldaia Zilmet, attualmente non alimentata, con termostato e termosifoni in ghisa e termoarredi in alluminio.

NOTA BENE: Le condizioni generali di manutenzione dell'unità immobiliare all'esito del sopralluogo effettuato, anche in considerazione dell'epoca della ristrutturazione dell'unità immobiliare avvenuta nel 2006 si possono ritenere discrete. Si suggerisce la verifica di tutti gli impianti dell'unità immobiliare, non avendo fornito il soggetto esecutato le certificazioni di conformità relative agli impianti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento al piano primo (sub.7) risultava abitato dal soggetto esecutato sig.ra **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/12/1969 al 03/07/2024	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Onofrio Nitti	23/12/1969	129960	7569
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	14/01/1970	1270	
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Conversano	12/01/1970	59	103

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza dell'immobile oggetto di esecuzione non è stato già depositato e verrà inserito dal Sottoscritto CTU come allegato alla presente relazione [Cfr. Allegato - Atto di provenienza]. La provenienza precedentemente indicata fa riferimento ad un periodo anteriore al ventennio rispetto alla trascrizione del pignoramento.

NOTE BENE:

Nel Certificato notarile a firma del Notaio dottor Cesare Bignami datato 09/11/2020 viene riportata come trascrizione "trascrizione avvenuta in data anteriore alla meccanizzazione" in luogo specificatamente della trascrizione avvenuta a Trani in data 14/01/1970 al num. 1270.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Bari aggiornate al 01/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo
Iscritto a Bari il 11/04/2011
Reg. gen. 15869 - Reg. part. 3709
Quota: 1/1
Importo: € 604.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 320.000,00
Note: - ipoteca volontaria a favore Banca Monte dei Paschi di Siena iscritta per euro 604.000,00 presso la conservatoria di Bari in data 11aprile2011 ai nn. 15869/3709. Debitore non datore di ipoteca: **** Omissis ****. Terzo datore di ipoteca: **** Omissis ****. Capitale euro 302.000,00
Durata anni 16. Immobili: in Comune di Conversano - NCEU: foglio 41 - mappale 3057 - sub. 5 - via Zara n. 22-24-26 - p. T/SI - cat. D/I - RC euro 2.742,50; foglio 41 - mappale 3057 - sub. 7 - via Zara n. 28 p. 1 - cat. A/2 cl 3 - vani 5 - sup. catastale 97 - RC euro 568,10. Risulta



esclusivamente un annotamento - di erogazione a saldo - presso la Conservatoria di Bari in data 16 luglio 2012 ai nn. 27667/3270.

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare, atto giudiziario UNEP CORTE D'APPELLO DI BARI codice fiscale 93123580727 in data 21 luglio 2020, rep. n. 4359/2020**

Trascritto a Bari il 28/09/2020

Reg. gen. 37155 - Reg. part. 26095

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: pignoramento a favore "CARGILL S.R.L." (con sede in Milano, codice fiscale 12096330159), trascritto presso la Conservatoria di Bari il giorno 28 settembre 2020 ai nn. 37155/26095. - Descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento. Nel Comune di Conversano, le seguenti unità immobiliari: foglio 41 - mappale 3057 - sub. 9 - piano 2 - vani 4,5 - cat. A/2 (piena proprietà per 1/1); foglio 92 - mappale 58 - sup. 0.70.83 - natura Terreno (piena proprietà per 1/1); foglio 92 - mappale 411 - sup. 0.56.84 - natura Terreno (piena proprietà per 1/1); foglio 92 - mappale 412 - sup. 1.68.09 - natura Terreno (piena proprietà per 1/1); foglio 92 - mappale 414 - sup. 0.87.89 - natura Terreno (piena proprietà per 1/1); foglio 92 - mappale 413 - sub. 1 - piano TE - cat. D/10 (piena proprietà per 1/1); foglio 92 - mappale 416 - sup. 1.13.05 - natura Terreno (piena proprietà per 1/1); foglio 41 - mappale 3057 - sub. 5 - cat. D/1 (piena proprietà per 1/1); foglio 41 - mappale 3057 - sub. 7 - piano 1 - vani 5 - cat. A/2 (piena proprietà per 1/1); foglio 41 - mappale 3057 - sub. 6 - piano 1 - vani 5 - cat. A/2 (piena proprietà per 1/1); foglio 41 - mappale 3057 - sub. 8 - piano 2-3 - vani 6 - cat. A/2 (piena proprietà per 1/1).

Oneri di cancellazione

NOTA BENE: Il prezzo a base d'asta prevede spese tecniche di regolarizzazione catastale e urbanistica e ripristino dei luoghi; pertanto i costi tecnici di regolarizzazione catastale e urbanistica e ripristino dei luoghi per un importo complessivo di circa € 5.100,00 (compr. iva) costituiranno, per l'appunto, un onere che resterà a carico dell'acquirente.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha eseguito una ispezione ipotecaria aggiornata per verificare la presenza di eventuali nuove trascrizioni e iscrizioni sull'immobile oggetto della presente procedura rilevando l'assenza di nuove formalità rispetto alla certificazione notarile prodotta in atti [Cfr. Allegato Ispezione ipotecaria aggiornata al 01/07/2024].

NORMATIVA URBANISTICA

Il Comune di Conversano (BA) è dotato di un Piano Regolatore Generale (PRG), adottato con deliberazione di C.C. 11/02/1980 n. 60 ed approvato in via definitiva con deliberazione di Giunta Regionale 05/03/1984 n. 1500.



Dallo studio della documentazione relativa agli strumenti urbanistici ed in particolare alla zonizzazione, reperibile presso il portale del Comune di Conversano (BA) (<https://sit.egov.ba.it/it/map/urbanistica-conversano/qdjang0/35/>), si è potuto rilevare che l'area su cui insiste il fabbricato condominiale, oggetto della presente procedura esecutiva ricade sulla zona tipizzata come zona "B1" - zona di completamento cui all' Art. 11 delle N.T.A. allegate al P.R.G. e a cui nello specifico si rimanda [Cfr. Allegato – Documentazione Urbanistico-Edilizia e in particolare N.T.A. del P.R.G. e stralcio mappa].

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Sulla scorta della documentazione reperita e delle ricerche e degli accertamenti effettuati presso l'U.T.C. di Conversano e della relativa documentazione prodotta al fine di verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, e da colloqui intercorsi con i tecnici dell'Ufficio Tecnico del Comune di Conversano è emerso che il fabbricato di cui le unità immobiliari oggetto della presente relazione sono parte è stato edificato originariamente in data antecedente al 1 settembre 1967 ed è stato oggetto di successivi interventi giusti i seguenti titoli e provvedimenti amministrativi:

- Concessione edilizia in sanatoria n. 701 del 13/12/1993 per ampliamenti a piano terra, 1 primo e formazione di celle frigo a piano interrato e mut. d'uso del piano terra;
- Autorizzazione prat. 3572 del 26/08/1996 per opere di manutenzione straordinaria da eseguire sull'immobile in Conversano in Via Zara nn. 22-24-26 destinato ad uso artigianale (caseificio);
- Autorizzazione prat. 3585 del 24/09/1996 per opere di manutenzione straordinaria da eseguire sull'immobile in Conversano in Via Zara nn. 22-24-26 destinato ad uso artigianale (caseificio);
- Autorizzazione di agibilità Prat. Ed. 701 C rilasciata in data 18.03.2002 relativa all'immobile sito in Via Zara nn. 22-24-26 part. 3057 sub. 2: immobile destinato ad uso artigianale (caseificio) composto da 3 vani adibiti a laboratorio, n.4 locali - deposito, 1 bagno;
- Autorizzazione pro. gen. n.19483 del 11/10/2006 per installazione di un pozzetto di campionatura nel marciapiede di proprietà comunale di via Zara civ. 24.
- Permesso di costruire n. 59 del 01/04/2011 rilasciato per frazionamento unità immobiliare in Conversano, piano secondo, alla Via Zara n.28 fg. 41 part. 3057 sub. 3;
- SCIA prot. n.15803 del 07/06/2011 per variante in corso d'opera a permesso di costruire prot. 7318 del 22/03/2010 per annessione della soffitta all'alloggio sottostante con relativa realizzazione di scala interna di servizio per l'immobile in Conversano alla Via Zara n.28;
- Concessione edilizia prat. 9846 del 2/06/1994 per sopraelevazione a piano terzo con realizzazione di soffitta;



- Autorizzazione di agibilità prat. ed. n. 9846 del 28/05/1999 per n.1 soffitta non abitabile e wc per l'immobile sito in Via Zara n. 26;

- Permesso di costruire n. 223 (pratica edilizia n. 1886) di ristrutturazione e frazionamento del primo piano rilasciato in data 02/10/2006 e relativi all'immobile in Conversano alla Via Zara n.28;

- Certificato di agibilità prot. 6952/2011 del 21/03/2011 per: PIANO PRIMO: n. 1 appartamento di 3 vani ed accessori (2 bagni, disimpegno, cucinino e terrazzino) (fg 41, part. 3057 sub.6-A/2); n. 1 appartamento di 3 vani ed accessori (2 bagni, disimpegno, cucinino e balconi) (fg. 41, part. 3057 sub 7-A/2).

- Permesso di Costruire n.30 del 14/03/2017 pratica n. 9846-1886/3 relativo ad immobile in Via Zara n.28 fg. 41 p.lla 3057 sub.8 rilasciato dal Comune di Conversano. Il permesso di costruire veniva rilasciato in particolare per:

- Chiusura della veranda esistente con un infisso;
- Sanatoria per superficie realizzata in difformità (art. 34, comma 2 del D.P.R.n.380/2001);
- Realizzazione di due vani tecnici per successivo alloggiamento di boiler e centrale idrica;
- Realizzazione di pergolato.

NOTA BENE: A seguito del rilascio del permesso di costruire seguiva in data 3/12/2018 con prot. n. 35378 richiesta di annullamento del permesso summenzionato e richiesta di rimborso oneri effettuati pari ad € 5.351,22.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

CONFORMITÀ URBANISTICO EDILIZIA

Dal confronto tra il rilievo planimetrico eseguito in seguito al sopralluogo presso l'immobile e la relativa documentazione Urbanistico-Edilizia, si evincono alcune difformità rispetto a quanto rappresentato nell'elaborato di progetto allegato Permesso di costruire n. 223 (pratica edilizia n. 1886) del 02/10/2006 [Cfr. Allegati - Documentazione Urbanistico-Edilizia ed Elaborato grafico - Stato dei luoghi]; in particolare:

- Realizzazione in ampliamento del balcone di lunghezza maggiore di circa 1,20 ml. rispetto a quanto riportato negli elaborati progettuali;
- Diversa distribuzione degli spazi interni con variazione delle tramezzature interne nella zona soggiorno-pranzo cucina;
- Realizzazione di ampliamento sul balcone con realizzazione di ripostiglio in alluminio;
- Realizzazione di minore altezza interna pari a circa 2,95 ml in luogo dei 3,00 ml indicati negli elaborati progettuali allegati alla concessione edilizia;



Il tutto come meglio rappresentato nell'elaborato allegato relativo allo stato dei luoghi.

NOTA BENE:

Il sottoscritto Esperto Stimatore, con particolare riferimento all'assenza della corretta rappresentazione negli elaborati grafici del balcone sopra menzionato evidenzia che la realizzazione in difformità prevede l'attivazione di una procedura penale nei confronti del Committente, del DL e dell'Impresa che non ha provveduto al deposito ai sensi dell'art. 65 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

In base alle considerazioni di natura urbanistica e a quanto precedentemente riportato, si ritiene opportuno nell'economia della procedura esecutiva immobiliare e con riferimento all'ampliamento del balcone rilevato il ripristino dei luoghi mediante demolizione della porzione di balcone realizzato in ampliamento e ripristino dei luoghi come assentiti con i titoli amministrativi menzionati. In particolare mediante demolizione con conferimento a discarica della porzione di balcone in c.a. realizzata in ampliamento e ripristino della facciata e dei luoghi.

Anche per il ripostiglio presente sul balcone si dovrà procedere allo smontaggio e conferimento a discarica/recupero e successivo ripristino dei luoghi come assentiti.

Per le variazioni distributive interne rilevate nell'appartamento, la realizzazione di una diversa altezza interna, si è valutata, anche sulla base dei colloqui avuti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Conversano, la possibilità di sanatoria delle variazioni distributive interne e della diversa altezza interna (rientrante nelle tolleranze esecutive del 2%).

In particolare con riferimento a tutte le attività da porre in essere andrà presentata ai competenti uffici del Comune di Conversano pratica amministrativa in sanatoria (art. 6bis D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) per le opere sanabili e demolizione/rimozione con messa in pristino di opere realizzate in ampliamento.

COSTI PRATICA URBANISTICO-EDILIZIA

Competenze professionali per presentazione pratica amministrativa per demolizione degli ampliamenti in difformità al Permesso di costruire n. 223 e pratica amministrativa in sanatoria (art. 6bis D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) comprensiva di progettazione, D.L., costi sicurezza, spese, marche da bollo e diritti di segreteria. (compr. oneri e iva): € 2.200,00 circa

Totale pratica urbanistico-edilizia (compr. oneri e iva): € 2.200,00 circa

COSTI RIPRISTINO STATO DEI LUOGHI

Costo a corpo per ripristino dei luoghi comprendente demolizione con mezzo meccanico o con utensile elettromeccanico delle porzioni ampliate in c.a. e laterizio e successivo ripristino dei luoghi; compreso ponteggi, trasporto e conferimento a discarica autorizzata, compreso il ripristino delle finiture; il tutto in conformità a quanto risultante dal permesso di costruire al fine del ripristino delle superfici assentite. Compreso quant'altro per dare il lavoro compiuto e a regola d'arte (compr. iva): € 2.500,00 circa

Totale costi opere di demolizione e rimozione con ripristino dei luoghi (compr. iva): € 2.500,00 circa

IMPIANTI E CERTIFICAZIONE ENERGETICA APE

Relativamente agli impianti, il Sottoscritto Esperto Stimatore non ha avuto riscontro dell'esistenza delle certificazioni di conformità direttamente dal soggetto esecutato. In assenza delle certificazioni



degli impianti, si suggerisce la verifica di tutti gli impianti dell'unità immobiliare come meglio riportati nel relativo paragrafo.

Relativamente alla certificazione energetica dell'immobile/APE il Sottoscritto Esperto Stimatore non ha avuto riscontro dell'esistenza della stessa da parte del soggetto esecutato e pertanto ha provveduto alla redazione e deposito dell'attestato di prestazione energetica presso gli uffici competenti [Cfr. certificato energetico dell'immobile / APE].

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Le unità immobiliari oggetto della presente procedura sono parte di un edificio ad uso residenziale composto da n.5 unità immobiliari non soggette ad obbligo di nomina di un amministratore, attualmente non presente.

Il fabbricato non risulta essere costituito in condominio e non risulta dotato di regolamento condominiale e di tabelle millesimali.



LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Conversano (BA) - Via Zara, 28, piano 2-3

DESCRIZIONE

Piena proprietà per 1/1 di appartamento di 5 vani, accessori, soffitta e terrazzo a livello sito in Conversano (Ba) alla Via Zara, 28, posto al piano secondo e terzo su piano terra [Cfr. Allegato - Documentazione catastale].

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto Esperto Stimatore, accettato l'incarico, unitamente al Custode avv. **** Omissis ****, con lettera raccomandata A/R del 06.11.2023 comunicava alla Parte l'inizio delle operazioni peritali presso le unità immobiliari site in Conversano (BA) oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare.

In data 23 novembre 2023, all'ora stabilita si procedeva quindi a dare inizio alle operazioni peritali presso l'immobile di Via Zara n. 28. Sul luogo erano presenti, oltre al Sottoscritto Esperto Stimatore, l'avvocato **** Omissis ****, Custode giudiziario, la sig.ra **** Omissis **** ai fini dell'accesso alle unità immobiliari. Quest'ultima dichiarava che: "tutta la palazzina è occupata dalla sottoscritta con i propri figli e relativa famiglia così composta: al piano primo (sub.7) abita l'esecutata con il coniuge sig. **** Omissis ****, nato a Conversano (BA) il 26.05.1935. Sempre al piano primo (sub.6) abita mia figlia sig.ra **** Omissis **** nata a Conversano il 14.11.1974 che convive con il sig. **** Omissis ****. Al secondo piano (sub. 8 e 9) abita mio figlio **** Omissis **** unitamente al figlio di **** Omissis **** **** Omissis ****. Al terzo piano abita mia figlia **** Omissis **** nata a Conversano unitamente al coniuge sig. **** Omissis **** con i tre figli".

Nel corso del suddetto sopralluogo, si è quindi proceduto ad una ispezione dei luoghi ed in tale circostanza sono stati effettuati i rilievi metrici e fotografici di rito con riferimento ai piani primo, secondo e terzo del fabbricato [Cfr. Allegati - Documentazione Fotografica - Verbale operazioni peritali].

Successivamente si è presa visione del locale a piano terra ed interrato ai civici nn. 22, 24, 26 (sub.5) rilevando che i locali erano in possesso della **** Omissis **** in persona del L.R.P.T. sig. **** Omissis **** il quale occupa lo stesso in virtù di comodato gratuito redatto in data 21.05.2019 e registrato il 30.05.2019 di cui veniva consegnata copia al Custode Giudiziario.

Nel corso del suddetto sopralluogo, si è quindi proceduto ad una ispezione dei luoghi ed in tale circostanza sono stati effettuati i rilievi metrici e fotografici di rito con riferimento al locale posto al piano terra ed interrato [Cfr. Allegati - Documentazione Fotografica - Verbale operazioni peritali].



Le operazioni proseguivano in Contrada Foggiali presso il capannone destinato a stalla e relativi accessori oltre pertinentenziali terreni limitrofi tutti siti in agro di Conversano (BA) rilevando che gli stessi erano in possesso della **** Omissis **** in persona del L.R.P.T. sig. **** Omissis **** il quale occupa attualmente gli stessi in virtù di contratto di affitto di fondo rustico redatto in data 01.03.2019 e registrato a Bari il 18.03.2019 con scadenza il 18.08.2034 per un imposto annuo di € 500,00 di cui veniva consegnata copia al Custode Giudiziario.

Nel corso del suddetto sopralluogo, si è quindi proceduto ad una ispezione dei luoghi ed in tale circostanza sono stati effettuati i rilievi metrici e fotografici di rito con riferimento al capannone con relativi locali accessori e terreni circostanti [Cfr. Allegati - Documentazione Fotografica - Verbale operazioni peritali].

A seguito degli accessi eseguiti presso l'ufficio tecnico del Comune di Conversano le operazioni proseguivano in data 18 marzo 2024 presso il fabbricato in Via Zara nn. 22,24,26 e 28. Nel corso del suddetto sopralluogo, si è quindi proceduto nella prosecuzione dei rilievi metrici e fotografici di rito alla presenza della sig.ra **** Omissis ****, ai fini dell'accesso alle unità immobiliari. In data 23 maggio 2024 le operazioni proseguivano presso le unità immobiliari in Contrada Foggiali dove si procedeva nella prosecuzione dei rilievi metrici e fotografici di rito alla presenza del sig. **** Omissis ****, ai fini dell'accesso alle unità immobiliari [Cfr. Allegati - Documentazione Fotografica - Verbale operazioni peritali].

NOTA BENE

Da indagini svolte dal Sottoscritto Esperto Stimatore presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di Conversano, nonché dalla documentazione prodotta in atti della procedura, si è rilevato dai registri degli atti di matrimonio del Comune di Conversano che alla data del 22 gennaio 1962 i sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** si sono uniti in matrimonio come da registri degli atti di matrimonio del Comune, anno 1962 numero 10 Parte II Serie A Ufficio 1 - ANNOTAZIONI: Con atto in data 18-10-1982 a rogito del notaio DR.FRANCESCO REBOLI del distretto notarile di BARI i coniugi **** Omissis **** e **** Omissis **** hanno scelto il regime della separazione dei beni [Cfr. Allegato - Estratto di matrimonio] [Cfr. Allegato - Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio].

NOTA BENE

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

La certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In particolare nel Certificato notarile a firma del Notaio dottor Cesare Bignami datato 09/11/2020 viene riportata come trascrizione "trascrizione avvenuta in data anteriore alla meccanizzazione" in luogo dell'effettiva trascrizione avvenuta a Trani in data 14/01/1970 al num. 1270 [Cfr. Allegato - Atti di provenienza e Certificato notarile depositato in atti].

Relativamente ai dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella detta certificazione i soli dati catastali attuali.

Il creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.



Il sottoscritto Esperto Stimatore ha provveduto ad aggiornare la certificazione ipocatastale che verrà riproposta nel relativo paragrafo, integrando quella già menzionata nella certificazione della Conservatoria dei RR.II. prodotta in atti e rilevando l'assenza di nuove formalità rispetto alla certificazione della Conservatoria dei RR.II. prodotta in atti [Cfr. Allegato Ispezione ipotecaria aggiornata al 01/07/2024].

Il Sottoscritto Esperto Stimatore provvederà ad allegare alla perizia altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c., effettuati con il supporto del Custode nominato, e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

NOTA BENE

Trattandosi di bene immobiliare indivisibile si è posta come quota in vendita il 100% dell'unità immobiliare ovverosia la quota in proprietà del soggetto esecutato sig.ra **** Omissis ****.

REGIME PATRIMONIALE

Da indagini svolte dal Sottoscritto CTU presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di Conversano, nonché dalla documentazione prodotta in atti della procedura, si è rilevato dai registri degli atti di matrimonio del Comune di Conversano che alla data del 22 gennaio 1962 i sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** si sono uniti in matrimonio come da registri degli atti di matrimonio del Comune, anno 1962 numero 10 Parte II Serie A Ufficio 1 - ANNOTAZIONI: Con atto in data 18-10-1982 a rogito del notaio DR.FRANCESCO REBOLI del distretto notarile di BARI i coniugi **** Omissis **** e **** Omissis **** hanno scelto il regime della separazione dei beni [Cfr. Allegato - Estratto di matrimonio] [Cfr. Allegato - Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio].

CONFINI



L'appartamento, sito in Conversano (Ba) alla Via Zara, 28 e posto al secondo piano terra, unico al piano, ha accesso dalla porta a destra per chi giunge al piano salendo le scale. L'appartamento con pertinenziale terrazzo a livello sito in Conversano (Ba) alla Via Zara, 28 e posto al terzo piano su piano terra, ha accesso dalla porta a destra per chi giunge al piano salendo le scale.

L'appartamento posto al piano secondo confina con Via Zara, con vano scala per più lati, altra unità cui ai mappali, 2111, 2667 e 3058 del foglio 41, salvo altri.

L'appartamento con pertinenziale con terrazzo a livello posto al piano terzo confina con Via Zara, con vano scala per più lati, altra unità cui ai mappali, 2111, 2667 e 3058 del foglio 41, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	161,20 mq	190,40 mq	1	190,40 mq	3,05 m	2
Balcone scoperto	25,50 mq	25,50 mq	0,25	6,38 mq	3,05 m	2
Soffitta	62,00 mq	73,20 mq	0,60	43,92 mq	2,60 m	3
Balcone scoperto	32,70 mq	32,70 mq	0,25	8,18 mq	0,00 m	3
Terrazza	84,60 mq	84,60 mq	0,25	21,15 mq	0,00 m	3
Veranda	13,00 mq	13,00 mq	0,35	4,55 mq	2,60 m	3
Totale superficie convenzionale:				274,58 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				274,58 mq		

Nota Bene: Si specifica che, ai fini del calcolo della consistenza, verranno considerate le superfici assentite come rilevate dalla documentazione tecnico amministrativa visionata nel corso degli accertamenti urbanistico-edilizi effettuati.

NOTA BENE: La descrizione della composizione interna dell'unità immobiliare sarà invece compiuta ed effettuata secondo quanto effettivamente rilevato nel corso dei sopralluoghi effettuati.

Composizione interna

Nel corso del sopralluogo si è rilevata l'esistenza di due appartamenti indipendenti, non internamente collegati, occupanti ognuno l'interno secondo e terzo piano rispettivamente. In particolare,

- L'appartamento al piano secondo composto da cinque vani ed accessori e segnatamente, ingresso, doppio soggiorno, pranzo, cucina, ripostiglio, corridoio di disimpegno, bagno principale, bagno secondario, n.3 camere da letto di cui una matrimoniale, una doppia ed una singola oltre due balconi di cui uno con affaccio sulla Via Zara ed uno con affaccio interno e ripostiglio su balcone interno;
- L'appartamento al piano terzo composto da tre vani ed accessori e segnatamente, ingresso, soggiorno pranzo, cucina, lavanderia, piccolo disimpegno, n.2 stanze da letto di cui una matrimoniale ed una singola, bagno principale e bagnetto secondario oltre un balcone con affaccio interno e una terrazza con affaccio sulla Via Zara.

NOTA BENE Con riferimento alla stanza da letto singola al piano secondo si è rilevato che la superficie della finestra ivi presente non rispetta i rapporti aeroilluminanti minimi di legge per l'uso a stanza da



letto cui è destinata.

Altezza interna utile

L'appartamento al piano secondo presenta altezza interna pari a 3,05 mt. circa.

L'appartamento al piano terzo presenta altezza interna variabile di 2,58 mt. e 2,63 mt. pari a 2,60 mt. media circa.

Dotazioni condominiali

Sono di natura condominiale tutti i diritti di comproprietà sulle altre parti dell'intero fabbricato di cui fanno parte l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, che sono comuni per legge, uso e destinazione.

In particolare l'androne e il vano scala risulta essere bene comune a tutte le unità di cui è composto il fabbricato.

Il fabbricato non risulta essere costituito in condominio e non risulta dotato di regolamento condominiale e di tabelle millesimali.

Superficie Lorda

In merito al calcolo della superficie lorda sono stati adottati i criteri riportati nella norma UNI 10750 per il calcolo delle "superfici commerciali", a cui nello specifico si rimanda.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	41	3057	8		A2	3	6 vani	Totale: 156 mq Totale escluse aree scoperte**: 144 mq	681,72 €	2-3	
	41	3057	9		A2	3	4,5 vani	Totale: 93 mq Totale escluse aree scoperte**: 89 mq	511,29 €	2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Identificazione Catastale

Al Catasto Fabbricati del Comune di Conversano (BA):



- parte dell'immobile al Foglio 41 Particella: 3057 Sub.8, Categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale Totale 156 mq., Totale escluse aree scoperte 144 mq., rendita Euro 681,72.

DATI DERIVANTI DA: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo: VIA ZARA n. 28 Piano 2-3;

Mappali Terreni Correlati: Codice Comune C975 - Foglio 41 - Particella 3057

In Ditta:

1 **** Omissis **** nata a CONVERSANO (BA) il 24/08/1940 C.F. **** Omissis **** Proprieta' 1000/1000.

- parte dell'immobile al Foglio 41 Particella: 3057 Sub.9, Categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale Totale 93 mq., Totale escluse aree scoperte 89 mq., rendita Euro 511,29.

DATI DERIVANTI DA: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo: VIA ZARA n. 28 Piano 2;

Mappali Terreni Correlati: Codice Comune C975 - Foglio 41 - Particella 3057

In Ditta:

1 **** Omissis **** nata a CONVERSANO (BA) il 24/08/1940 C.F. **** Omissis **** Proprieta' 1000/1000.

Dal confronto tra il rilievo planimetrico eseguito in seguito al sopralluogo e la relativa planimetria catastale si evincono le seguenti difformità tra quanto rilevato al sopralluogo e quanto rappresentato in planimetria catastale [Cfr. Allegati - Documentazione catastale e Elaborato grafico - Stato dei luoghi]:

Relativamente all'unità fg. 41 p.la 3057 sub. 8:

- Realizzazione di vano ripostiglio su porzione del balcone con alloggiamento anche della caldaia;
- Fusione con il sub. 9 mediante apertura di varchi e porte interne di collegamento tra le due unità immobiliari;
- Modifiche di prospetto con spostamento di infissi;
- Scala interna a chiocciola di collegamento tra i due piani secondo e terzo rappresentata nella scheda planimetrica catastale ma non rilevata in loco;
- Errata indicazione dell'altezza interna che risulta pari a circa 3,05 ml in luogo dei 3,00 ml indicati in planimetria catastale;

Il tutto come meglio rappresentato nell'elaborato grafico allegato relativo allo stato dei luoghi.

Relativamente all'unità fg. 41 p.la 3057 sub. 9:

- Diversa consistenza del balcone su via Zara che presenta una maggiore lunghezza;
- Fusione con il sub. 8 e diversa distribuzione degli spazi interni con variazione delle tramezzature interne;



- Errata indicazione dell'altezza interna che risulta pari a circa 3,05 ml in luogo dei 3,00 ml indicati in planimetria catastale.

Il tutto come meglio rappresentato nell'elaborato grafico allegato relativo allo stato dei luoghi.

NOTA BENE: In base quanto sopra rilevato e in base alle considerazioni di natura urbanistica, a cui si rimanda nel relativo paragrafo, si ritiene necessario l'aggiornamento delle planimetrie catastali per fusione e diversa distribuzione degli spazi interni.

Tali difformità catastali sono regolarizzabili mediante variazione con aggiornamento della planimetria catastale.

Totale Competenze professionali comprensive di oneri e diritti pratiche catastali: € 400,00 circa.

STATO CONSERVATIVO

Condizioni di manutenzione

Le condizioni generali di manutenzione dell'unità immobiliare all'esito del sopralluogo effettuato, anche in considerazione dell'epoca di realizzazione del fabbricato realizzato nel sul primo impianto in epoca ante 1967 e oggetto di lavori di sopraelevazione del terzo piano nel 1996 circa (come risulta dai titoli di provenienza e dalla documentazione urbanistica e catastale), si possono ritenere mediocri relativamente agli esterni del fabbricato condominiale. Relativamente agli interni si possono ritenere mediocri relativamente all'interno dell'unità immobiliare posta al piano secondo oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare mentre il terzo piano si presenta in condizioni interne discrete a meno di alcune porzioni che necessitano di interventi di manutenzione straordinaria [Cfr. Allegato - Documentazione fotografica].

In particolare in occasione dei sopralluoghi effettuati:

- il bagno principale si presentava con lavori di manutenzione in corso e con eliminazione della vasca ivi presente ed esecuzione di intervento di adeguamento degli impianti per l'inserimento di una doccia;
- si è rilevata la presenza di muffe sia nel bagno principale, in prossimità della finestra, sia nella stanza da letto figlio;
- le facciate ed i balconi del fabbricato condominiale presentavano in alcuni punti segni di principi di fenomeni infiltrativi oltre a esfoliazione e lesioni del rivestimento e degli intonaci e alterazioni cromatiche dovuti anche alla vetustà e all'assenza di manutenzioni;
- la facciata interna del terzo piano risultava non rifinita, allo stato rustico, non essendo stati realizzati intonaci e finiture di completamento;
- la pavimentazione in gres per esterni del terrazzo prospiciente Via Zara si presentava lesionata in alcune aree del terrazzo stesso.

Relativamente agli impianti si suggerisce la verifica di tutti gli impianti dell'unità immobiliare come meglio riportati nel relativo paragrafo, non avendo fornito il soggetto esecutato le certificazioni di conformità relative agli impianti presenti nell'abitazione.



PARTI COMUNI

Dotazioni condominiali

Sono di natura condominiale tutti i diritti di comproprietà sulle altre parti dell'intero fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, che sono comuni per legge, uso e destinazione.

In particolare l'androne e il vano scala risulta essere bene comune a tutte le unità di cui è composto il fabbricato.

Il fabbricato non risulta essere costituito in condominio e non risulta dotato di regolamento condominiale e di tabelle millesimali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è rilevata la presenza di servitù da titolo. Tuttavia si rileva che [Cfr. Allegato - Documentazione fotografica]:

- l'atrio scoperto interno a piano terra di pertinenza del locale artigianale cui al sub. 5 risulta de facto gravato ab origine da servitù di veduta, affaccio e sciorinamento nei confronti delle altre unità immobiliari che presentano luci, finestre e balconi all'interno dello stesso atrio scoperto;
- tutti i balconi interni, in prossimità del confine con il mappale 2111, sono attraversati dalla canna fumaria che diparte dal piano terra (locale artigianale sub.5) fino al di sopra del terzo piano. Analogamente nel cavedio posto a nord-ovest a confine con il mappale 2667 sono presenti gli impianti e la canna fumaria che diparte dal piano terra (locale artigianale sub.5) fino al di sopra del terzo piano;
- nel locale riserva idrica a piano interrato sono presenti n.3 serbatoi ed elettropompa con autoclave a servizio di tutte le unità superiori del fabbricato residenziale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Tipologia e Ubicazione

L'immobile oggetto di perizia, è costituito da un appartamento di cinque vani e accessori posto al piano secondo e un appartamento di 3 vani ed accessori e terrazza a livello al piano terzo (in particolare l'appartamento al piano terzo con pertinenziale terrazza a livello risulta, di fatto, autorizzato come soffitta/deposito), in piena proprietà, facente parte di fabbricato condominiale sito in Conversano (BA), posto in Via Zara, 28, in zona semicentrale di Conversano (BA). In particolare l'unità immobiliare oggetto di stima, costituisce porzione della palazzina per civile abitazione, con accesso pedonale dal portone posto al civico 28 della via. [Cfr. Allegato - Documentazione catastale e urbanistica].

Caratteristiche del fabbricato

L'intero fabbricato oggetto di stima, sito in zona semicentrale di Conversano (Ba), è stato realizzato nel suo primo impianto in epoca ante 1967 e successivamente è stato oggetto di sopraelevazione nel 1975 e nel 1998, ed è costituito da un piano interrato, piano terra e da tre piani superiori, oltre lastrico solare superiore. Il piano terra e interrato è costituito da un locale ad uso artigianale mentre i piano superiori aventi accesso dall'androne cui al civico n. 28 di Via Zara sono tutti costituiti da appartamenti ad uso residenziale (in particolare l'appartamento al piano terzo con pertinenziale terrazza a livello risulta, di fatto, autorizzato come soffitta/deposito). Il fabbricato è destinato ad uso residenziale con un locale artigianale a piano terra e interrato.



La struttura portante è stata realizzata in struttura mista costituita da una struttura portante mista a pilastri e travi e muratura portante con solai in latero-cemento gettati in opera e murature perimetrali di spessore variabile da 38 cm a 45 cm circa.

Il fabbricato esternamente presenta rivestimento in parte con intonaco con finitura al quarzo di colore grigio chiaro; i balconi presentano parapetti con ringhiere in ferro e in alluminio e vetro (relativamente al piano terzo); il basamento è rivestito in pietra.

Il fabbricato è sprovvisto di impianto di collegamento verticale meccanizzato e il corpo vano scala è rivestito in granito con parapetto in alluminio.

Nel suo insieme, esternamente, il fabbricato oggetto della presente procedura si presenta in mediocre stato di manutenzione. In particolare le facciate ed i balconi del fabbricato condominiale presentano in alcuni punti segni di principi di fenomeni infiltrativi oltre a esfoliazione e lesioni del rivestimento e degli intonaci e alterazioni cromatiche dovuti anche alla vetustà e all'assenza di manutenzioni. La facciata interna del terzo piano si presenta tutt'oggi allo stato rustico non essendo stati realizzati intonaci e finiture di completamento [Cfr. Allegato - Documentazione fotografica].

Esposizione

L'appartamento posto al secondo piano (sub.9 e parte del sub. 8) ha finestre con esposizione a NORD-EST (doppio soggiorno, bagno principale, camera da letto matrimoniale) a SUD-OVEST (Ripostiglio, cucina, pranzo, bagno secondario, stanza da letto singola) a SUD-EST (stanza da letto doppia), mentre il ripostiglio interno risulta cieco.

L'appartamento posto al terzo piano (parte del sub.8) ha finestre con esposizione a NORD-EST (ingresso, soggiorno pranzo, stanza da letto matrimoniale e cabina armadio), a SUD-OVEST (Lavanderia, cucina, soggiorno pranzo, bagno principale), a SUD-EST (stanza da letto singola) mentre il bagnetto secondario risulta cieco con vetrata sopraelevata a confine con il bagno principale.

Altezza interna utile

L'appartamento al piano secondo presenta altezza interna pari a 3,05 mt. circa.

L'appartamento al piano terzo presenta altezza interna variabile di 2,58 mt. e 2,63 mt. pari a 2,60 mt. media circa.

Rifiniture

Appartamento al piano secondo (sub.9 e parte del sub. 8)

In generale le finiture, in considerazione dell'epoca della ristrutturazione dell'unità immobiliare avvenuta negli anni 70 sono di tipo ordinario; lo stato di manutenzione dell'appartamento nel suo complesso è mediocre [Cfr. Allegato - Documentazione Fotografica].

Il rivestimento delle pareti interne dell'appartamento è costituito da intonaco con pareti rifinite con pitture in ducotone in tonalità chiare.

Tutti gli ambienti presentano pavimentazione in ceramica.

I bagni wc1 e wc2 presentano pavimentazione in ceramica, le pareti risultano quasi interamente rivestite da piastrelle in ceramica mentre la parte residua è rifinita con pittura in tonalità chiare.

La porta di ingresso non è blindata ed è in legno con serratura semplice con cilindro europeo. Le porte interne sono porte in legno tamburato e legno e vetro. Gli infissi esterni sono in legno e vetro, persiane in legno e tapparelle in pvc.

I balconi presentano pavimentazione in gres per esterni di colorazione chiara e parapetti in ferro.

Su porzione del balcone si è rilevata la presenza di un ripostiglio al cui interno è alloggiata la caldaia, realizzato in alluminio.

Appartamento al piano terzo (parte del sub. 8)

In generale le finiture, in considerazione dell'epoca della realizzazione dell'unità immobiliare avvenuta



nel 1996 sono di tipo ordinario; lo stato di manutenzione dell'appartamento nel suo complesso è discreto [Cfr. Allegato - Documentazione Fotografica].

Il rivestimento delle pareti interne dell'appartamento è costituito da intonaco con pareti rifinite con pitture in ducotone in tonalità chiare.

Gli ambienti presentano pavimentazione in parquet (ingresso, soggiorno pranzo, stanza da letto matrimoniale e stanza da letto singola) e in gres (cucina, ripostiglio, e lavanderia).

Il bagno principale wc1 presenta pavimentazione marmo, le pareti risultano rivestite per un'altezza di circa 90 cm da lastre di marmo mentre la parte residua è rifinita con pittura in tonalità chiare.

Il bagno secondario wc2 presenta pavimentazione in ceramica, le pareti risultano rivestite da piastrelle in ceramica con altezza variabile mentre la parte residua è rifinita con pittura in tonalità chiare.

La porta di ingresso è blindata. Le porte interne sono porte in legno a battente e scorrevoli. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera con zanzariere privi di scuretti e tapparelle.

I balconi presentano pavimentazione in gres per esterni di colorazione chiara e parapetti in alluminio e vetro.

Impianti appartamento al piano secondo (sub.9 e parte del sub. 8)

l'appartamento è dotato dei seguenti impianti:

- impianto elettrico con cavi sottotraccia - tensione 220V;
- impianto citofonico, telefonico e TV centralizzata;
- impianto idrico-fognante;
- impianto gas metano;
- impianto d'allarme;
- impianto di riscaldamento autonomo con caldaia Calydra Comfort a camera stagna con termostato e termosifoni in ghisa;
- n.2 condizionatore a muro monosplit Diloc e Klima Conditioning.

Impianti appartamento al piano terzo (parte del sub. 8)

l'appartamento è dotato dei seguenti impianti:

- impianto elettrico con cavi sottotraccia - tensione 220V;
- impianto citofonico, telefonico e TV centralizzata;
- impianto idrico-fognante;
- impianto gas metano;
- impianto di riscaldamento autonomo con caldaia Radiant a camera stagna con termostato e termosifoni in ghisa e alluminio e termoarredi in alluminio;
- n.1 condizionatore a muro monosplit Haier.

NOTA BENE: Le condizioni generali di manutenzione dell'unità immobiliare a piano terzo all'esito del sopralluogo effettuato, anche in considerazione dell'epoca realizzazione dell'unità immobiliare avvenuta nel 1996-1998 si possono ritenere discrete mentre quelle del piano secondo si possono ritenere mediocri. Si suggerisce la verifica di tutti gli impianti dell'unità immobiliare, non avendo fornito il soggetto esecutore le certificazioni di conformità relative agli impianti.

STATO DI OCCUPAZIONE



L'appartamento al secondo piano (sub. 9 e porzione del sub. 8) risultava abitato dal figlio dell'esecutata, sig. **** Omissis **** e in parte (doppio soggiorno) utilizzato ad uso promiscuo come ufficio della società **** Omissis ****. L'appartamento al terzo piano (porzione del sub. 8) risultava abitato dalla figlia dell'esecutata, sig.ra **** Omissis **** nata a Conversano unitamente al coniuge **** Omissis **** e ai figli. Non si è rilevata la presenza di contratti di locazione opponibili alla procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/12/1969 al 03/07/2024	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Onofrio Nitti	23/12/1969	129960	7569
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	14/01/1970	1270	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Conversano	12/01/1970	59	103

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza dell'immobile oggetto di esecuzione non è stato già depositato e verrà inserito dal Sottoscritto Esperto Stimatore come allegato alla presente relazione [Cfr. Allegato - Atto di provenienza]. La provenienza precedentemente indicata fa riferimento ad un periodo anteriore al ventennio rispetto alla trascrizione del pignoramento.

NOTE BENE:

Nel Certificato notarile a firma del Notaio dottor Cesare Bignami datato 09/11/2020 viene riportata come trascrizione "trascrizione avvenuta in data anteriore alla meccanizzazione" in luogo specificatamente della trascrizione avvenuta a Trani in data 14/01/1970 al num. 1270.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Bari aggiornate al 01/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare, atto giudiziario UNEP CORTE D'APPELLO DI BARI codice fiscale 93123580727 in data 22 luglio 2018, rep. n. 1/2**

Trascritto a Bari il 23/07/2018

Reg. gen. 33486 - Reg. part. 24085

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Pignoramento a favore "Banca di Credito Cooperativo di Conversano" (con sede in Conversano, codice fiscale 00334280724), contro **** Omissis ****, trascritto presso la Conservatoria di Bari il giorno 23 luglio 2018 ai nn. 33486/24085. Immobile: in Comune di Conversano - NCEU: foglio 41 - mappale 3057 - sub. 8 - via Zara n. 28 - p. 2/3 - cat. A/2 - cl 3 - vani 6 - sup. catastale 156 - RC euro 681,72. SEZIONE D Con riferimento all'immobile di cui al quadro 'B' si precisa che il presente pignoramento si intende esteso a tutti i relativi accessori, comunioni, pertinenze, dipendenze, nulla escluso anche se successivamente introdotto. NON risultano annotamenti.

- **Pignoramento Immobiliare, atto giudiziario UNEP CORTE D'APPELLO DI BARI codice fiscale 93123580727 in data 21 luglio 2020, rep. n. 4359/2020**

Trascritto a Bari il 28/09/2020

Reg. gen. 37155 - Reg. part. 26095

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: pignoramento a favore "CARGILL S.R.L." (con sede in Milano, codice fiscale 12096330159), trascritto presso la Conservatoria di Bari il giorno 28 settembre 2020 ai nn. 37155/26095. - Descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento. Nel Comune di Caversano, le seguenti unità immobiliari: foglio 41 - mappale 3057 - sub. 9 - piano 2 - vani 4,5 - cat. A/2 (piena proprietà per 1/1); foglio 92 - mappale 58 - sup. 0.70.83 - natura Terreno (piena proprietà per 1/1); foglio 92 - mappale 411 - sup. 0.56.84 - natura Terreno (piena proprietà per 1/1); foglio 92 - mappale 412 - sup. 1.68.09 - natura Terreno (piena proprietà per 1/1); foglio 92 - mappale 414 - sup. 0.87.89 - natura Terreno (piena proprietà per 1/1); foglio 92 - mappale 413 - sub. 1 - piano TE - cat. D/10 (piena proprietà per 1/1); foglio 92 - mappale 416 - sup. 1.13.05 - natura Terreno (piena proprietà per 1/1); foglio 41 - mappale 3057 - sub. 5 - cat. D/1 (piena proprietà per 1/1); foglio 41 - mappale 3057 - sub. 7 - piano 1 - vani 5 - cat. A/2 (piena proprietà per 1/1); foglio 41 - mappale 3057 - sub. 6 - piano 1 - vani 5 - cat. A/2 (piena proprietà per 1/1); foglio 41 - mappale 3057 - sub. 8 - piano 2-3 - vani 6 - cat. A/2 (piena proprietà per 1/1).

Oneri di cancellazione



NOTA BENE: Il prezzo a base d'asta prevede spese tecniche di regolarizzazione catastale e urbanistica e ripristino dei luoghi; pertanto i costi tecnici di regolarizzazione catastale e urbanistica e ripristino dei luoghi per un importo complessivo di circa € 27.150,00 (compr. iva) costituiranno, per l'appunto, un onere che resterà a carico dell'acquirente.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha eseguito una ispezione ipotecaria aggiornata per verificare la presenza di eventuali nuove trascrizioni e iscrizioni sull'immobile oggetto della presente procedura rilevando l'assenza di nuove formalità rispetto alla certificazione notarile prodotta in atti [Cfr. Allegato Ispezione ipotecaria aggiornata al 01/07/2024].

NORMATIVA URBANISTICA

Il Comune di Conversano (BA) è dotato di un Piano Regolatore Generale (PRG), adottato con deliberazione di C.C. 11/02/1980 n. 60 ed approvato in via definitiva con deliberazione di Giunta Regionale 05/03/1984 n. 1500.

Dallo studio della documentazione relativa agli strumenti urbanistici ed in particolare alla zonizzazione, reperibile presso il portale del Comune di Conversano (BA) (<https://sit.egov.ba.it/it/map/urbanistica-conversano/qdjango/35/>), si è potuto rilevare che l'area su cui insiste il fabbricato condominiale, oggetto della presente procedura esecutiva ricade sulla zona tipizzata come zona "B1" - zona di completamento cui all' Art. 11 delle N.T.A. allegate al P.R.G. e a cui nello specifico si rimanda [Cfr. Allegato – Documentazione Urbanistico-Edilizia e in particolare N.T.A. del P.R.G. e stralcio mappa].

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Sulla scorta della documentazione reperita e delle ricerche e degli accertamenti effettuati presso l'U.T.C. di Conversano e della relativa documentazione prodotta al fine di verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, e da colloqui intercorsi con i tecnici dell'Ufficio Tecnico del Comune di Conversano è emerso che il fabbricato di cui le unità immobiliari oggetto della presente relazione sono parte è stato edificato originariamente in data antecedente al 1 settembre 1967 ed è stato oggetto di successivi interventi giusti i seguenti titoli e provvedimenti amministrativi:

- Concessione edilizia in sanatoria n. 701 del 13/12/1993 per ampliamenti a piano terra, 1 primo e formazione di celle frigo a piano interrato e mut. d'uso del piano terra;
- Autorizzazione prat. 3572 del 26/08/1996 per opere di manutenzione straordinaria da eseguire sull'immobile in Conversano in Via Zara nn. 22-24-26 destinato ad uso artigianale (caseificio);



- Autorizzazione prat. 3585 del 24/09/1996 per opere di manutenzione straordinaria da eseguire sull'immobile in Conversano in Via Zara nn. 22-24-26 destinato ad uso artigianale (caseificio);
 - Autorizzazione di agibilità Prat. Ed. 701 C rilasciata in data 18.03.2002 relativa all'immobile sito in Via Zara nn. 22-24-26 part. 3057 sub. 2: immobile destinato ad uso artigianale (caseificio) composto da 3 vani adibiti a laboratorio, n.4 locali - deposito, 1 bagno;
 - Autorizzazione pro. gen. n.19483 del 11/10/2006 per installazione di un pozzetto di campionatura nel marciapiede di proprietà comunale di via Zara civ. 24.
 - Permesso di costruire n. 59 del 01/04/2011 rilasciato per frazionamento unità immobiliare in Conversano, piano secondo, alla Via Zara n.28 fg. 41 part. 3057 sub. 3;
 - SCIA prot. n.15803 del 07/06/2011 per variante in corso d'opera a permesso di costruire prot. 7318 del 22/03/2010 per annessione della soffitta all'alloggio sottostante con relativa realizzazione di scala interna di servizio per l'immobile in Conversano alla Via Zara n.28;
 - Concessione edilizia prat. 9846 del 2/06/1994 per soprelevazione a piano terzo con realizzazione di soffitta;
 - Autorizzazione di agibilità prat. ed. n. 9846 del 28/05/1999 per n.1 soffitta non abitabile e wc per l'immobile sito in Via Zara n. 26;
 - Permesso di costruire n. 223 (pratica edilizia n. 1886) di ristrutturazione e frazionamento del primo piano rilasciato in data 02/10/2006 e relativi all'immobile in Conversano alla Via Zara n.28;
 - Certificato di agibilità prot. 6952/2011 del 21/03/2011 per: PIANO PRIMO: n. 1 appartamento di 3 vani ed accessori (2 bagni, disimpegno, cucinino e terrazzino) (fg 41, part. 3057 sub.6-A/2); n. 1 appartamento di 3 vani ed accessori (2 bagni, disimpegno, cucinino e balconi) (fg. 41, part. 3057 sub 7-A/2).
 - Permesso di Costruire n.30 del 14/03/2017 pratica n. 9846-1886/3 relativo ad immobile in Via Zara n.28 fg. 41 p.lla 3057 sub.8 rilasciato dal Comune di Conversano. Il permesso di costruire veniva rilasciato in particolare per:
 - Chiusura della veranda esistente con un infisso;
 - Sanatoria per superficie realizzata in difformità (art. 34, comma 2 del D.P.R.n.380/2001);
 - Realizzazione di due vani tecnici per successivo alloggiamento di boiler e centrale idrica;
 - Realizzazione di pergolato.
- NOTA BENE: A seguito del rilascio del permesso di costruire seguiva in data 3/12/2018 con prot. n. 35378 richiesta di annullamento del permesso summenzionato e richiesta di rimborso oneri effettuati pari ad € 5.351,22.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



CONFORMITÀ URBANISTICO EDILIZIA

Dal confronto tra il rilievo planimetrico eseguito in seguito al sopralluogo presso l'immobile e la relativa documentazione Urbanistico-Edilizia, si evincono alcune difformità rispetto a quanto rappresentato nell'elaborato di progetto allegato alle pratiche edilizie summenzionate [Cfr. Allegati - Documentazione Urbanistico-Edilizia ed Elaborato grafico - Stato dei luoghi]; in particolare:

- Realizzazione in ampliamento del balcone a piano secondo e terzo di lunghezza maggiore di circa 1,20 ml. rispetto a quanto riportato negli elaborati progettuali;
- Fusione delle unità immobiliari cui al fg. 41 p.la 3057 subb. 8 e 9 (il frazionamento delle due unità a piano secondo non risulta di fatto essere stato mai attuato con permanenza, di fatto, di un unico appartamento a piano secondo occupante l'intero piano);
- Scala interna a chiccola di collegamento tra i piani secondo e terzo non realizzata;
- Realizzazione a piano secondo in ampliamento sul balcone interno di un ripostiglio realizzato con struttura in alluminio;
- Realizzazione al piano secondo di maggiore altezza interna pari a circa 3,05 ml in luogo dei 3,00 ml indicati negli elaborati progettuali allegati alle pratiche amministrative;
- Ampliamento e cambio d'uso del piano terzo ad uso residenziale con realizzazione di impianti di natura permanente e mediante la realizzazione di una diversa distribuzione degli spazi interni;
- Realizzazione a piano terzo di maggiore altezza interna pari a circa 2,60 ml in luogo dei 2,30 ml indicati negli elaborati progettuali allegati alle pratiche amministrative;
- Variazioni di prospetto mediante spostamento di finestre e porte finestre e realizzazione di nuove finestre.

Il tutto come meglio rappresentato nell'elaborato allegato relativo allo stato dei luoghi.

NOTA BENE:

Il sottoscritto Esperto Stimatore, con particolare riferimento all'assenza della corretta rappresentazione negli elaborati grafici dei balconi e degli ampliamenti volumetrici sopra menzionati evidenzia che la realizzazione in difformità prevede l'attivazione di una procedura penale nei confronti del Committente, del DL e dell'Impresa che non ha provveduto al deposito ai sensi dell'art. 65 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

In base alle considerazioni di natura urbanistica e a quanto precedentemente riportato, si ritiene opportuno nell'economia della procedura esecutiva immobiliare e con riferimento agli ampliamenti rilevati il ripristino dei luoghi mediante demolizione degli stessi e ripristino dei luoghi come assentiti con i titoli amministrativi precedentemente menzionati. In particolare mediante demolizione con conferimento a discarica della porzione di balcone in c.a. realizzata in ampliamento e degli ampliamenti volumetrici eseguiti con ripristino della facciata e dello stato dei luoghi assentito.

Anche per il ripostiglio presente sul balcone interno a piano secondo si dovrà procedere allo smontaggio e conferimento a discarica/recupero e successivo ripristino dei luoghi come assentiti.

Per la realizzazione di una diversa altezza interna, si è valutata, anche sulla base dei colloqui avuti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Conversano, la possibilità di sanatoria della stessa nel rispetto



dei limiti dei rapporti di copertura, superficie e altezza della soffitta secondo le NTA ed il regolamento edilizio del Comune di Conversano (si precisa che nel Permesso di Costruire n.30 rilasciato in data 14/03/2017 e successivamente ritirato in data 3/12/2018 con richiesta di annullamento prot. n. 35378 la soffitta veniva indicata negli elaborati progettuali con l'altezza attualmente rilevata di circa 2,60 ml.).

In particolare con riferimento a tutte le attività da porre in essere andrà presentata ai competenti uffici del Comune di Conversano pratica amministrativa in sanatoria (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) per le opere sanabili e demolizione/rimozione con messa in pristino di opere realizzate in ampliamento.

COSTI PRATICA URBANISTICO-EDILIZIA

Competenze professionali per presentazione pratica amministrativa per demolizione degli ampliamenti in difformità ai titoli amministrativi rilasciati e pratica amministrativa in sanatoria (art. 37 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) comprensiva di progettazione, D.L., costi sicurezza, spese, marche da bollo e diritti di segreteria. (compr. oneri e iva): € 9.000,00 circa

Totale pratica urbanistico-edilizia (compr. oneri e iva): € 9.000,00 circa

COSTI RIPRISTINO STATO DEI LUOGHI

Costo a corpo per ripristino dei luoghi comprendente demolizione con mezzo meccanico o con utensile elettromeccanico delle porzioni ampliate in c.a. e laterizio e successivo ripristino dei luoghi; compreso ponteggi, trasporto e conferimento a discarica autorizzata, compreso il ripristino delle finiture; il tutto in conformità a quanto risultante dai titoli amministrativi al fine del ripristino delle superfici assentite. Compreso quant'altro per dare il lavoro compiuto e a regola d'arte (compr. iva): € 17.000,00 circa

Totale costi opere di demolizione, ripristino dei luoghi (compr. iva): € 17.000,00 circa

IMPIANTI E CERTIFICAZIONE ENERGETICA APE

Relativamente agli impianti, il Sottoscritto Esperto Stimatore non ha avuto riscontro dell'esistenza delle certificazioni di conformità direttamente dal soggetto esecutato. In assenza delle certificazioni degli impianti, si suggerisce la verifica di tutti gli impianti dell'unità immobiliare come meglio riportati nel relativo paragrafo.

Relativamente alla certificazione energetica dell'immobile/APE il Sottoscritto Esperto Stimatore non ha avuto riscontro dell'esistenza della stessa da parte del soggetto esecutato e degli occupanti l'unità immobiliare e pertanto ha provveduto alla redazione degli attestati di prestazione energetica presso gli uffici competenti dei due appartamenti di fatti rilevati a piano secondo e terzo [Cfr. certificato energetico dell'immobile / APE].

Nello specifico relativamente alla redazione della nuova certificazione energetica dell'immobile/APE il sottoscritto Esperto stimatore ha rilevato la mancanza del libretto di impianto (dichiarato assente) delle caldaie e delle tre unità split presenti a piano secondo e terzo. Data la mancanza del libretto di impianto (obbligatorio ai sensi del D.P.R. 74/2013, art.7, c.5) non è possibile depositare l'attestato di prestazione energetica presso gli uffici competenti. A tal proposito il MISE, rispondendo alle FAQ del 1° agosto 2016, afferma che: "Emettere un APE senza allegare il libretto di impianto comprensivo dei relativi allegati, tra cui anche un valido rapporto di controllo di efficienza energetica, significa dichiarare che l'impianto è stato ed è esercito dal responsabile in violazione di quanto previsto dal D.lgs.192105 e dal DPR 7412013 per cui è applicabile la sanzione amministrativa prevista dall'art. 15 dello stesso D.lgs. 192105 e s.m.i.



All'atto dell'emissione dell'APE, se necessario, occorre quindi far redigere il libretto di impianto. Per la redazione del libretto di impianto, oltre alla designazione del responsabile dell'impianto (che può essere scelto tra il proprietario o un eventuale terzo responsabile quale il Custode nominato) è necessario avvalersi, per la compilazione dei campi contenenti i dati tecnici dell'impianto, di un tecnico manutentore abilitato.

Il costo necessario per l'attività di compilazione libretto di impianto delle due caldaie e delle n.3 unità split rilevate può essere stimato in circa € 750,00 (euro settecentocinquanta/00) comprensivi di iva. Il sottoscritto Esperto stimatore pertanto ha provveduto alla redazione dei certificati APE [Cfr. Allegato Certificato energetico dell'immobile / APE] il cui perfezionamento, mediante deposito dello stesso presso gli Uffici competenti, sarà eseguito a seguito della compilazione libretto di impianto da eseguirsi da parte di tecnico manutentore abilitato con costi, come sopra meglio riportati, a carico dell'aggiudicatario entro la data del decreto di trasferimento; tanto salvo diversi provvedimenti che l'Ill.mo Giudice vorrà adottare.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Le unità immobiliari oggetto della presente procedura sono parte di un edificio ad uso residenziale composto da n.5 unità immobiliari non soggette ad obbligo di nomina di un amministratore, attualmente non presente.

Il fabbricato non risulta essere costituito in condominio e non risulta dotato di regolamento condominiale e di tabelle millesimali.



LOTTO 4



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Laboratorio artigianale ubicato a Conversano (BA) - Via Zara, 22, 24, 26, piano T-S1

DESCRIZIONE

Piena proprietà per 1/1 di laboratorio ad uso artigianale (caseificio) di 3 vani ed accessori, depositi e corte, sito in Conversano (Ba) alla Via Zara, nn.22, 24, 26 posto al piano terra e al piano interrato [Cfr. Allegato - Documentazione catastale].

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto Perito Stimatore, accettato l'incarico, unitamente al Custode avv. **** Omissis ****, con lettera raccomandata A/R del 06.11.2023 comunicava alla Parte l'inizio delle operazioni peritali presso le unità immobiliari site in Conversano (BA) oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare.

In data 23 novembre 2023, all'ora stabilita si procedeva quindi a dare inizio alle operazioni peritali presso l'immobile di Via Zara n. 28. Sul luogo erano presenti, oltre al Sottoscritto Esperto Stimatore, l'avvocato **** Omissis ****, Custode giudiziario, la sig.ra **** Omissis **** ai fini dell'accesso alle unità immobiliari. Quest'ultima dichiarava che: "tutta la palazzina è occupata dalla sottoscritta con i propri figli e relativa famiglia così composta: al piano primo (sub.7) abita l'esecutata con il coniuge sig. **** Omissis ****, nato a Conversano (BA) il 26.05.1935. Sempre al piano primo (sub.6) abita mia figlia sig.ra **** Omissis **** nata a Conversano il 14.11.1974 che convive con il sig. **** Omissis ****. Al secondo piano (sub. 8 e 9) abita mio figlio **** Omissis **** unitamente al figlio di **** Omissis **** **** Omissis ****. Al terzo piano abita mia figlia **** Omissis **** nata a Conversano unitamente al coniuge sig. **** Omissis **** con i tre figli".

Nel corso del suddetto sopralluogo, si è quindi proceduto ad una ispezione dei luoghi ed in tale circostanza sono stati effettuati i rilievi metrici e fotografici di rito con riferimento ai piani primo, secondo e terzo del fabbricato [Cfr. Allegati - Documentazione Fotografica - Verbale operazioni peritali].

Successivamente si è presa visione del locale a piano terra ed interrato ai civici nn. 22, 24, 26 (sub.5) rilevando che i locali erano in possesso della **** Omissis **** in persona del L.R.P.T. sig. **** Omissis **** il quale occupa lo stesso in virtù di comodato gratuito redatto in data 21.05.2019 e registrato il 30.05.2019 di cui veniva consegnata copia al Custode Giudiziario.

Nel corso del suddetto sopralluogo, si è quindi proceduto ad una ispezione dei luoghi ed in tale circostanza sono stati effettuati i rilievi metrici e fotografici di rito con riferimento al locale posto al



piano terra ed interrato [Cfr. Allegati - Documentazione Fotografica – Verbale operazioni peritali].

Le operazioni proseguivano in Contrada Foggiali presso il capannone destinato a stalla e relativi accessori oltre pertinentenziali terreni limitrofi tutti siti in agro di Conversano (BA) rilevando che gli stessi erano in possesso della **** Omissis **** in persona del L.R.P.T. sig. **** Omissis **** il quale occupa attualmente gli stessi in virtù di contratto di affitto di fondo rustico redatto in data 01.03.2019 e registrato a Bari il 18.03.2019 con scadenza il 18.08.2034 per un imposto annuo di € 500,00 di cui veniva consegnata copia al Custode Giudiziario.

Nel corso del suddetto sopralluogo, si è quindi proceduto ad una ispezione dei luoghi ed in tale circostanza sono stati effettuati i rilievi metrici e fotografici di rito con riferimento al capannone con relativi locali accessori e terreni circostanti [Cfr. Allegati - Documentazione Fotografica – Verbale operazioni peritali].

A seguito degli accessi eseguiti presso l'ufficio tecnico del Comune di Conversano le operazioni proseguivano in data 18 marzo 2024 presso il fabbricato in Via Zara nn. 22,24,26 e 28. Nel corso del suddetto sopralluogo, si è quindi proceduto nella prosecuzione dei rilievi metrici e fotografici di rito alla presenza della sig.ra **** Omissis ****, ai fini dell'accesso alle unità immobiliari. In data 23 maggio 2024 le operazioni proseguivano presso le unità immobiliari in Contrada Foggiali dove si procedeva nella prosecuzione dei rilievi metrici e fotografici di rito alla presenza del sig. **** Omissis ****, ai fini dell'accesso alle unità immobiliari [Cfr. Allegati - Documentazione Fotografica – Verbale operazioni peritali].

NOTA BENE

Da indagini svolte dal Sottoscritto Esperto Stimatore presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di Conversano, nonché dalla documentazione prodotta in atti della procedura, si è rilevato dai registri degli atti di matrimonio del Comune di Conversano che alla data del 22 gennaio 1962 i sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** si sono uniti in matrimonio come da registri degli atti di matrimonio del Comune, anno 1962 numero 10 Parte II Serie A Ufficio 1 - ANNOTAZIONI: Con atto in data 18-10-1982 a rogito del notaio DR.FRANCESCO REBOLI del distretto notarile di BARI i coniugi **** Omissis **** e **** Omissis **** hanno scelto il regime della separazione dei beni [Cfr. Allegato - Estratto di matrimonio] [Cfr. Allegato - Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio].

NOTA BENE

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

La certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In particolare nel Certificato notarile a firma del Notaio dottor Cesare Bignami datato 09/11/2020 viene riportata come trascrizione "trascrizione avvenuta in data anteriore alla meccanizzazione" in luogo dell'effettiva trascrizione avvenuta a Trani in data 14/01/1970 al num. 1270 [Cfr. Allegato - Atti di provenienza e Certificato notarile depositato in atti].

Relativamente ai dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella detta certificazione i soli dati catastali attuali.

Il creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).



Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha provveduto ad aggiornare la certificazione ipocatastale che verrà riproposta nel relativo paragrafo, integrando quella già menzionata nella certificazione della Conservatoria dei RR.II. prodotta in atti e rilevando l'assenza di nuove formalità rispetto alla certificazione della Conservatoria dei RR.II. prodotta in atti [Cfr. Allegato Ispezione ipotecaria aggiornata al 01/07/2024].

Il Sottoscritto Esperto Stimatore provvederà ad allegare alla perizia altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c., effettuati con il supporto del Custode nominato, e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

NOTA BENE

Trattandosi di bene immobiliare indivisibile si è posta come quota in vendita il 100% dell'unità immobiliare ovverosia la quota in proprietà del soggetto esecutato sig.ra **** Omissis ****.

REGIME PATRIMONIALE

Da indagini svolte dal Sottoscritto CTU presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di Conversano, nonché dalla documentazione prodotta in atti della procedura, si è rilevato dai registri degli atti di matrimonio del Comune di Conversano che alla data del 22 gennaio 1962 i sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** si sono uniti in matrimonio come da registri degli atti di matrimonio del Comune, anno 1962 numero 10 Parte II Serie A Ufficio 1 - ANNOTAZIONI: Con atto in data 18-10-1982 a rogito del notaio DR.FRANCESCO REBOLI del distretto notarile di BARI i coniugi **** Omissis **** e **** Omissis **** hanno scelto il regime della separazione dei beni [Cfr. Allegato - Estratto di matrimonio] [Cfr. Allegato - Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio].



CONFINI

Il locale artigianale, sito a Conversano (Ba) alla Via Zara, 22, 24 e 26 e posto al piano terra e piano interrato, ha accesso da n. 3 vetrine porte sulla Via mentre l'accesso al piano interrato, unico accesso allo stesso, avviene attualmente dall'androne condominiale cui al civ. 28 della Via e confina nel suo insieme con Via Zara, con androne vano scala civico n.28 di Via Zara, altre unità immobiliari cui ai mappali 2111, 2667 e 3058 del foglio 41, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio artigianale e accessori	177,60 mq	224,70 mq	1	224,70 mq	3,50 m	0
Atrio scoperto	12,50 mq	12,50 mq	0,20	2,50 mq	0,00 m	0
Camere termostatiche e V.T.	81,00 mq	107,70 mq	0,25	26,93 mq	2,40 m	-1
Totale superficie convenzionale:				254,13 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				254,13 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nota Bene: Si specifica che, ai fini del calcolo della consistenza, verranno considerate le superfici assentite come rilevate dalla documentazione tecnico amministrativa visionata nel corso degli accertamenti urbanistico-edilizi effettuati. La descrizione della composizione interna dell'unità immobiliare sarà invece compiuta ed effettuata secondo quanto effettivamente rilevato nel corso dei sopralluoghi effettuati.

Composizione interna

Il locale artigianale al piano terra è composto da un locale per lavorazione prodotti caseari, un locale per confezionamento con antistante zona filtro carico scarico, locale cisterne, servizi igienici con antibagno, disimpegno, camera termostatica, laboratorio analisi, deposito, centrale termica, e atrio interno scoperto, a piano interrato n.2 camere termostatiche, disimpegno, vano tecnico autoclave, vano riserva idrica con cisterna e vasca accumulo acque di lavaggio.

Altezza interna utile

Il locale artigianale presenta:

- a piano terra altezza interna pari a 3,50 mt. circa (zona locale per lavorazione prodotti caseari, un locale per confezionamento con antistante zona filtro carico scarico, locale cisterne) pari a 2,20 mt. circa nel locale deposito e pari a hmin 2,13 mt. e hmax 2.50 mt. circa nel locale centrale termica;
- a piano interrato altezza interna hmax 2,80 mt. nel vano riserva idrica e pari a 2,40 mt. circa nel corridoio di disimpegno e nelle n.2 camere termostatiche.



Dotazioni condominiali

Sono di natura condominiale tutti i diritti di comproprietà sulle altre parti dell'intero fabbricato di cui fanno parte l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, che sono comuni per legge, uso e destinazione.

In particolare l'androne e il vano scala risulta essere bene comune a tutte le unità poste ai piani superiori di cui è composto il fabbricato.

Il fabbricato non risulta essere costituito in condominio e non risulta dotato di regolamento condominiale e di tabelle millesimali.

Superficie Lorda

In merito al calcolo della superficie lorda sono stati adottati i criteri riportati nella norma UNI 10750 per il calcolo delle "superfici commerciali", a cui nello specifico si rimanda.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	41	3057	5		D1				2742,5 €	T-S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Identificazione Catastale

Al Catasto Fabbricati del Comune di Conversano (BA):

il locale artigianale al Foglio 41 Particella: 3057 Sub.5, Categoria D/1, rendita Euro 2.742,50.

DATI DERIVANTI DA: VARIAZIONE del 26/10/2007 Pratica n. BA0673471 in atti dal 26/10/2007 RETTIFICA DI CLASSAMENTO (n. 21414.1/2007)

Indirizzo: VIA ZARA n. 22-24-26 Piano T-S;

Mappali Terreni Correlati: Codice Comune C975 - Foglio 41 - Particella 3057

In Ditta:

1 **** Omissis **** nata a CONVERSANO (BA) il 24/08/1940 C.F. **** Omissis **** Proprieta' 1000/1000.

Dal confronto tra il rilievo planimetrico eseguito in seguito al sopralluogo e la relativa planimetria catastale si evincono le seguenti difformità tra quanto rilevato al sopralluogo e quanto rappresentato in planimetria catastale [Cfr. Allegati - Documentazione catastale e Elaborato grafico - Stato dei luoghi]:

- Realizzazione di accesso diretto al piano interrato dal vano scala presente nell'androne condominiale e chiusura del varco interno presente nel locale artigianale a piano terra;



- lievi modifiche delle tramezzature interne e mancata rappresentazione dei sopraluce nei locali deposito e laboratorio analisi;

- Errata indicazione dell'altezza interna a piano interrato che risulta pari a circa 2,40 ml e circa 2,80 ml in luogo dei 3,00 ml indicati in planimetria catastale.

Il tutto come meglio rappresentato nell'elaborato grafico allegato relativo allo stato dei luoghi.

NOTA BENE: In base quanto sopra rilevato e in base alle considerazioni di natura urbanistica, a cui si rimanda nel relativo paragrafo, si ritiene necessario l'aggiornamento delle planimetrie catastali per rettifica della planimetria catastale per esatta rappresentazione grafica.

Tali difformità catastali sono regolarizzabili mediante variazione con aggiornamento della planimetria catastale.

Totale Competenze professionali comprensive di oneri e diritti pratiche catastali: € 400,00 circa.

STATO CONSERVATIVO

Condizioni di manutenzione

Le condizioni generali di manutenzione dell'unità immobiliare all'esito del sopralluogo effettuato, anche in considerazione dell'epoca di realizzazione del fabbricato realizzato nel suo primo impianto in epoca ante 1967 e oggetto nel 1996 di opere di manutenzione straordinaria (come risulta dai titoli di provenienza e dalla documentazione urbanistica e catastale), si possono ritenere mediocri relativamente agli esterni del fabbricato condominiale. Relativamente agli interni si possono ritenere sufficienti relativamente agli interni del locale a piano terra e mediocri relativamente agli interni al piano interrato dell'unità immobiliare oggetto di stima. In particolare le facciate del fabbricato condominiale presentano in alcuni punti segni di principi di fenomeni infiltrativi oltre a esfoliazione e lesioni del rivestimento e degli intonaci e alterazioni cromatiche dovuti anche alla vetustà e all'assenza di manutenzioni. Gli interni del piano interrato presentano segni di grave ammaloramento dei solai con particolare riferimento alla zona del disimpegno e delle n.2 camere termostatiche oltre a presenza di umidità; il tutto favorito dall'assenza di manutenzioni e dalla carenza di aerazione degli ambienti al piano interrato [Cfr. Allegato - Documentazione fotografica].

Relativamente agli impianti si suggerisce la verifica di tutti gli impianti dell'unità immobiliare come meglio riportati nel relativo paragrafo, non avendo fornito il soggetto esecutato le certificazioni di conformità relative agli impianti presenti nell'abitazione.

PARTI COMUNI

Dotazioni condominiali

Sono di natura condominiale tutti i diritti di comproprietà sulle altre parti dell'intero fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, che sono comuni per legge, uso e



destinazione.

In particolare l'androne e il vano scala risulta essere bene comune a tutte le unità poste ai piani superiori di cui è composto il fabbricato.

Il fabbricato non risulta essere costituito in condominio e non risulta dotato di regolamento condominiale e di tabelle millesimali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è rilevata la presenza di servitù da titolo. Tuttavia si rileva che [Cfr. Allegato - Documentazione fotografica]:

- l'atrio scoperto interno a piano terra di pertinenza del locale artigianale cui al sub. 5 risulta de facto gravato ab origine da servitù di veduta, affaccio e sciorinamento nei confronti delle altre unità immobiliari che presentano luci, finestre e balconi all'interno dello stesso atrio scoperto;
- tutti i balconi interni, in prossimità del confine con il mappale 2111, sono attraversati dalla canna fumaria che diparte dal piano terra (locale artigianale sub.5) fino al di sopra del terzo piano. Analogamente nel cavedio posto a nord-ovest a confine con il mappale 2667 sono presenti gli impianti e la canna fumaria che diparte dal piano terra (locale artigianale sub.5) fino al di sopra del terzo piano;
- nel locale riserva idrica a piano interrato sono presenti n.3 serbatoi ed elettropompa con autoclave a servizio di tutte le unità superiori del fabbricato residenziale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Tipologia e Ubicazione

L'immobile oggetto di perizia, è costituito da un laboratorio ad uso artigianale (caseificio) di 3 vani ed accessori, depositi e corte, posto al piano terra e al piano interrato [Cfr. Allegato - Documentazione catastale] facente parte di fabbricato condominiale sito in Conversano (BA), posto in Via Zara, nn.22, 24, 26, in zona semicentrale di Conversano (BA). In particolare l'unità immobiliare oggetto di stima, costituisce porzione della palazzina per civile abitazione, con accesso pedonale dal portone posto al civico 28 della via e n.3 vetrine cui ai civici nn. 22, 24 e 26. [Cfr. Allegato - Documentazione catastale e urbanistica].

Caratteristiche del fabbricato

L'intero fabbricato oggetto di stima, sito in zona semicentrale di Conversano (Ba), è stato realizzato nel suo primo impianto in epoca ante 1967 e successivamente è stato oggetto, relativamente all'unità oggetto di stima, di manutenzione straordinaria nel 1996 con autorizzazione del 26.08.1996 e successiva autorizzazione di agibilità del 18.03.2002. Il fabbricato residenziale è costituito da un piano interrato, piano terra e da tre piani superiori, oltre lastrico solare superiore. Il piano terra e interrato è costituito da un locale ad uso artigianale mentre i piani superiori aventi accesso dall'androne cui al civico n. 28 di Via Zara sono tutti costituiti da appartamenti ad uso residenziale (in particolare l'appartamento al piano terzo con pertinenziale terrazza a livello risulta, di fatto, autorizzato come deposito). Il fabbricato è destinato ad uso residenziale con un locale artigianale a piano terra e interrato.

La struttura portante è stata realizzata in struttura mista costituita da una struttura portante mista a pilastri e travi e muratura portante con solai in latero-cemento gettati in opera e murature perimetrali di spessore variabile da 38 cm a 45 cm circa.



Il fabbricato esternamente presenta rivestimento in parte con intonaco con finitura al quarzo di colore grigio chiaro; i balconi presentano parapetti con ringhiere in ferro; il basamento è rivestito in pietra. Il fabbricato è sprovvisto di impianto di collegamento verticale meccanizzato e il corpo vano scala è rivestito in granito con parapetto in alluminio.

Nel suo insieme, esternamente, il fabbricato oggetto della presente procedura si presenta in mediocre stato di manutenzione. In particolare le facciate ed i balconi del fabbricato condominiale presentano in alcuni punti segni di principi di fenomeni infiltrativi oltre a esfoliazione e lesioni del rivestimento e degli intonaci e alterazioni cromatiche dovuti anche alla vetustà e all'assenza di manutenzioni [Cfr. Allegato - Documentazione fotografica].

Esposizione

Il locale artigianale ha finestre e aperture con esposizione a NORD-EST (locale lavorazione prodotti, zona filtro carico-scarico, locale cisterne) SUD-OVEST (locale deposito e laboratorio analisi) SUD EST (Centrale termica e locale lavorazione prodotti); i servizi a piano terra e gli ambienti al piano interrato risultano ciechi.

Altezza interna utile

Il locale artigianale presenta:

- a piano terra altezza interna pari a 3,50 mt. circa (zona locale per lavorazione prodotti caseari, un locale per confezionamento con antistante zona filtro carico scarico, locale cisterne) 2,20 mt. circa nel locale deposito e hmin 2,13 mt. e hmax 2.50 mt. circa nel locale centrale termica;
- a piano interrato altezza interna hmax 2,80 mt. nel vano riserva idrica e pari a 2,40 mt. circa corridoio di disimpegno e nelle n.2 camere termostatiche.

Rifiniture

Locale artigianale

In generale le finiture, in considerazione dell'epoca della manutenzione straordinaria dell'unità immobiliare avvenuta nel 1996 sono di tipo ordinario; lo stato di manutenzione del locale artigianale nel suo complesso è sufficiente relativamente al piano terra e scadente relativamente al piano interrato [Cfr. Allegato - Documentazione Fotografica].

A piano terra

Il rivestimento delle pareti interne del locale è costituito da intonaco con pareti rifinite rivestite in parte con gres ceramico e in parte con pitture in tonalità chiare.

Tutti gli ambienti presentano pavimentazione gres ceramico.

I bagni wc1 e wc2 presentano pavimentazione in gres ceramico, le pareti risultano rivestite da piastrelle in ceramica mentre la parte residua è rifinita con pitture decorative in tonalità chiare.

Le vetrine sulla Via sono chiuse da n.2 saracinesche in ferro elettrificate ed un portone a tre ante a battente in ferro. Le porte interne sono in alluminio e vetro. Gli infissi esterni sono in alluminio e vetro. l'atrio interno scoperto presenta pavimentazione in gres per esterni di colorazione beige. Il confine è definito da muratura con ringhiera metallica superiore.

All'interno dell'atrio è stato realizzato, su porzione dello stesso, un tendone di copertura in pvc e struttura metallica a barre tubolari fissato alla muratura di confine e poggiato in parte sulla copertura del locale deposito.

A piano interrato

Il rivestimento delle pareti interne del locale è costituito da intonaco con pareti rifinite con pitture in tonalità chiare. La porzione originaria, dove sono poste le cisterne e la riserva idrica, presenta muratura in pietra a vista.

La pavimentazione è in battuto di cemento. I soffitti delle n.2 celle sono stati rivestiti con pannelli di sughero per la maggior parte in distacco.

E' presente una sola porta a soffietto in pvc posta tra locale autoclave e disimpegno.



Impianti locale artigianale

Il locale artigianale è dotato dei seguenti impianti:

a piano terra

- impianto elettrico con cavi sottotraccia e fuori traccia in canalina e quadri elettrici generali e divisionali;
- impianto idrico-fognante e di scarico delle acque di lavaggio;
- boiler elettrico per acqua calda sanitaria;
- n.1 cella frigo con relativi impianti, accessori e quadro elettrico;
- centrale termica della Belleli, attualmente in disuso, con canna fumaria;
- un serbatoio con elettropompa posto nell'intercapedine tra copertura del locale artigianale e l'intradosso del balcone dell'appartamento al piano primo;
- apparecchiature professionali per la lavorazione dei prodotti caseari con relativi impianti.

a piano interrato

- impianto elettrico con cavi sottotraccia e fuori traccia in canalina;
- n.3 serbatoi di accumulo e n.1 elettropompa;
- compressore;
- autoclave con pompa;
- vasca di accumulo acque di lavaggio;
- cisterna in muratura;
- n.2 celle frigo con relativi impianti, accessori e quadro elettrico.

NOTA BENE: Le condizioni generali di manutenzione dell'unità immobiliare all'esito del sopralluogo effettuato, anche in considerazione dell'epoca dei lavori di manutenzione straordinaria dell'unità immobiliare avvenuta nel 1996 si possono ritenere sufficienti relativamente al piano terra e scadenti relativamente al piano interrato. Si suggerisce la verifica di tutti gli impianti dell'unità immobiliare, non avendo fornito il soggetto esecutato le certificazioni di conformità relative agli impianti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 30/05/2019

Stato della causa in corso per il rilascio

I locali alla strada posti al civico 22, 24, 26 risultavano occupati con contratto di comodato ad uso gratuito dalla **** Omissis ****. Il contratto risulta non essere opponibile alla procedura.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/12/1969 al 03/07/2024	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Onofrio Nitti	23/12/1969	129960	7569
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	14/01/1970	1270	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Conversano	12/01/1970	59	103

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza dell'immobile oggetto di esecuzione non è stato già depositato e verrà inserito dal Sottoscritto Esperto Stimatore come allegato alla presente relazione [Cfr. Allegato - Atto di provenienza]. La provenienza precedentemente indicata fa riferimento ad un periodo anteriore al ventennio rispetto alla trascrizione del pignoramento.

NOTE BENE:

Nel Certificato notarile a firma del Notaio dottor Cesare Bignami datato 09/11/2020 viene riportata come trascrizione "trascrizione avvenuta in data anteriore alla meccanizzazione" in luogo specificatamente della trascrizione avvenuta a Trani in data 14/01/1970 al num. 1270.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Bari aggiornate al 01/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo

Iscritto a Bari il 11/04/2011

Reg. gen. 15869 - Reg. part. 3709

Quota: 1/1

Importo: € 604.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 320.000,00

Note: - ipoteca volontaria a favore Banca Monte dei Paschi di Siena iscritta per euro 604.000,00 presso la conservatoria di Bari in data 11aprile2011 ai nn. 15869/3709. Debitore non datore di ipoteca: **** Omissis ****. Terzo datore di ipoteca: **** Omissis ****. Capitale euro 302.000,00 Durata anni 16. Immobili: in Comune di Conversano - NCEU: foglio 41 - mappale 3057 - sub. 5 - via Zara n. 22-24-26 - p. T/Sl - cat. D/l - RC euro 2.742,50; foglio 41 - mappale 3057 - sub. 7 - via Zara n. 28 p. 1 - cat. A/2 cl 3 - vani 5 - sup. catastale 97 - RC euro 568,10. Risulta esclusivamente un annotamento - di erogazione a saldo - presso la Conservatoria di Bari in data 16 luglio 2012 ai nn. 27667/3270.

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare, atto giudiziario UNEP CORTE D'APPELLO DI BARI codice fiscale 93123580727 in data 21 luglio 2020, rep. n. 4359/2020**

Trascritto a Bari il 28/09/2020

Reg. gen. 37155 - Reg. part. 26095

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: pignoramento a favore "CARGILL S.R.L." (con sede in Milano, codice fiscale 12096330159), trascritto presso la Conservatoria di Bari il giorno 28 settembre 2020 ai nn. 37155/26095. - Descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento. Nel Comune di Conversano, le seguenti unità immobiliari: foglio 41 - mappale 3057 - sub. 9 - piano 2 - vani 4,5 - cat. A/2 (piena proprietà per 1/1); foglio 92 - mappale 58 - sup. 0.70.83 - natura Terreno (piena proprietà per 1/1); foglio 92 - mappale 411 - sup. 0.56.84 - natura Terreno (piena proprietà per 1/1); foglio 92 - mappale 412 - sup. 1.68.09 - natura Terreno (piena proprietà per 1/1); foglio 92 - mappale 414 - sup. 0.87.89 - natura Terreno (piena proprietà per 1/1); foglio 92 - mappale 413 - sub. 1 - piano TE - cat. D/10 (piena proprietà per 1/1); foglio 92 - mappale 416 - sup. 1.13.05 - natura Terreno (piena proprietà per 1/1); foglio 41 - mappale 3057 - sub. 5 - cat. D/1 (piena proprietà per 1/1); foglio 41 - mappale 3057 - sub. 7 - piano 1 - vani 5 - cat. A/2 (piena proprietà per 1/1); foglio 41 - mappale 3057 - sub. 6 - piano 1 - vani 5 - cat. A/2 (piena proprietà per 1/1); foglio 41 - mappale 3057 - sub. 8 - piano 2-3 - vani 6 - cat. A/2 (piena proprietà per 1/1).

Oneri di cancellazione



NOTA BENE: Il prezzo a base d'asta prevede spese tecniche di regolarizzazione catastale e urbanistica e ripristino dei luoghi; pertanto i costi tecnici di regolarizzazione catastale e urbanistica e ripristino dei luoghi per un importo complessivo di circa € 4.900,00 (compr. iva) costituiranno, per l'appunto, un onere che resterà a carico dell'acquirente.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha eseguito una ispezione ipotecaria aggiornata per verificare la presenza di eventuali nuove trascrizioni e iscrizioni sull'immobile oggetto della presente procedura rilevando l'assenza di nuove formalità rispetto alla certificazione notarile prodotta in atti [Cfr. Allegato Ispezione ipotecaria aggiornata al 01/07/2024].

NORMATIVA URBANISTICA

Il Comune di Conversano (BA) è dotato di un Piano Regolatore Generale (PRG), adottato con deliberazione di C.C. 11/02/1980 n. 60 ed approvato in via definitiva con deliberazione di Giunta Regionale 05/03/1984 n. 1500.

Dallo studio della documentazione relativa agli strumenti urbanistici ed in particolare alla zonizzazione, reperibile presso il portale del Comune di Conversano (BA) (<https://sit.egov.ba.it/it/map/urbanistica-conversano/qdjango/35/>), si è potuto rilevare che l'area su cui insiste il fabbricato condominiale, oggetto della presente procedura esecutiva ricade sulla zona tipizzata come zona "B1" - zona di completamento cui all' Art. 11 delle N.T.A. allegate al P.R.G. e a cui nello specifico si rimanda [Cfr. Allegato – Documentazione Urbanistico-Edilizia e in particolare N.T.A. del P.R.G. e stralcio mappa].

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Sulla scorta della documentazione reperita e delle ricerche e degli accertamenti effettuati presso l'U.T.C. di Conversano e della relativa documentazione prodotta al fine di verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, e da colloqui intercorsi con i tecnici dell'Ufficio Tecnico del Comune di Conversano è emerso che il fabbricato di cui le unità immobiliari oggetto della presente relazione sono parte è stato edificato originariamente in data antecedente al 1 settembre 1967 ed è stato oggetto di successivi interventi giusti i seguenti titoli e provvedimenti amministrativi:

- Concessione edilizia in sanatoria n. 701 del 13/12/1993 per ampliamenti a piano terra, 1 primo e formazione di celle frigo a piano interrato e mut. d'uso del piano terra;
- Autorizzazione prat. 3572 del 26/08/1996 per opere di manutenzione straordinaria da eseguire sull'immobile in Conversano in Via Zara nn. 22-24-26 destinato ad uso artigianale (caseificio);



- Autorizzazione prat. 3585 del 24/09/1996 per opere di manutenzione straordinaria da eseguire sull'immobile in Conversano in Via Zara nn. 22-24-26 destinato ad uso artigianale (caseificio);
 - Autorizzazione di agibilità Prat. Ed. 701 C rilasciata in data 18.03.2002 relativa all'immobile sito in Via Zara nn. 22-24-26 part. 3057 sub. 2: immobile destinato ad uso artigianale (caseificio) composto da 3 vani adibiti a laboratorio, n.4 locali - deposito, 1 bagno;
 - Autorizzazione pro. gen. n.19483 del 11/10/2006 per installazione di un pozzetto di campionatura nel marciapiede di proprietà comunale di via Zara civ. 24.
 - Permesso di costruire n. 59 del 01/04/2011 rilasciato per frazionamento unità immobiliare in Conversano, piano secondo, alla Via Zara n.28 fg. 41 part. 3057 sub. 3;
 - SCIA prot. n.15803 del 07/06/2011 per variante in corso d'opera a permesso di costruire prot. 7318 del 22/03/2010 per annessione della soffitta all'alloggio sottostante con relativa realizzazione di scala interna di servizio per l'immobile in Conversano alla Via Zara n.28;
 - Concessione edilizia prat. 9846 del 2/06/1994 per soprelevazione a piano terzo con realizzazione di soffitta;
 - Autorizzazione di agibilità prat. ed. n. 9846 del 28/05/1999 per n.1 soffitta non abitabile e wc per l'immobile sito in Via Zara n. 26;
 - Permesso di costruire n. 223 (pratica edilizia n. 1886) di ristrutturazione e frazionamento del primo piano rilasciato in data 02/10/2006 e relativi all'immobile in Conversano alla Via Zara n.28;
 - Certificato di agibilità prot. 6952/2011 del 21/03/2011 per: PIANO PRIMO: n. 1 appartamento di 3 vani ed accessori (2 bagni, disimpegno, cucinino e terrazzino) (fg 41, part. 3057 sub.6-A/2); n. 1 appartamento di 3 vani ed accessori (2 bagni, disimpegno, cucinino e balconi) (fg. 41, part. 3057 sub 7-A/2).
 - Permesso di Costruire n.30 del 14/03/2017 pratica n. 9846-1886/3 relativo ad immobile in Via Zara n.28 fg. 41 p.lla 3057 sub.8 rilasciato dal Comune di Conversano. Il permesso di costruire veniva rilasciato in particolare per:
 - Chiusura della veranda esistente con un infisso;
 - Sanatoria per superficie realizzata in difformità (art. 34, comma 2 del D.P.R.n.380/2001);
 - Realizzazione di due vani tecnici per successivo alloggiamento di boiler e centrale idrica;
 - Realizzazione di pergolato.
- NOTA BENE: A seguito del rilascio del permesso di costruire seguiva in data 3/12/2018 con prot. n. 35378 richiesta di annullamento del permesso summenzionato e richiesta di rimborso oneri effettuati pari ad € 5.351,22.

CONFORMITÀ URBANISTICO EDILIZIA

Dal confronto tra il rilievo planimetrico eseguito in seguito al sopralluogo presso l'immobile e la relativa documentazione Urbanistico-Edilizia, si evincono alcune difformità rispetto a quanto



rappresentato nell'elaborato di progetto allegato Concessione edilizia in sanatoria n. 701 del 13/12/1993 e successive autorizzazioni del 26/08/1996 e 24/09/1996 [Cfr. Allegati - Documentazione Urbanistico-Edilizia ed Elaborato grafico - Stato dei luoghi]; in particolare:

- spostamento della piccola botola di collegamento con il piano interrato;
- lievi modifiche interne mediante piccoli spostamenti di alcune tramezzature;
- Realizzazione di tenda di copertura in pvc e ferro nell'atrio scoperto interno.

Il tutto come meglio rappresentato nell'elaborato allegato relativo allo stato dei luoghi.

NOTA BENE:

In base alle considerazioni di natura urbanistica e a quanto precedentemente riportato, si ritiene opportuno nell'economia della procedura esecutiva immobiliare e con riferimento al tendone in pvc e ferro realizzato nell'atrio interno il ripristino dei luoghi mediante rimozione dello stesso e ripristino dei luoghi come assentiti con i titoli amministrativi precedentemente menzionati. In particolare mediante rimozione con conferimento a recupero/discarda e ripristino dei luoghi.

Per le variazioni distributive interne rilevate, e lo spostamento della botola di collegamento con il piano interrato, si è valutata, anche sulla base dei colloqui avuti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Conversano, la possibilità di sanatoria.

In particolare con riferimento a tutte le attività da porre in essere andrà presentata ai competenti uffici del Comune di Conversano pratica amministrativa in sanatoria (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) per le opere sanabili e rimozione con messa in pristino di opere realizzate in ampliamento.

COSTI PRATICA URBANISTICO-EDILIZIA

Competenze professionali per presentazione pratica amministrativa per demolizione degli ampliamenti in difformità e pratica amministrativa in sanatoria (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) comprensiva di progettazione, D.L., costi sicurezza, spese, marche da bollo e diritti di segreteria. (compr. oneri e iva): € 3.500,00 circa

Totale pratica urbanistico-edilizia (compr. oneri e iva): € 3.500,00 circa

COSTI RIPRISTINO STATO DEI LUOGHI

Costo a corpo per ripristino dei luoghi comprendente rimozione del tendone con relativa struttura metallica e successivo ripristino dei luoghi; compreso ponteggi, trasporto e conferimento a recupero/discarda autorizzata, compreso il ripristino delle finiture; il tutto in conformità a quanto risultante da titoli amministrativi al fine del ripristino delle superfici assentite. Compreso quant'altro per dare il lavoro compiuto e a regola d'arte (compr. iva): € 1.000,00 circa

Totale costi opere di rimozione, ripristino dei luoghi (compr. iva): € 1.000,00 circa

IMPIANTI E CERTIFICAZIONE ENERGETICA APE

Relativamente agli impianti, il Sottoscritto Esperto Stimatore non ha avuto riscontro dell'esistenza delle certificazioni di conformità direttamente dal soggetto esecutato. In assenza delle certificazioni degli impianti, si suggerisce la verifica di tutti gli impianti dell'unità immobiliare come meglio riportati



nel relativo paragrafo.

Relativamente alla certificazione energetica dell'immobile/APE il Sottoscritto Esperto Stimatore non ha avuto riscontro dell'esistenza della stessa da parte del soggetto esecutato. Peraltro ai sensi dell'art.3 comma 3 del d.lgs 192/2005 sono escluse dall'applicazione del suddetto decreto gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili. Pertanto non si è provveduto alla redazione e deposito dell'attestato di prestazione energetica presso gli uffici competenti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Le unità immobiliari oggetto della presente procedura sono parte di un edificio ad uso residenziale composto da n.5 unità immobiliari non soggette ad obbligo di nomina di un amministratore, attualmente non presente.

Il fabbricato non risulta essere costituito in condominio e non risulta dotato di regolamento condominiale e di tabelle millesimali.



LOTTO 5



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Stalla ubicata a Conversano (BA) - Contrada Foggiali, NC, piano T

DESCRIZIONE

Piena proprietà per 1/1 di capannone rurale destinato a stalla bovini e relativi accessori con pertinenziali n.5 appezzamenti di terreno limitrofi di circa 49.670 mq. sito in Conversano (Ba) alla Contrada Foggiali NC posto al piano terra [Cfr. Allegato - Documentazione catastale e Documentazione urbanistica].

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto Perito Stimatore, accettato l'incarico, unitamente al Custode avv. **** Omissis ****, con lettera raccomandata A/R del 06.11.2023 comunicava alla Parte l'inizio delle operazioni peritali presso le unità immobiliari site in Conversano (BA) oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare.

In data 23 novembre 2023, all'ora stabilita si procedeva quindi a dare inizio alle operazioni peritali presso l'immobile di Via Zara n. 28. Sul luogo erano presenti, oltre al Sottoscritto Esperto Stimatore, l'avvocato **** Omissis ****, Custode giudiziario, la sig.ra **** Omissis **** ai fini dell'accesso alle unità immobiliari. Quest'ultima dichiarava che: "tutta la palazzina è occupata dalla sottoscritta con i propri figli e relativa famiglia così composta: al piano primo (sub.7) abita l'esecutata con il coniuge sig. **** Omissis ****, nato a Conversano (BA) il 26.05.1935. Sempre al piano primo (sub.6) abita mia figlia sig.ra **** Omissis **** nata a Conversano il 14.11.1974 che convive con il sig. **** Omissis ****. Al secondo piano (sub. 8 e 9) abita mio figlio **** Omissis **** unitamente al figlio di **** Omissis **** **** Omissis ****. Al terzo piano abita mia figlia **** Omissis **** nata a Conversano unitamente al coniuge sig. **** Omissis **** con i tre figli".

Nel corso del suddetto sopralluogo, si è quindi proceduto ad una ispezione dei luoghi ed in tale circostanza sono stati effettuati i rilievi metrici e fotografici di rito con riferimento ai piani primo, secondo e terzo del fabbricato [Cfr. Allegati - Documentazione Fotografica - Verbale operazioni peritali].

Successivamente si è presa visione del locale a piano terra ed interrato ai civici nn. 22, 24, 26 (sub.5) rilevando che i locali erano in possesso della **** Omissis **** in persona del L.R.P.T. sig. **** Omissis **** il quale occupa lo stesso in virtù di comodato gratuito redatto in data 21.05.2019 e registrato il 30.05.2019 di cui veniva consegnata copia al Custode Giudiziario.

Nel corso del suddetto sopralluogo, si è quindi proceduto ad una ispezione dei luoghi ed in tale circostanza sono stati effettuati i rilievi metrici e fotografici di rito con riferimento al locale posto al



piano terra ed interrato [Cfr. Allegati - Documentazione Fotografica – Verbale operazioni peritali].

Le operazioni proseguivano in Contrada Foggiali presso il capannone destinato a stalla e relativi accessori oltre pertinentziali terreni limitrofi tutti siti in agro di Conversano (BA) rilevando che gli stessi erano in possesso della **** Omissis **** in persona del L.R.P.T. sig. **** Omissis **** il quale occupa attualmente gli stessi in virtù di contratto di affitto di fondo rustico redatto in data 01.03.2019 e registrato a Bari il 18.03.2019 con scadenza il 18.08.2034 per un imposto annuo di € 500,00 di cui veniva consegnata copia al Custode Giudiziario.

Nel corso del suddetto sopralluogo, si è quindi proceduto ad una ispezione dei luoghi ed in tale circostanza sono stati effettuati i rilievi metrici e fotografici di rito con riferimento al capannone con relativi locali accessori e terreni circostanti [Cfr. Allegati - Documentazione Fotografica – Verbale operazioni peritali].

A seguito degli accessi eseguiti presso l'ufficio tecnico del Comune di Conversano le operazioni proseguivano in data 18 marzo 2024 presso il fabbricato in Via Zara nn. 22,24,26 e 28. Nel corso del suddetto sopralluogo, si è quindi proceduto nella prosecuzione dei rilievi metrici e fotografici di rito alla presenza della sig.ra **** Omissis ****, ai fini dell'accesso alle unità immobiliari. In data 23 maggio 2024 le operazioni proseguivano presso le unità immobiliari in Contrada Foggiali dove si procedeva nella prosecuzione dei rilievi metrici e fotografici di rito alla presenza del sig. **** Omissis ****, ai fini dell'accesso alle unità immobiliari [Cfr. Allegati - Documentazione Fotografica – Verbale operazioni peritali].

NOTA BENE

Da indagini svolte dal Sottoscritto Esperto Stimatore presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di Conversano, nonché dalla documentazione prodotta in atti della procedura, si è rilevato dai registri degli atti di matrimonio del Comune di Conversano che alla data del 22 gennaio 1962 i sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** si sono uniti in matrimonio come da registri degli atti di matrimonio del Comune, anno 1962 numero 10 Parte II Serie A Ufficio 1 - ANNOTAZIONI: Con atto in data 18-10-1982 a rogito del notaio DR.FRANCESCO REBOLI del distretto notarile di BARI i coniugi **** Omissis **** e **** Omissis **** hanno scelto il regime della separazione dei beni [Cfr. Allegato - Estratto di matrimonio] [Cfr. Allegato - Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio].

NOTA BENE

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

La certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In particolare nel Certificato notarile a firma del Notaio dottor Cesare Bignami datato 09/11/2020 viene riportata come trascrizione "trascrizione avvenuta in data anteriore alla meccanizzazione" in luogo dell'effettiva trascrizione avvenuta a Trani in data 14/01/1970 al num. 1270 [Cfr. Allegato - Atti di provenienza e Certificato notarile depositato in atti].

Relativamente ai dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella detta certificazione i soli dati catastali attuali.

Il creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).



Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha provveduto ad aggiornare la certificazione ipocatastale che verrà riproposta nel relativo paragrafo, integrando quella già menzionata nella certificazione della Conservatoria dei RR.II. prodotta in atti e rilevando l'assenza di nuove formalità rispetto alla certificazione della Conservatoria dei RR.II. prodotta in atti [Cfr. Allegato Ispezione ipotecaria aggiornata al 01/07/2024].

Il Sottoscritto Esperto Stimatore provvederà ad allegare alla perizia altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c., effettuati con il supporto del Custode nominato, e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

NOTA BENE

Trattandosi di bene immobiliare indivisibile si è posta come quota in vendita il 100% dell'unità immobiliare ovverosia la quota in proprietà del soggetto esecutato sig.ra **** Omissis ****.

REGIME PATRIMONIALE

Da indagini svolte dal Sottoscritto CTU presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di Conversano, nonché dalla documentazione prodotta in atti della procedura, si è rilevato dai registri degli atti di matrimonio del Comune di Conversano che alla data del 22 gennaio 1962 i sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** si sono uniti in matrimonio come da registri degli atti di matrimonio del Comune, anno 1962 numero 10 Parte II Serie A Ufficio 1 - ANNOTAZIONI: Con atto in data 18-10-1982 a rogito del notaio DR.FRANCESCO REBOLI del distretto notarile di BARI i coniugi **** Omissis **** e **** Omissis **** hanno scelto il regime della separazione dei beni [Cfr. Allegato - Estratto di matrimonio] [Cfr. Allegato - Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio].



CONFINI

Il capannone rurale destinato a stalla bovini e relativi accessori con pertinenziali n.5 appezzamenti di terreno limitrofi di circa 49.670 mq. sito in Conversano (Ba) alla Contrada Foggiali NC, posto al piano terra, ha accesso diretto dalla Contrada Foggiali e confina nel suo insieme con strada vicinale Putignano Foggiali, strada vicinale Dragone e mappali 47, 46, 48, 56, 57, 276, 227 del foglio 92, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Capannone - Stalla	429,00 mq	446,00 mq	1	446,00 mq	4,95 m	0
Capannone - Sala mungitura	31,00 mq	34,00 mq	1,5	51,00 mq	5,20 m	0
Capannone - Deposito	65,00 mq	70,00 mq	1,5	105,00 mq	5,20 m	0
Concimaia	120,00 mq	120,00 mq	0,20	24,00 mq	0,00 m	0
Fossa liquo-letami	46,00 mq	56,00 mq	0,20	11,20 mq	3,00 m	PS1
Cisterna idrica	46,00 mq	56,00 mq	0,20	11,20 mq	3,00 m	PS1
Deposito	15,50 mq	20,50 mq	1,2	24,60 mq	3,10 m	0
Corte scoperta	1800,00 mq	1800,00 mq	0,05	90,00 mq	0,00 m	0
Terreno agricolo	51788,00 mq	51788,00 mq	0,009	466,09 mq	0,00 m	0
Totale superficie convenzionale:				1229,09 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1229,09 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nota Bene: Si specifica che, ai fini del calcolo della consistenza, verranno considerate le superfici assentite come rilevate dalla documentazione tecnico amministrativa visionata nel corso degli accertamenti urbanistico-edilizi effettuati. La descrizione della composizione interna dell'unità immobiliare sarà invece compiuta ed effettuata secondo quanto effettivamente rilevato nel corso dei sopralluoghi effettuati.

Composizione

Il Capannone rurale posto su unico livello al piano terra è attualmente suddiviso in due grandi ambienti, il primo posto in corrispondenza dell'ingresso principale è stato adibito a vano tecnico a servizio dell'impianto fotovoltaico installato sulla copertura del capannone rurale, piccolo ufficio e sala mungitura, il secondo occupante la porzione residua del capannone è stato adibito a stallo bovini e corsia di alimentazione. Sul prospetto retrostante a Nord è presente un balcone con ringhiera metallica mentre in adiacenza al prospetto principale a Sud sono presenti dei piccoli vani ad uso



deposito e vani tecnici; in particolare un piccolo locale contenente l'impianto di refrigerazione e stoccaggio del latte e n.1 tettoia metallica.

All'interno dell'area scoperta pertinenziale sono presenti:

- n.5 silos di stoccaggio per mangimi;
- n.1 Deposito di ricovero con annessi piccolo locale deposito e tettoia;
- n.1 Tettoia metallica posta a copertura di serbatoio;
- n.1 box esterno rialzato di svezamento vitelli;
- n.1 Fossa liquo-letami interrata;
- n.1 Cisterna idrica interrata;
- n.1 Concimaia.

L'accesso al capannone rurale avviene da strada interna di collegamento con la Strada Vicinale Foggiali, lunga circa 120 ml. costituita da breccia calcarea. Sulla strada interna a circa 50 ml. dalla strada vicinale è stato posto un cancello ad ante scorrevoli in ferro. Completa la consistenza un ampio piazzale antistante il capannone di circa 1.800 mq. costituito da breccia calcarea e il terreno circostante destinato prevalentemente ad uso seminativo e in parte destinato allo stazionamento dei bovini. I confini del compendio immobiliare sono perimetrati da muretti a secco presenti lungo tutto il confine ad eccezione di una porzione del confine sud lungo la strada vicinale Putignano Foggiali. Lungo il confine del compendio è presente un filare di alberi di ulivo di medio fusto che contorna quasi tutto il confine del compendio stesso. Il tutto come meglio rilevabile nella documentazione fotografica e catastale allegata [Cfr. Allegati - Documentazione catastale e Documentazione fotografica].

Altezza interna utile

Il capannone rurale presenta altezza interna pari a 4,95 mt. circa (zona stalla) pari a 530 mt. circa (zona deposito) mentre il locale deposito realizzato internamente alla porzione di capannone destinata a sala mungitura e deposito ha altezza pari a 2.05 mt. circa.

Il piccolo deposito antistante al capannone lato Sud presenta altezza interna pari a 2,00 mt. circa.

Il vecchio deposito in corpo staccato presenta altezza interna pari a 3,10 mt. circa mentre il piccolo deposito in adiacenza presenta altezza interna pari a 2,10 mt. circa.

Superficie Lorda

In merito al calcolo della superficie lorda sono stati adottati i criteri riportati nella norma UNI 10750 per il calcolo delle "superfici commerciali", a cui nello specifico si rimanda.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	92	413	1		D10				2284,20 €	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	Reddito	Graffato	



				Cens.			ha are ca	dominicale	agrario	
92	58		AA		Seminativo	3	are 65 ca 28 mq	25,29 €	13,49 €	
			AB		Uliveto	2	are 05 ca 55 mq	2,44 €	1,72 €	
92	411		AA		Seminativo arborato	2	are 44 ca 70 mq	26,55 €	17,31 €	
			AB		Pascolo	U	are 12 ca 14 mq	1,88 €	1,88 €	
92	412		AA		Seminativo arborato	2	ha 1 are 58 ca 28 mq	94,01 €	61,31 €	
			AB		Uliveto	3	are 09 ca 81 mq	3,29 €	2,53 €	
92	414		AA		Seminativo	3	are 86 ca 34 mq	33,44 €	17,84 €	
			AB		Pascolo	U	are 01 ca 55 mq	0,24 €	0,24 €	
92	416				Seminativo arborato	2	ha 1 are 13 ca 05 mq	67,14 €	43,79 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Identificazione Catastale

Al Catasto Fabbricati del Comune di Conversano (BA):

il locale artigianale al Foglio 92 Particella: 413 Sub.1, Categoria D/10, rendita Euro 2.284,20.

DATI DERIVANTI DA: Variazione nel classamento del 27/11/2018 pratica n. ba0278429 in atti dal 27/11/2018 variazione di classamento (n. 86440.1/2018)

Indirizzo: CONTRADA FOGGIALI n. SNC Piano T;

Mappali Terreni Correlati: Codice Comune C975 - Foglio 92 - Particella 4

In Ditta:

1 **** Omissis **** nata a CONVERSANO (BA) il 24/08/1940 C.F. **** Omissis **** Proprieta' 1000/1000.

Al Catasto Terreni del Comune di Conversano (BA):

- Foglio 92 Particella: 416, qualità SEMIN ARBOR classe 2 sup. 1 ha 13 are 05 ca reddito domin. euro 67,14 reddito agr. euro 43,79;

DATI DERIVANTI DA: Tipo Mappale del 24/11/2017 Pratica n. BA0336978 in atti dal 24/11/2017 presentato il 23/11/2017 (n. 336978.1/2017)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:92 Particella:59 ; Foglio:92 Particella:60 ; Foglio:92 Particella:61;

Annotazioni: Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:92 Particella:411 ; Foglio:92 Particella:412 ; Foglio:92 Particella:413 ; Foglio:92 Particella:414 ; Foglio:92 Particella:415 ; Foglio:92 Particella:417;

In Ditta:



1 **** Omissis **** nata a CONVERSANO (BA) il 24/08/1940 C.F. **** Omissis **** Proprieta' 1000/1000.

- Foglio 92 Particella: 414, PORZ AA qualità SEMINATIVO classe 3 sup. 86 are 34 ca reddito domin. euro 33,44 reddito agr. euro 17,84 PORZ AB qualità PASCOLO classe U sup. 01 are 55 ca reddito domin. euro 0,24 reddito agr. euro 0,24;

DATI DERIVANTI DA TABELLA DI VARIAZIONE del 09/07/2020 Pratica n. BA0230033 in atti dal 24/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 26793.1/2020)

Annotazioni: di stadio: Variazione colturale eseguita ai sensi del Dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2020) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 09/07/2020 all'Organismo Pagatore AGEA con la domanda AGEA.ADU.2020.1061241 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. AGEA.CAA6061.2020.0009238) - Porzione AB: Classamento per parificazione con la qualita` 1 - SEMINATIVO, Classe 05

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:92 Particella:59 ; Foglio:92 Particella:60 ; Foglio:92 Particella:61;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:92 Particella:411 ; Foglio:92 Particella:412 ; Foglio:92 Particella:413 ; Foglio:92 Particella:415 ; Foglio:92 Particella:416 ; Foglio:92 Particella:417;

In Ditta:

1 **** Omissis **** nata a CONVERSANO (BA) il 24/08/1940 C.F. **** Omissis **** Proprieta' 1000/1000.

- Foglio 92 Particella: 412, PORZ AA qualità SEMIN ARBOR classe 2 sup. 1 ha 58 are 28 ca reddito domin. euro 94,01 reddito agr. euro 61,31 PORZ AB qualità ULIVETO classe 3 sup. 09 are 81 ca reddito domin. euro 3,29 reddito agr. 2,53;

DATI DERIVANTI DA TABELLA DI VARIAZIONE del 09/07/2020 Pratica n. BA0228462 in atti dal 24/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 25300.1/2020)

Annotazioni: di stadio: Variazione colturale eseguita ai sensi del Dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2020) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 09/07/2020 all'Organismo Pagatore AGEA con la domanda AGEA.ADU.2020.1061241 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. AGEA.CAA6061.2020.0009238)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:92 Particella:59 ; Foglio:92 Particella:60 ; Foglio:92 Particella:61;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:92 Particella:411 ; Foglio:92 Particella:413 ; Foglio:92 Particella:414 ; Foglio:92 Particella:415 ; Foglio:92 Particella:416 ; Foglio:92 Particella:417;

In Ditta:

1 **** Omissis **** nata a CONVERSANO (BA) il 24/08/1940 C.F. **** Omissis **** Proprieta' 1000/1000.

- Foglio 92 Particella: 411, PORZ AA qualità SEMIN ARBOR classe 2 sup. 44 are 70 ca reddito domin. euro 26,55 reddito agr. euro 17,31 PORZ AB qualità PASCOLO classe U sup. 12 are 14 ca reddito domin. euro 1,88 reddito agr. euro 1,88;

DATI DERIVANTI DA TABELLA DI VARIAZIONE del 09/07/2020 Pratica n. BA0230339 in atti dal 24/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 27080.1/2020)

Annotazioni: di stadio: Variazione colturale eseguita ai sensi del Dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2020) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 09/07/2020 all'Organismo Pagatore AGEA con la domanda AGEA.ADU.2020.1061241 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. AGEA.CAA6061.2020.0009238) - Porzione AB: Classamento per parificazione con la qualita` 1 - SEMINATIVO, Classe 05

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:92 Particella:59 ; Foglio:92 Particella:60 ; Foglio:92 Particella:61;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:92 Particella:412 ; Foglio:92 Particella:413 ; Foglio:92 Particella:414 ; Foglio:92 Particella:415 ; Foglio:92 Particella:416 ; Foglio:92 Particella:417;



In Ditta:

1 **** Omissis **** nata a CONVERSANO (BA) il 24/08/1940 C.F. **** Omissis **** Proprieta' 1000/1000.

- Foglio 92 Particella: 58, PORZ AA qualità SEMINATIVO classe 3 sup. 65 are 28 ca reddito domin. euro 25,29 reddito agr. euro 13,49 PORZ AB qualità ULIVETO classe 2 sup. 05 are 55 ca reddito domin. euro 2,44 reddito agr. euro 1,72;

DATI DERIVANTI DA TABELLA DI VARIAZIONE del 21/12/2009 Pratica n. BA0635452 in atti dal 21/12/2009 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 15515.1/2009)

Annotazioni: di stadio: VARIAZIONE CULTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI (ANNO 2009);

In Ditta:

1 **** Omissis **** nata a CONVERSANO (BA) il 24/08/1940 C.F. **** Omissis **** Proprieta' 1000/1000.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato al sopralluogo e la relativa planimetria catastale si evincono le seguenti difformità tra quanto rilevato al sopralluogo e quanto rappresentato in planimetria catastale [Cfr. Allegati - Documentazione catastale e Documentazione fotografica]:

- Modifiche interne nell'area destinata a deposito e sala mungitura con cambio d'uso di porzione del piccolo vano deposito al cui interno è stato ricavato un vano utilizzato ad uso ufficio. La porzione residua del piccolo vano risulta essere stata destinata a vano tecnico a servizio dell'impianto fotovoltaico presente sulla copertura (quest'ultimo non rappresentato nella scheda planimetrica catastale);

- Errata indicazione dell'altezza interna del piccolo locale deposito che risulta pari a circa 2,05 ml in luogo dei 2,15 ml indicati in planimetria catastale.

- Box esterno rialzato di svezamento vitelli e piccola tettoia di circa 5 mq. a copertura di serbatoio rilevata all'interno della pertinenza scoperta e non rappresentati nella scheda planimetrica catastale.

NOTA BENE: In base quanto sopra rilevato e in base alle considerazioni di natura urbanistica, a cui si rimanda nel relativo paragrafo, si ritiene necessario l'aggiornamento della planimetria catastale per esatta rappresentazione grafica.

Tali difformità catastali sono regolarizzabili mediante variazione con aggiornamento della planimetria catastale.

Totale Competenze professionali comprensive di oneri e diritti pratiche catastali: € 800,00 circa.

STATO CONSERVATIVO

Condizioni di manutenzione

Le condizioni generali di manutenzione del compendio immobiliare all'esito del sopralluogo effettuato,



anche in considerazione dell'epoca di realizzazione del fabbricato realizzato nel suo primo impianto nel 1983-1988 (come risulta dai titoli di provenienza e dalla documentazione urbanistica), si possono ritenere mediocri sia relativamente agli esterni che agli interni del capannone rurale. Si segnala che l'unico intervento di manutenzione straordinaria di cui si ha avuto evidenza e riguardante il capannone rurale è stato quello di sostituzione della copertura di elementi contenenti amianto con copertura in pannelli coibentati legata alla realizzazione di impianto fotovoltaico avvenuta nel 2010-2011 [Cfr. Allegato - Documentazione fotografica].

Relativamente agli impianti si suggerisce la verifica di tutti gli impianti dell'unità immobiliare come meglio riportati nel relativo paragrafo, non avendo fornito il soggetto esecutato le certificazioni di conformità relative agli impianti presenti nell'abitazione.

PARTI COMUNI

Dotazioni condominiali

Non sono presenti dotazioni condominiali trattandosi di proprietà privata e autonoma.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Tipologia e Ubicazione

l'immobile oggetto di perizia, è costituito da un capannone rurale destinato a stalla bovini e relativi accessori con pertinenziali n.5 appezzamenti di terreno limitrofi di circa 49.670 mq. sito in Conversano (Ba) alla Contrada Foggiali NC, distante circa 5 km dall'abitato di Conversano.

In particolare il capannone rurale è posto su unico livello al piano terra ed è attualmente suddiviso in due grandi ambienti, il primo posto in corrispondenza dell'ingresso principale è stato adibito a vano tecnico a servizio dell'impianto fotovoltaico di potenza massima impegnabile di 70,50 KW di proprietà della Società Agricola ##.....# installato sulla copertura del capannone rurale, piccolo ufficio e sala mungitura, il secondo occupante la porzione residua del capannone è stato adibito a stallo bovini e corsia di alimentazione. Sul prospetto retrostante a Nord è presente un balcone con ringhiera metallica mentre in adiacenza al prospetto principale a Sud sono presenti dei piccoli vani ad uso deposito e vani tecnici; in particolare un piccolo locale contenente l'impianto di refrigerazione e stoccaggio del latte e n.1 tettoia metallica.

All'interno dell'area scoperta pertinenziale sono presenti:

- n.5 silos di stoccaggio per mangimi;
- n.1 Deposito di ricovero con annessi piccolo locale deposito e tettoia;
- n.1 Tettoia metallica posta a copertura di serbatoio;
- n.1 box esterno rialzato di svezzamento vitelli;
- n.1 Fossa liquo-letami interrata;
- n.1 Cisterna idrica interrata;
- n.1 Concimaia.

Esposizione

Il fabbricato rurale ha finestre e aperture con esposizione su tutti i lati.

Caratteristiche del fabbricato e finiture



L'intero Compendio rurale oggetto di stima, sito in zona agricola di Conversano, è stato realizzato nel suo primo impianto nel 1983-1988 (come risulta dai titoli di provenienza e dalla documentazione urbanistica).

La struttura portante in elevazione è costituita da pilastri e capriate in profili metallici con tetto a falde realizzate nel suo primo impianto con lastre di eternit (successivamente sostituite con pannelli in alluminio coibentato. Le fondazioni sono continue in c.a., le murature diOMPAGNO sono costituite da blocchetti di cemento vibro compresso.

In generale il fabbricato non presenta finiture, in considerazione della destinazione d'uso del capannone rurale e dell'epoca dello stesso [Cfr. Allegato - Documentazione Fotografica].

Gli infissi sono a nastro con telaio in acciaio zincato muniti di meccanismo per l'apertura.

La zona degli stalli è definita da inferriate zincate di divisione tra gli stalli sormontanti muretti di cls delineanti la corsia di alimentazione.

La pavimentazione è in battuto di cemento e blocchetti pieni di laterizio.

Il fabbricato esternamente non presenta rivestimento essendo i blocchetti di cemento a vista.

Il viale di accesso dalla strada vicinale e il piazzale antistante il capannone rurale sono costituiti da breccia calcarea.

Sul viale interno d'accesso dalla strada vicinale presente un cancello ad ante scorrevoli in ferro.

Il portale principale di accesso al capannone a due ante a battente è realizzato con telaio e lamiera in ferro.

Esternamente al capannone è inoltre presente:

- n.1 cisterna per approvvigionamento idrico munito di autoclave distane circa 40 mt. dal capannone rurale;
- n.1 fossa di liquami ubicata a nord del capannone rurale e distante da esso circa 7 mt.;
- n.1 deposito di ricovero in muratura preesistente.

I terreni pertinenziali risultano coltivati a seminativo e presentano piantumazioni solo lungo il confine con piantumazioni di ulivo di medio fusto (lungo il confine del compendio è presente un filare di alberi di ulivo di medio fusto che contorna quasi tutto il confine del compendio stesso). I confini del compendio immobiliare sono perimetrati da muretti a secco presenti lungo tutto il confine ad eccezione di una porzione del confine sud lungo la strada vicinale Putignano Foggiali.

Parte dei terreni e dell'area pertinenziale del capannone rurale risulta essere stata destinata alla stabulazione dei bovini; tale area risulta perimetrata da recinzione in ferro [Cfr. Allegato - Documentazione fotografica].

Nel suo insieme, esternamente, il compendio rurale oggetto della presente procedura si presenta in mediocre stato di manutenzione. L'unico intervento rilevato, successivamente alla sua realizzazione, risulta quello di sostituzione della copertura di elementi contenenti amianto con copertura in pannelli coibentati legata alla realizzazione di impianto fotovoltaico avvenuta nel 2010-2011 [Cfr. Allegato - Documentazione fotografica].

Altezza interna utile

Il capannone rurale presenta altezza interna pari a 4,95 mt. circa (zona stalla) pari a 5,30 mt. circa (zona deposito) mentre il locale deposito realizzato internamente alla porzione di capannone destinata a sala mungitura e deposito ha altezza pari a 2,05 mt. circa.

Il piccolo deposito antistante al capannone lato Sud presenta altezza interna pari a 2,00 mt. circa.

Il vecchio deposito in corpo staccato presenta altezza interna pari a 3,10 mt. circa mentre il piccolo deposito in adiacenza presenta altezza interna pari a 2,10 mt. circa.

Impianti

Il capannone rurale è dotato dei seguenti impianti:

- impianto elettrico con cavi sottotraccia e fuor traccia - tensione 220V;



- impianto di illuminazione interna ed esterna tensione 220V ed impianto di messa a terra della struttura metallica;
- impianti speciali destinati alla produzione del latte da bovini di proprietà della Società Agricola ###Srl;
- impianto fotovoltaico di potenza massima impegnabile di 70,50 KW di proprietà della Società Agricola ###l#;
- impianto di allarme e video sorveglianza di proprietà della Società #;
- n.5 silos di stoccaggio per mangimi di proprietà della Società Agricola ###;
- n.1 impianto solare termico Solar Flame di proprietà della Società Agricola ###l#.

NOTA BENE: Le condizioni generali di manutenzione dell'unità immobiliare all'esito del sopralluogo effettuato, anche in considerazione dell'epoca della costruzione dell'unità immobiliare (iniziata nel suo primo impianto nel 1983-1988 come risulta dai titoli di provenienza e dalla documentazione catastale e urbanistica), si possono ritenere mediocri relativamente agli interni del compendio rurale. Anche gli esterni si presentano in condizioni generali di manutenzione mediocre.

Si suggerisce la verifica di tutti gli impianti presenti nel compendio rurale, non avendo fornito il soggetto esecutato le certificazioni di conformità relative agli impianti rilevati presenti a meno della certificazione di conformità dell'impianto fotovoltaico del 11.03.2011 rilasciata dalla Energenia Sas con sede in Conversano [Cfr. Allegato - Documentazione urbanistica - Titoli amministrativi].

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 18/03/2019
- Scadenza contratto: 18/09/2034

Stato della causa in corso per il rilascio

Il compendio immobiliare risulta occupato dalla società **** Omissis **** con contratto di affitto di fondi rustici stipulato in data 01.03.2019 e registrato in data 18.03.2019 della durata di 15 anni e sei mesi, opponibile alla procedura [Cfr. Allegato - Contratto di affitto].

Canoni di locazione

Canone mensile: € 44,50



Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 44,50

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/05/1979 al 03/07/2024	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Onofrio Nitti	10/05/1979	171440	10646
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Bari	07/06/1979	16232	14174
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Bari	29/05/1979		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Con riferimento all'atto di provenienza si precisa che le attuali particelle 411, 412, 413, 416 sono tutte derivate dal frazionamento delle particelle 59, 60 e 61.

L'atto di provenienza dell'immobile oggetto di esecuzione non è stato già depositato e verrà inserito dal Sottoscritto Esperto Stimatore come allegato alla presente relazione [Cfr. Allegato - Atto di provenienza]. La provenienza precedentemente indicata fa riferimento ad un periodo anteriore al ventennio rispetto alla trascrizione del pignoramento.

NOTE BENE:

Nel Certificato notarile a firma del Notaio dottor Cesare Bignami datato 09/11/2020 viene riportata la provenienza in forza di atto di compravendita in data 10 maggio 1979 n. 1713440 di repertorio del notaio Filomena Lopriore (trascritto a Bari in data 7 giugno 1979 ai nn. 16232/14174) in luogo specificatamente del corretto numero di repertorio 171440. Inoltre il notaio che ha ricevuto l'atto di vendita risulta essere il



notaio Onofrio Nitti in luogo del "notaio Filomena Lepore" indicato nel certificato notarile, la qual ultima risulta essere invece la parte venditrice.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Bari aggiornate al 01/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare, atto giudiziario UNEP CORTE D'APPELLO DI BARI codice fiscale 93123580727 in data 21 luglio 2020, rep. n. 4359/2020**

Trascritto a Bari il 28/09/2020

Reg. gen. 37155 - Reg. part. 26095

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: pignoramento a favore "CARGILL S.R.L." (con sede in Milano, codice fiscale 12096330159), trascritto presso la Conservatoria di Bari il giorno 28 settembre 2020 ai nn. 37155/26095. - Descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento. Nel Comune di Coversano, le seguenti unità immobiliari: foglio 41 - mappale 3057 - sub. 9 - piano 2 - vani 4,5 - cat. A/2 (piena proprietà per 1/1); foglio 92 - mappale 58 - sup. 0.70.83 - natura Terreno (piena proprietà per 1/1); foglio 92 - mappale 411 - sup. 0.56.84 - natura Terreno (piena proprietà per 1/1); foglio 92 - mappale 412 - sup. 1.68.09 - natura Terreno (piena proprietà per 1/1); foglio 92 - mappale 414 - sup. 0.87.89 - natura Terreno (piena proprietà per 1/1); foglio 92 - mappale 413 - sub. 1 - piano TE - cat. D/10 (piena proprietà per 1/1); foglio 92 - mappale 416 - sup. 1.13.05 - natura Terreno (piena proprietà per 1/1); foglio 41 - mappale 3057 - sub. 5 - cat. D/1 (piena proprietà per 1/1); foglio 41 - mappale 3057 - sub. 7 - piano 1 - vani 5 - cat. A/2 (piena proprietà per 1/1); foglio 41 - mappale 3057 - sub. 6 - piano 1 - vani 5 - cat. A/2 (piena proprietà per 1/1); foglio 41 - mappale 3057 - sub. 8 - piano 2-3 - vani 6 - cat. A/2 (piena proprietà per 1/1).

Oneri di cancellazione

Si precisa che risultano altresì trascritti presso la Conservatoria di Bari i seguenti atti:

- atto in data 18 dicembre 1982 n. 175236 di repertorio del notaio Onofrio Nitti (trascritto a Bari in data 6 gennaio 1983 ai nn. 496/395), a favore del comune di Conversano, asservimento dei mappali 58, 59, 60 e 61 del foglio 92 per la costruzione da farsi sul sopra descritto fondo e per l'intera superficie;

- atto in data 6 maggio 1988 n. 180372 di repertorio n. 12585 di raccolta del notaio Onofrio Nitti (trascritto a Bari in data 3 giugno 1988 ai nn. 18591/14312 e registrato a Bari il 18 maggio 1988 al n. 4184/A), a favore del comune di Conversano, asservimento, a seguito del rilascio della concessione edilizia del manufatto costruito e da costruirsi, nel rispetto dell'indice di fabbricabilità ai sensi dell'art. 23 delle norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale, il quale stabilisce che il rilascio della licenza è subordinato al mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola per una durata non inferiore a 20 anni, dell'intero fondo rustico (mappali 58, 59, 60 e 61 del



foglio 92) per il manufatto costruito e da costruirsi in base alla pratica n. 5836/4.

Tali atti di asservimento precedentemente indicati costituiscono formalità che rimarranno in carico dell'acquirente.

NOTA BENE Nel Certificato notarile a firma del Notaio dottor Cesare Bignami datato 09/11/2020 viene riportato il secondo atto di asservimento con data "18 ottobre 1982 n. 82337 di repertorio del notaio Reboli" in luogo dei dati corretti: data 6 maggio 1988 n. 180372 di repertorio del notaio Onofrio Nitti.

NOTA BENE Il prezzo a base d'asta prevede spese tecniche di regolarizzazione catastale e urbanistica e ripristino dei luoghi; pertanto i costi tecnici di regolarizzazione catastale e urbanistica e ripristino dei luoghi per un importo complessivo di circa € 12.800,00 (compr. iva) costituiranno, per l'appunto, un onere che resterà a carico dell'acquirente.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha eseguito una ispezione ipotecaria aggiornata per verificare la presenza di eventuali nuove trascrizioni e iscrizioni sull'immobile oggetto della presente procedura rilevando l'assenza di nuove formalità rispetto alla certificazione notarile prodotta in atti [Cfr. Allegato Ispezione ipotecaria aggiornata al 01/07/2024].

NORMATIVA URBANISTICA

Il Comune di Conversano (BA) è dotato di un Piano Regolatore Generale (PRG), adottato con deliberazione di C.C. 11/02/1980 n. 60 ed approvato in via definitiva con deliberazione di Giunta Regionale 05/03/1984 n. 1500.

Il Sottoscritto Esperto Stimatore ha provveduto a richiedere all'UTC del Comune di Conversano certificato di destinazione urbanistica con vincoli [Cfr. Allegato - Documentazione urbanistica CDU]. Dallo studio della documentazione si è potuto rilevare che l'area su cui insiste il compendio rurale, oggetto della presente procedura esecutiva ricade sulla zona tipizzata come zona "E1" - Zona Agricola E1 cui agli Artt. 23 e 25 delle N.T.A. allegate al P.R.G. e a cui nello specifico si rimanda.

Si riporta inoltre quanto riportato nel CDU relativamente ai vincoli:
per quanto attiene ai vincoli:

- PAESAGGISTICI, dalla consultazione del PPTR approvato della Regione Puglia si CERTIFICA che le suddette particelle NON RICADONO IN AREE SOGGETTE A VINCOLI PAESAGGISTICI; (Allegato 1 – estratto di ortofoto);
- PAI (Piano di assetto idrogeologico), dalla consultazione del CARTOGRAFICA PAI redatta dall'Autorità di Bacino per la Puglia si CERTIFICA che le suddette particelle NON RICADONO IN AREE SOGGETTE A VINCOLI/RISCHI DI NATURA IDROGEOLOGICA; (Allegato 2 – estratto di ortofoto);

Si attesta altresì che le particelle non ricadendo, non ricadono in aree archeologiche, ai sensi della deliberazione di C.C. 31/3/1989, n.126, essendo fuori dal perimetro urbano.

Sono fatti salvi gli obblighi per il rispetto di norme in materia ambientale, paesaggistica, artistica,



idrogeologica, rivenienti da leggi regionali, statali ed europee comunitarie (come da delibera di C.R. n.496/2017-P.P.T.R.) nonché le prescrizioni di cui alla delibera di C.C. n.47 del 23/07/1993, la delibera di G.C. n.95 del 20/03/2001, la L.R. n.16 del 13/06/2006, la delibera di Consiglio Regionale n.14/2015.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Sulla scorta della documentazione reperita e delle ricerche e degli accertamenti effettuati presso l'U.T.C. di Conversano e della relativa documentazione prodotta al fine di verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, e da colloqui intercorsi con i tecnici dell'Ufficio Tecnico del Comune di Conversano è emerso che il capannone rurale di cui le unità immobiliari oggetto della presente relazione sono parte è stato edificato originariamente nel 1983 ed è stato oggetto di successivi interventi giusti i seguenti titoli e provvedimenti amministrativi [Cfr. Allegato - Documentazione urbanistica - Titoli amministrativi]:

- in data 29.03.1980 veniva approvato in deroga con deliberazione di C.C. n. 71 il progetto per la nuova costruzione di capannoni alla ditta **** Omissis ****, successivamente approvato dalla R.P. con deliberazione n. 9028 del 17.11.1980;
- in data 18.12.1982 veniva rilasciata concessione edilizia n. 5836 sulla scorta del certificato IPA e dell'atto di asservimento notaio Onofrio Nitti del 18.12.1982, rep. 175236. In data 30.12.1983 veniva comunicato l'inizio dei lavori alla data 15.12.1983;
- in data 02.12.1985 e 05.04.1986 venivano rilasciate le concessioni edilizie nn. 5836/1 e 5836/2 di rettifica della titolarità;
- in data 12.06.1987 veniva rilasciata concessione edilizia n. 5836/3 inerente la variante a sanatoria ai sensi dell'art. 13 della legge 10/77;
- in data 24.05.1988 veniva comunicato l'ultimazione dei lavori e il collaudo statico.
- in data 06.12.1988 veniva rilasciata autorizzazione di abitabilità pratica 5836/3955 (parziale) inerente n. 1 capannone deposito-allevamento (cisterna e fossa liquami);
- in data 09.06.1988 veniva rilasciata concessione edilizia n. 5836/4 per rinnovo per i capannoni 2-3 e per l'abitazione;
- in data 21.04.1994 veniva rilasciata concessione edilizia n. 5836/5 per rinnovo;
- in data 16.12.2010 veniva inoltrata SCIA per lo smaltimento di rifiuti speciali contenenti amianto e la realizzazione di impianto fotovoltaico; in data 21.04.2011 veniva presentata la fine lavori e il collaudo.
- in data 10.07.2012 veniva presentata istanza di PdC prat. n. 5836/6 per realizzazione di tettoia in metallo per il riparo degli animali di allevamento D.Lgs n. 146/2001 e piccole modifiche dell'azienda. A tale istanza non è seguito il relativo rilascio in quanto non integrata con le richieste integrative formulate dall'UTC del comune di Conversano. L'istanza si ritiene pertanto divenuta inefficace.



- in data 29.05.2019 Trasmissione al SUAP Sistema Murgiano di SCIA di subentro in attività di allevamento di bovini da latte e carne [Cfr. Allegato - SCIA SUAP subentro attività allevamento bovini].

NOTA BENE: Con nota acclarata in data 20.05.2014 prot. 10544 al Direttore Dell'Area Urbanistica e LL.PP. della Città di Conversano il sig. **** Omissis **** richiedeva l'annullamento delle varianti in corso d'opera prat. n. 5836/4 del 09.06.1988 e prat. n. 5836/5 del 21.04.1994 summenzionate perché mai realizzate.

CONFORMITÀ URBANISTICO EDILIZIA

Dal confronto tra il rilievo planimetrico eseguito in seguito al sopralluogo presso l'immobile e la relativa documentazione Urbanistico-Edilizia, si evincono alcune difformità rispetto a quanto rappresentato nell'elaborato di progetto allegato Concessione edilizia in sanatoria del 12.06.1987 rilasciata con n. 5836/3 [Cfr. Allegati - Documentazione Urbanistico-Edilizia]; in particolare:

- Modifica dei tompagni di confine presenti solo su porzione del capannone rurale;
- Diversa distribuzione interna nel locale deposito con realizzazione di sala mungitura e locale deposito e piccolo vano ufficio interno;
- Realizzazione balcone in ampliamento sul prospetto Nord;
- Realizzazione di vano deposito/vani tecnici e tettoie in ampliamento in prossimità del prospetto Sud;
- Realizzazione di n.5 Silos per mangimi all'interno della pertinenza scoperta (indicati con la lettera "H" nella legenda delle schede planimetriche catastali);
- Realizzazione di box esterno rialzato di svezzamento vitelli e piccola tettoia di circa 5 mq. a copertura di serbatoio rilevati all'interno della pertinenza scoperta;
- Realizzazione di piccolo locale deposito e annessa tettoia in ampliamento in aderenza al deposito di ricovero (indicato con la lettera "E" nella legenda delle schede planimetriche catastali).

NOTA BENE:

In base alle considerazioni di natura urbanistica e a quanto precedentemente riportato, si ritiene opportuno nell'economia della procedura esecutiva immobiliare e con riferimento agli ampliamenti e la realizzazione del vano ufficio interno al locale deposito del capannone rurale, come precedentemente riscontrati, il ripristino dei luoghi mediante rimozione degli stessi e ripristino dei luoghi come assentiti con i titoli amministrativi precedentemente menzionati. In particolare mediante rimozione con conferimento a recupero/discarda e ripristino dei luoghi.

Per le variazioni distributive interne al capannone rurale e la diversa realizzazione delle tompagnature



dello stesso, come precedentemente riscontrati, si è valutata, anche sulla base dei colloqui avuti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Conversano, la possibilità di sanatoria delle stesse.

In particolare con riferimento a tutte le attività da porre in essere andrà presentata ai competenti uffici del Comune di Conversano pratica amministrativa in sanatoria (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) per le opere sanabili e rimozione con messa in pristino di opere realizzate in ampliamento.

COSTI PRATICA URBANISTICO-EDILIZIA

Competenze professionali per presentazione pratica amministrativa per demolizione degli ampliamenti in difformità e pratica amministrativa in sanatoria (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) comprensiva di progettazione, D.L., costi sicurezza, spese, marche da bollo e diritti di segreteria. (compr. oneri e iva): € 8.000,00 circa

Totale pratica urbanistico-edilizia (compr. oneri e iva): € 8.000,00 circa

COSTI RIPRISTINO STATO DEI LUOGHI

Costo a corpo per ripristino dei luoghi comprendente demolizione depositi, vani tecnici e tettoie realizzate in ampliamento e successivo ripristino dei luoghi; compreso ponteggi, trasporto e conferimento a recupero/discarda autorizzata, compreso il ripristino delle finiture; il tutto in conformità a quanto risultante da titoli amministrativi al fine del ripristino delle superfici assentite. Compreso quant'altro per dare il lavoro compiuto e a regola d'arte (compr. iva): € 4.000,00 circa

Totale costi opere di rimozione, ripristino dei luoghi (compr. iva): € 4.000,00 circa

IMPIANTI E CERTIFICAZIONE ENERGETICA APE

Relativamente agli impianti, il Sottoscritto Esperto Stimatore non ha avuto riscontro dell'esistenza delle certificazioni di conformità direttamente dal soggetto esecutato a meno della certificazione di conformità dell'impianto fotovoltaico del 11.03.2011 rilasciata dalla Energenia Sas con sede in Conversano [Cfr. Allegato - Documentazione urbanistica - Titoli amministrativi].

In assenza delle certificazioni degli impianti, si suggerisce la verifica di tutti gli impianti dell'unità immobiliare come meglio riportati nel relativo paragrafo.

Relativamente alla certificazione energetica dell'immobile/APE il Sottoscritto Esperto Stimatore non ha avuto riscontro dell'esistenza della stessa da parte del soggetto esecutato. Peraltro ai sensi dell'art.3 comma 3 del d.lgs 192/2005 sono escluse dall'applicazione del suddetto decreto gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili. Pertanto non si è provveduto alla redazione e deposito dell'attestato di prestazione energetica presso gli uffici competenti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali trattandosi di proprietà privata e autonoma.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Conversano (BA) - Via Zara, 28, piano 1
Piena proprietà per 1/1 di appartamento di 2 vani ed accessori sito in Conversano (Ba) alla Via Zara, 28 posto al piano primo su piano terra [Cfr. Allegato - Documentazione catastale].
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 3057, Sub. 6, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 120.540,00

FONTI DI INFORMAZIONE ----- I valori unitari di riferimento a base della stima del bene in esame, effettuata dal sottoscritto Esperto Stimatore, sono riportati sul sito dell'Agenzia del Territorio alla sezione Osservatorio del Mercato Immobiliare alla sezione quotazioni immobiliari. Nelle schede allegate si sono riportati i valori di mercato desunti dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio [cfr. allegato - Estratto banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia del Territorio]. Pertanto partendo dalla base delle tabelle OMI, verrà desunto un valore unitario che terrà conto della correzione relativa allo stato di manutenzione dell'immobile da valutare. Si è inoltre effettuata una attenta indagine presso Agenzie di intermediazione immobiliare, Osservatori del mercato immobiliare e siti di Agenzie Immobiliari (<https://www.tecnocasa.it/>, <http://www.tempocasa.it/>, <https://www.remax.it/>, etc.) al fine di attingere notizie circa recenti negoziazioni avvenute ed in corso, nonché quello che risulta essere l'attuale segmento di mercato di immobili simili ed in situazioni analoghe rispetto a quello oggetto di stima. [cfr. allegato - Estratto banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia del Territorio].

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELL'IMMOBILE ----- Il parametro utilizzato nella stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) è rappresentato dalla superficie commerciale. Si è considerato un valore di mercato unitario, determinato anche in base allo stato di manutenzione dell'immobile oggetto di valutazione ed alla localizzazione, di 1.200,00 €/mq. per le superfici equivalenti.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Conversano (BA) - Via Zara, 28, piano 1	100,45 mq	1.200,00 €/mq	€ 120.540,00	100,00%	€ 120.540,00
				Valore di stima:	€ 120.540,00

Valore di stima: € 120.540,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	9700,00	€

Valore finale di stima: € 93.000,00

CRITERIO DI STIMA La valutazione dell'immobile è stata effettuata con il metodo di stima sintetico-comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie commerciale così come già determinata con l'applicazione della Norma UNI 10750.

L'applicazione del metodo presuppone:

- un'indagine intesa a reperire dati storici relativi a beni dalle caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima;
- la formazione di una scala dei prezzi in funzione di parametri predefiniti;
- l'inserimento del bene da valutare nel gradino della scala dei prezzi che è più vicino a quello da stimare per caratteristiche intrinseche ed estrinseche (modalità di costruzione, distribuzione e dimensione degli ambienti, loro finiture, presenza degli impianti e loro stato di manutenzione, ecc).

Le prime due operazioni sono assolate dalle banche dati dell'Agenzia del Territorio, dalle Agenzie Immobiliari e dagli Osservatori del mercato immobiliare.

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Sono stati operati adeguamenti sul valore di stima per considerare, l'assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria, le spese tecniche di regolarizzazione catastale e urbanistica e relative al ripristino dei luoghi.

Il valore finale di stima pari ad € 92.759,00 si è arrotondato quindi ad € 93.000,00 in C.T.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Conversano (BA) - Via Zara, 28, piano 1
Piena proprietà per 1/1 di appartamento di 2 vani ed accessori sito in Conversano (Ba) alla Via



Zara, 28 posto al piano primo su piano terra [Cfr. Allegato - Documentazione catastale].
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 3057, Sub. 7, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 118.080,00

FONTI DI INFORMAZIONE ----- I valori unitari di riferimento a base della stima del bene in esame, effettuata dal sottoscritto Esperto Stimatore, sono riportati sul sito dell'Agenzia del Territorio alla sezione Osservatorio del Mercato Immobiliare alla sezione quotazioni immobiliari. Nelle schede allegate si sono riportati i valori di mercato desunti dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio [cfr. allegato - Estratto banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia del Territorio]. Pertanto partendo dalla base delle tabelle OMI, verrà desunto un valore unitario che terrà conto della correzione relativa allo stato di manutenzione dell'immobile da valutare. Si è inoltre effettuata una attenta indagine presso Agenzie di intermediazione immobiliare, Osservatori del mercato immobiliare e siti di Agenzie Immobiliari (<https://www.tecnocasa.it/>, <http://www.tempocasa.it/>, <https://www.remax.it/>, etc.) al fine di attingere notizie circa recenti negoziazioni avvenute ed in corso, nonché quello che risulta essere l'attuale segmento di mercato di immobili simili ed in situazioni analoghe rispetto a quello oggetto di stima. [cfr. allegato - Estratto banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia del Territorio].

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELL'IMMOBILE ----- Il parametro utilizzato nella stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) è rappresentato dalla superficie commerciale. Si è considerato un valore di mercato unitario, determinato anche in base allo stato di manutenzione dell'immobile oggetto di valutazione ed alla localizzazione, di 1.200,00 €/mqe. per le superfici equivalenti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Conversano (BA) - Via Zara, 28, piano 1	98,40 mq	1.200,00 €/mq	€ 118.080,00	100,00%	€ 118.080,00
Valore di stima:					€ 118.080,00

Valore di stima: € 118.080,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5100,00	€



Valore finale di stima: € 95.000,00

CRITERIO DI STIMA La valutazione dell'immobile è stata effettuata con il metodo di stima sintetico-comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie commerciale così come già determinata con l'applicazione della Norma UNI 10750.

L'applicazione del metodo presuppone:

- un'indagine intesa a reperire dati storici relativi a beni dalle caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima;
- la formazione di una scala dei prezzi in funzione di parametri predefiniti;
- l'inserimento del bene da valutare nel gradino della scala dei prezzi che è più vicino a quello da stimare per caratteristiche intrinseche ed estrinseche (modalità di costruzione, distribuzione e dimensione degli ambienti, loro finiture, presenza degli impianti e loro stato di manutenzione, ecc).

Le prime due operazioni sono assolate dalle banche dati dell'Agenzia del Territorio, dalle Agenzie Immobiliari e dagli Osservatori del mercato immobiliare.

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Sono stati operati adeguamenti sul valore di stima per considerare, l'assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria, le spese tecniche di regolarizzazione catastale e urbanistica e relative al ripristino dei luoghi.

Il valore finale di stima pari ad € 95.268,00 si è arrotondato quindi ad € 95.000,00 in C.T.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Conversano (BA) - Via Zara, 28, piano 2-3
Piena proprietà per 1/1 di appartamento di 5 vani, accessori, soffitta e terrazzo a livello sito in Conversano (Ba) alla Via Zara, 28, posto al piano secondo e terzo su piano terra [Cfr. Allegato - Documentazione catastale].
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 3057, Sub. 8, Categoria A2 - Fg. 41, Part. 3057, Sub. 9, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 247.122,00

FONTI DI INFORMAZIONE ----- I valori unitari di riferimento a base della stima del bene in esame, effettuata dal sottoscritto Esperto Stimatore, sono riportati sul sito dell'Agenzia del Territorio alla sezione Osservatorio del Mercato Immobiliare alla sezione quotazioni immobiliari. Nelle schede allegate si sono riportati i valori di mercato desunti dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio [cfr. allegato - Estratto banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia del Territorio]. Pertanto partendo dalla base delle tabelle OMI, verrà desunto un valore unitario che terrà conto della correzione relativa allo stato di manutenzione dell'immobile da valutare. Si è inoltre effettuata una attenta indagine presso Agenzie di intermediazione immobiliare, Osservatori del mercato immobiliare e siti di Agenzie Immobiliari (<https://www.tecnocasa.it/>, <http://www.tempocasa.it/>, <https://www.remax.it/>, etc.) al fine di attingere notizie circa recenti negoziazioni avvenute ed in corso, nonché quello che risulta essere l'attuale segmento di mercato di immobili simili ed in situazioni analoghe rispetto a quello oggetto di stima. [cfr. allegato - Estratto banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia del Territorio].



DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELL'IMMOBILE ----- Il parametro utilizzato nella stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) è rappresentato dalla superficie commerciale. Si è considerato un valore di mercato unitario, determinato anche in base allo stato di manutenzione dell'immobile oggetto di valutazione ed alla localizzazione, di 900,00 €/mqe. per le superfici equivalenti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Conversano (BA) - Via Zara, 28, piano 2-3	274,58 mq	900,00 €/mq	€ 247.122,00	100,00%	€ 247.122,00
Valore di stima:					€ 247.122,00

Valore di stima: € 247.122,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	27150,00	€

Valore finale di stima: € 183.000,00

CRITERIO DI STIMA La valutazione dell'immobile è stata effettuata con il metodo di stima sintetico-comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie commerciale così come già determinata con l'applicazione della Norma UNI 10750.

L'applicazione del metodo presuppone:

- un'indagine intesa a reperire dati storici relativi a beni dalle caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima;
- la formazione di una scala dei prezzi in funzione di parametri predefiniti;
- l'inserimento del bene da valutare nel gradino della scala dei prezzi che è più vicino a quello da stimare per caratteristiche intrinseche ed estrinseche (modalità di costruzione, distribuzione e dimensione degli ambienti, loro finiture, presenza degli impianti e loro stato di manutenzione, ecc).

Le prime due operazioni sono assolute dalle banche dati dell'Agenzia del Territorio, dalle Agenzie Immobiliari e dagli Osservatori del mercato immobiliare.

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Sono stati operati adeguamenti sul valore di stima per considerare, l'assenza di garanzia per vizi e per



l'immediatezza della vendita giudiziaria, le spese tecniche di regolarizzazione catastale e urbanistica e relative al ripristino dei luoghi.
Il valore finale di stima pari ad € 182.903,70 si è arrotondato quindi ad € 183.000,00 in C.T.

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Laboratorio artigianale ubicato a Conversano (BA) - Via Zara, 22, 24, 26, piano T-S1
Piena proprietà per 1/1 di laboratorio ad uso artigianale (caseificio) di 3 vani ed accessori, depositi e corte, sito in Conversano (Ba) alla Via Zara, nn.22, 24, 26 posto al piano terra e al piano interrato [Cfr. Allegato - Documentazione catastale].
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 3057, Sub. 5, Categoria D1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 208.386,60

FONTI DI INFORMAZIONE ----- I valori unitari di riferimento a base della stima del bene in esame, effettuata dal sottoscritto Esperto Stimatore, sono riportati sul sito dell'Agenzia del Territorio alla sezione Osservatorio del Mercato Immobiliare alla sezione quotazioni immobiliari. Nelle schede allegate si sono riportati i valori di mercato desunti dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio [cfr. allegato - Estratto banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia del Territorio]. Pertanto partendo dalla base delle tabelle OMI, verrà desunto un valore unitario che terrà conto della correzione relativa allo stato di manutenzione dell'immobile da valutare. Si è inoltre effettuata una attenta indagine presso Agenzie di intermediazione immobiliare, Osservatori del mercato immobiliare e siti di Agenzie Immobiliari (<https://www.tecnocasa.it/>, <http://www.tempocasa.it/>, <https://www.remax.it/>, etc.) al fine di attingere notizie circa recenti negoziazioni avvenute ed in corso, nonché quello che risulta essere l'attuale segmento di mercato di immobili simili ed in situazioni analoghe rispetto a quello oggetto di stima. [cfr. allegato - Estratto banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia del Territorio].

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELL'IMMOBILE ----- Il parametro utilizzato nella stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) è rappresentato dalla superficie commerciale. Si è considerato un valore di mercato unitario, determinato anche in base allo stato di manutenzione dell'immobile oggetto di valutazione ed alla localizzazione, di 820,00 €/mqe. per le superfici equivalenti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Laboratorio artigianale Conversano (BA) - Via Zara, 22, 24, 26, piano T-S1	254,13 mq	820,00 €/mq	€ 208.386,60	100,00%	€ 208.386,60
Valore di stima:					€ 208.386,60



Valore di stima: € 208.386,60

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4900,00	€

Valore finale di stima: € 172.000,00

CRITERIO DI STIMA La valutazione dell'immobile è stata effettuata con il metodo di stima sintetico-comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie commerciale così come già determinata con l'applicazione della Norma UNI 10750.

L'applicazione del metodo presuppone:

- un'indagine intesa a reperire dati storici relativi a beni dalle caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima;
- la formazione di una scala dei prezzi in funzione di parametri predefiniti;
- l'inserimento del bene da valutare nel gradino della scala dei prezzi che è più vicino a quello da stimare per caratteristiche intrinseche ed estrinseche (modalità di costruzione, distribuzione e dimensione degli ambienti, loro finiture, presenza degli impianti e loro stato di manutenzione, ecc).

Le prime due operazioni sono assolute dalle banche dati dell'Agenzia del Territorio, dalle Agenzie Immobiliari e dagli Osservatori del mercato immobiliare.

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Sono stati operati adeguamenti sul valore di stima per considerare, l'assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria, le spese tecniche di regolarizzazione catastale e urbanistica e relative al ripristino dei luoghi.

Il valore finale di stima pari ad € 172.228,61 si è arrotondato quindi ad € 172.000,00 in C.T.

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Stalla ubicata a Conversano (BA) - Contrada Foggiali, NC, piano T
Piena proprietà per 1/1 di capannone rurale destinato a stalla bovini e relativi accessori con pertinenziali n.5 appezzamenti di terreno limitrofi di circa 49.670 mq. sito in Conversano (Ba) alla Contrada Foggiali NC posto al piano terra [Cfr. Allegato - Documentazione catastale e Documentazione urbanistica].
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 92, Part. 413, Sub. 1, Categoria D10 al catasto Terreni - Fg. 92, Part. 58, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 92, Part. 58, Porz. AB, Qualità Uliveto - Fg. 92, Part. 411, Porz. AA, Qualità Seminativo arborato - Fg. 92, Part. 411, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fg. 92, Part. 412, Porz. AA, Qualità Seminativo arborato - Fg. 92, Part. 412, Porz. AB, Qualità Uliveto - Fg. 92, Part. 414, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 92, Part. 414, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fg. 92, Part. 416, Qualità Seminativo arborato



L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 258.108,90

FONTI DI INFORMAZIONE ----- I valori unitari di riferimento a base della stima del bene in esame, effettuata dal sottoscritto Esperto Stimatore, sono riportati sul sito dell'Agenzia del Territorio alla sezione Osservatorio del Mercato Immobiliare alla sezione quotazioni immobiliari. Nelle schede allegate si sono riportati i valori di mercato desunti dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio [cfr. allegato – Estratto banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia del Territorio]. Pertanto partendo dalla base delle tabelle OMI, verrà desunto un valore unitario che terrà conto della correzione relativa allo stato di manutenzione dell'immobile da valutare. Si è inoltre effettuata una attenta indagine presso Agenzie di intermediazione immobiliare, Osservatori del mercato immobiliare e siti di Agenzie Immobiliari (<https://www.tecnocasa.it/>, <https://immobiliaremonteleone.it/>, <https://www.remax.it/>, etc.) al fine di attingere notizie circa recenti negoziazioni avvenute ed in corso, nonché quello che risulta essere l'attuale segmento di mercato di immobili simili ed in situazioni analoghe rispetto a quello oggetto di stima. [cfr. allegato – Estratto banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia del Territorio].

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELL'IMMOBILE ----- Il parametro utilizzato nella stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) è rappresentato dalla superficie commerciale. Si è considerato un valore di mercato unitario, determinato anche in base allo stato di manutenzione dell'immobile oggetto di valutazione ed alla localizzazione, di 210,00 €/mq. per le superfici equivalenti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Stalla Conversano (BA) - Contrada Foggiali, NC, piano T	1229,09 mq	210,00 €/mq	€ 258.108,90	100,00%	€ 258.108,90
Valore di stima:					€ 258.108,90

Valore di stima: € 258.108,90

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato di possesso	32,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	12800,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%

Valore finale di stima: € 128.000,00



CRITERIO DI STIMA La valutazione dell'immobile è stata effettuata con il metodo di stima sintetico-comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie commerciale così come già determinata con l'applicazione della Norma UNI 10750.

L'applicazione del metodo presuppone:

- un'indagine intesa a reperire dati storici relativi a beni dalle caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima;
- la formazione di una scala dei prezzi in funzione di parametri predefiniti;
- l'inserimento del bene da valutare nel gradino della scala dei prezzi che è più vicino a quello da stimare per caratteristiche intrinseche ed estrinseche (modalità di costruzione, distribuzione e dimensione degli ambienti, loro finiture, presenza degli impianti e loro stato di manutenzione, ecc).

Le prime due operazioni sono assolate dalle banche dati dell'Agenzia del Territorio, dalle Agenzie Immobiliari e dagli Osservatori del mercato immobiliare.

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Sono stati operati adeguamenti sul valore di stima per considerare:

- l'assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria;
- le spese tecniche di regolarizzazione catastale e urbanistica e relative al ripristino dei luoghi;
- stato di possesso con tempi di rilascio del compendio rurale molto lunghi, computabili in un decennio. Applicando un coefficiente di riduzione del 32%;
- il valore attualizzato della rendita della locazione composta da 10 annualità di € 500,00 pari ad un valore attualizzato di circa € 4.400,00.

Il valore finale di stima pari ad € 123.997,72 + € 4.400,00 = € 128.397,72 si è arrotondato quindi ad € 128.000,00 in C.T.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Bari, li 05/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Di Paola Fabio



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - ATTO DI PROVENIENZA LOTTI 1-2-3-4
- ✓ N° 1 Altri allegati - ATTESTATI APE LOTTI 1-3
- ✓ N° 1 Altri allegati - CHECK LIST LOTTI 1-2-3-4-5
- ✓ N° 1 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE CATASTALE LOTTI 1-2-3-4
- ✓ N° 5 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTI 1-2-3-4-5
- ✓ N° 1 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE URBANISTICA - NTA E STRALCIO PRG LOTTI 1-2-3-4
- ✓ N° 3 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE URBANISTICA - TITOLI AMMINISTRATIVI
- ✓ N° 1 Altri allegati - ELABORATI GRAFICI LOTTI1-2-3-4
- ✓ N° 1 Altri allegati - ESTRATTO BANCA DATI OMI LOTTI1-2-3-4
- ✓ N° 1 Altri allegati - ESTRATTO DI MATRIMONIO E CERTIFICATO RESIDENZA
- ✓ N° 1 Altri allegati - FOGLIO IDENTIFICATIVI CATASTALI
- ✓ N° 1 Altri allegati - ISPEZIONE IPOTECARIA E NOTE
- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALE OPERAZIONI
- ✓ N° 1 Altri allegati - CHECK LIST 280/2020
- ✓ N° 1 Altri allegati - ATTO DI ASSERVIMENTO LOTTO 5
- ✓ N° 1 Altri allegati - ATTO DI PROVENIENZA LOTTO 5
- ✓ N° 1 Altri allegati - CONTRATTO DI AFFITTO LOTTO 5
- ✓ N° 1 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE CATASTALE LOTTO 5
- ✓ N° 1 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 5
- ✓ N° 1 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE URBANISTICA - CDU LOTTO 5
- ✓ N° 2 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE URBANISTICA - TITOLI AMMINISTRATIVI LOTTO5
- ✓ N° 1 Altri allegati - ESTRATTO BANCA DATI OMI LOTTO 5
- ✓ N° 1 Altri allegati - SCIA SUAP SUBENTRO ATTIVITA ALLEVAMENTO BOVINI



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Conversano (BA) - Via Zara, 28, piano 1
Piena proprietà per 1/1 di appartamento di 2 vani ed accessori sito in Conversano (Ba) alla Via Zara, 28 posto al piano primo su piano terra [Cfr. Allegato - Documentazione catastale]. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 3057, Sub. 6, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Comune di Conversano (BA) è dotato di un Piano Regolatore Generale (PRG), adottato con deliberazione di C.C. 11/02/1980 n. 60 ed approvato in via definitiva con deliberazione di Giunta Regionale 05/03/1984 n. 1500. Dallo studio della documentazione relativa agli strumenti urbanistici ed in particolare alla zonizzazione, reperibile presso il portale del Comune di Conversano (BA) (<https://sit.egov.ba.it/it/map/urbanistica-conversano/qdjango/35/>), si è potuto rilevare che l'area su cui insiste il fabbricato condominiale, oggetto della presente procedura esecutiva ricade sulla zona tipizzata come zona "B1" - zona di completamento cui all' Art. 11 delle N.T.A. allegate al P.R.G. e a cui nello specifico si rimanda [Cfr. Allegato - Documentazione Urbanistico-Edilizia e in particolare N.T.A. del P.R.G. e stralcio mappa].

Prezzo base d'asta: € 93.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Conversano (BA) - Via Zara, 28, piano 1
Piena proprietà per 1/1 di appartamento di 2 vani ed accessori sito in Conversano (Ba) alla Via Zara, 28 posto al piano primo su piano terra [Cfr. Allegato - Documentazione catastale]. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 3057, Sub. 7, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Comune di Conversano (BA) è dotato di un Piano Regolatore Generale (PRG), adottato con deliberazione di C.C. 11/02/1980 n. 60 ed approvato in via definitiva con deliberazione di Giunta Regionale 05/03/1984 n. 1500. Dallo studio della documentazione relativa agli strumenti urbanistici ed in particolare alla zonizzazione, reperibile presso il portale del Comune di Conversano (BA) (<https://sit.egov.ba.it/it/map/urbanistica-conversano/qdjango/35/>), si è potuto rilevare che l'area su cui insiste il fabbricato condominiale, oggetto della presente procedura esecutiva ricade sulla zona tipizzata come zona "B1" - zona di completamento cui all' Art. 11 delle N.T.A. allegate al P.R.G. e a cui nello specifico si rimanda [Cfr. Allegato - Documentazione Urbanistico-Edilizia e in particolare N.T.A. del P.R.G. e stralcio mappa].

Prezzo base d'asta: € 95.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Conversano (BA) - Via Zara, 28, piano 2-3
Piena proprietà per 1/1 di appartamento di 5 vani, accessori, soffitta e terrazzo a livello sito in Conversano (Ba) alla Via Zara, 28, posto al piano secondo e terzo su piano terra [Cfr. Allegato - Documentazione catastale].
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 3057, Sub. 8, Categoria A2 - Fg. 41, Part. 3057, Sub. 9, Categoria A2



L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Comune di Conversano (BA) è dotato di un Piano Regolatore Generale (PRG), adottato con deliberazione di C.C. 11/02/1980 n. 60 ed approvato in via definitiva con deliberazione di Giunta Regionale 05/03/1984 n. 1500. Dallo studio della documentazione relativa agli strumenti urbanistici ed in particolare alla zonizzazione, reperibile presso il portale del Comune di Conversano (BA) (<https://sit.egov.ba.it/it/map/urbanistica-conversano/qdjango/35/>), si è potuto rilevare che l'area su cui insiste il fabbricato condominiale, oggetto della presente procedura esecutiva ricade sulla zona tipizzata come zona "B1" - zona di completamento cui all' Art. 11 delle N.T.A. allegate al P.R.G. e a cui nello specifico si rimanda [Cfr. Allegato - Documentazione Urbanistico-Edilizia e in particolare N.T.A. del P.R.G. e stralcio mappa].

Prezzo base d'asta: € 183.000,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Laboratorio artigianale ubicato a Conversano (BA) - Via Zara, 22, 24, 26, piano T-S1

Piena proprietà per 1/1 di laboratorio ad uso artigianale (caseificio) di 3 vani ed accessori, depositi e corte, sito in Conversano (Ba) alla Via Zara, nn.22, 24, 26 posto al piano terra e al piano interrato [Cfr. Allegato - Documentazione catastale]. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 3057, Sub. 5, Categoria D1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Comune di Conversano (BA) è dotato di un Piano Regolatore Generale (PRG), adottato con deliberazione di C.C. 11/02/1980 n. 60 ed approvato in via definitiva con deliberazione di Giunta Regionale 05/03/1984 n. 1500. Dallo studio della documentazione relativa agli strumenti urbanistici ed in particolare alla zonizzazione, reperibile presso il portale del Comune di Conversano (BA) (<https://sit.egov.ba.it/it/map/urbanistica-conversano/qdjango/35/>), si è potuto rilevare che l'area su cui insiste il fabbricato condominiale, oggetto della presente procedura esecutiva ricade sulla zona tipizzata come zona "B1" - zona di completamento cui all' Art. 11 delle N.T.A. allegate al P.R.G. e a cui nello specifico si rimanda [Cfr. Allegato - Documentazione Urbanistico-Edilizia e in particolare N.T.A. del P.R.G. e stralcio mappa].

Prezzo base d'asta: € 172.000,00

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Stalla ubicata a Conversano (BA) - Contrada Foggiali, NC, piano T

Piena proprietà per 1/1 di capannone rurale destinato a stalla bovini e relativi accessori con pertinenziali n.5 appezzamenti di terreno limitrofi di circa 49.670 mq. sito in Conversano (Ba) alla Contrada Foggiali NC posto al piano terra [Cfr. Allegato - Documentazione catastale e Documentazione urbanistica]. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 92, Part. 413, Sub. 1, Categoria D10 al catasto Terreni - Fg. 92, Part. 58, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 92, Part. 58, Porz. AB, Qualità Uliveto - Fg. 92, Part. 411, Porz. AA, Qualità Seminativo arborato - Fg. 92, Part. 411, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fg. 92, Part. 412, Porz. AA, Qualità Seminativo arborato - Fg. 92, Part. 412, Porz. AB, Qualità Uliveto - Fg. 92, Part. 414, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 92, Part. 414, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fg. 92, Part. 416, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Comune di Conversano (BA) è dotato di un Piano Regolatore



Generale (PRG), adottato con deliberazione di C.C. 11/02/1980 n. 60 ed approvato in via definitiva con deliberazione di Giunta Regionale 05/03/1984 n. 1500. Il Sottoscritto Esperto Stimatore ha provveduto a richiedere all'UTC del Comune di Conversano certificato di destinazione urbanistica con vincoli [Cfr. Allegato - Documentazione urbanistica CDU]. Dallo studio della documentazione si è potuto rilevare che l'area su cui insiste il compendio rurale, oggetto della presente procedura esecutiva ricade sulla zona tipizzata come zona "E1" - Zona Agricola E1 cui agli Artt. 23 e 25 delle N.T.A. allegate al P.R.G. e a cui nello specifico si rimanda. Si riporta inoltre quanto riportato nel CDU relativamente ai vincoli: per quanto attiene ai vincoli: - PAESAGGISTICI, dalla consultazione del PPTR approvato della Regione Puglia si CERTIFICA che le suddette particelle NON RICADONO IN AREE SOGGETTE A VINCOLI PAESAGGISTICI; (Allegato 1 – estratto di ortofoto); - PAI (Piano di assetto idrogeologico), dalla consultazione del CARTOGRAFICA PAI redatta dall'Autorità di Bacino per la Puglia si CERTIFICA che le suddette particelle NON RICADONO IN AREE SOGGETTE A VINCOLI/RISCHI DI NATURA IDROGEOLOGICA; (Allegato 2 – estratto di ortofoto); Si attesta altresì che le particelle non ricadendo, non ricadono in aree archeologiche, ai sensi della deliberazione di C.C. 31/3/1989, n.126, essendo fuori dal perimetro urbano. Sono fatti salvi gli obblighi per il rispetto di norme in materia ambientale, paesaggistica, artistica, idrogeologica, rivenienti da leggi regionali, statali ed europee comunitarie (come da delibera di C.R. n.496/2017-P.P.T.R.) nonché le prescrizioni di cui alla delibera di C.C. n.47 del 23/07/1993, la delibera di G.C. n.95 del 20/03/2001, la L.R. n.16 del 13/06/2006, la delibera di Consiglio Regionale n.14/2015.

Prezzo base d'asta: € 128.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 280/2020 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 93.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Conversano (BA) - Via Zara, 28, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 3057, Sub. 6, Categoria A2	Superficie	100,45 mq
Stato conservativo:	Condizioni di manutenzione Le condizioni generali di manutenzione dell'unità immobiliare all'esito del sopralluogo effettuato, anche in considerazione dell'epoca di realizzazione del fabbricato realizzato nel sul primo impianto in epoca ante 1967 e oggetto nel 2006 di ristrutturazione (come risulta dai titoli di provenienza e dalla documentazione urbanistica e catastale), si possono ritenere mediocri relativamente agli esterni del fabbricato condominiale e discrete relativamente all'interno dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare. In particolare le facciate ed i balconi del fabbricato condominiale presentano in alcuni punti segni di principi di fenomeni infiltrativi oltre a esfoliazione e piccole lesioni del rivestimento, degli intonaci e alterazioni cromatiche dovuti anche alla vetustà e all'assenza di manutenzioni [Cfr. Allegato - Documentazione fotografica]. Relativamente agli impianti si suggerisce la verifica di tutti gli impianti dell'unità immobiliare come meglio riportati nel relativo paragrafo, non avendo fornito il soggetto esecutato e i soggetti occupanti l'unità immobiliare le certificazioni di conformità relative agli impianti presenti nell'abitazione.		
Descrizione:	Piena proprietà per 1/1 di appartamento di 2 vani ed accessori sito in Conversano (Ba) alla Via Zara, 28 posto al piano primo su piano terra [Cfr. Allegato - Documentazione catastale].		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'appartamento al piano primo (sub.6) risultava abitato dalla figlia del soggetto esecutato, sig.ra **** Omissis **** nata a Conversano (BA) il 14.11.1974 unitamente al sig. **** Omissis **** nato a Lucera (FG) il 30.10.1966, convivente della sig.ra **** Omissis ****, e alla figlia minorenni **** Omissis ****. Non si è rilevata la presenza di contratti di locazione opponibili alla procedura.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 95.000,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Conversano (BA) - Via Zara, 28, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 3057, Sub. 7, Categoria A2	Superficie	98,40 mq
Stato conservativo:	Condizioni di manutenzione Le condizioni generali di manutenzione dell'unità immobiliare all'esito del sopralluogo effettuato, anche in considerazione dell'epoca di realizzazione del fabbricato realizzato nel sul primo impianto in epoca ante 1967 e oggetto nel 2006 di ristrutturazione (come risulta dai titoli di provenienza e dalla documentazione urbanistica e catastale), si possono ritenere mediocri relativamente agli esterni del fabbricato condominiale e discrete relativamente all'interno dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare. In particolare le facciate ed i balconi del fabbricato condominiale presentano in alcuni punti segni di principi di fenomeni infiltrativi oltre a esfoliazione e		



	lesioni del rivestimento, degli intonaci e alterazioni cromatiche dovute anche alla vetustà e all'assenza di manutenzioni [Cfr. Allegato - Documentazione fotografica]. Relativamente agli impianti si suggerisce la verifica di tutti gli impianti dell'unità immobiliare come meglio riportati nel relativo paragrafo, non avendo fornito il soggetto esecutato le certificazioni di conformità relative agli impianti presenti nell'abitazione.
Descrizione:	Piena proprietà per 1/1 di appartamento di 2 vani ed accessori sito in Conversano (Ba) alla Via Zara, 28 posto al piano primo su piano terra [Cfr. Allegato - Documentazione catastale].
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'appartamento al piano primo (sub.7) risultava abitato dal soggetto esecutato sig.ra **** Omissis ****.

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 183.000,00

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Conversano (BA) - Via Zara, 28, piano 2-3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 3057, Sub. 8, Categoria A2 - Fg. 41, Part. 3057, Sub. 9, Categoria A2	Superficie	274,58 mq
Stato conservativo:	Condizioni di manutenzione Le condizioni generali di manutenzione dell'unità immobiliare all'esito del sopralluogo effettuato, anche in considerazione dell'epoca di realizzazione del fabbricato realizzato nel sul primo impianto in epoca ante 1967 e oggetto di lavori di sopraelevazione del terzo piano nel 1996 circa (come risulta dai titoli di provenienza e dalla documentazione urbanistica e catastale), si possono ritenere mediocri relativamente agli esterni del fabbricato condominiale. Relativamente agli interni si possono ritenere mediocri relativamente all'interno dell'unità immobiliare posta al piano secondo oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare mentre il terzo piano si presenta in condizioni interne discrete a meno di alcune porzioni che necessitano di interventi di manutenzione straordinaria [Cfr. Allegato - Documentazione fotografica]. In particolare in occasione dei sopralluoghi effettuati: - il bagno principale di presentava con lavori di manutenzione in corso e con eliminazione della vasca ivi presente ed esecuzione di intervento di adeguamento degli impianti per l'inserimento di una doccia; - si è rilevata la presenza di muffe sia nel bagno principale, in prossimità della finestra, sia nella stanza da letto figlio; - le facciate ed i balconi del fabbricato condominiale presentavano in alcuni punti segni di principi di fenomeni infiltrativi oltre a esfoliazione e lesioni del rivestimento e degli intonaci e alterazioni cromatiche dovuti anche alla vetustà e all'assenza di manutenzioni; - la facciata interna del terzo piano risultava no rifinita, allo stato rustico, non essendo stati realizzati intonaci e finiture di completamento; - la pavimentazione in gres per esterni del terrazzo prospiciente Via Zara si presentava lesionata in alcune aree del terrazzo stesso. Relativamente agli impianti si suggerisce la verifica di tutti gli impianti dell'unità immobiliare come meglio riportati nel relativo paragrafo, non avendo fornito il soggetto esecutato le certificazioni di conformità relative agli impianti presenti nell'abitazione.		
Descrizione:	Piena proprietà per 1/1 di appartamento di 5 vani, accessori, soffitta e terrazzo a livello sito in Conversano (Ba) alla Via Zara, 28, posto al piano secondo e terzo su piano terra [Cfr. Allegato - Documentazione catastale].		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'appartamento al secondo piano (sub. 9 e porzione del sub. 8) risultava abitato dal figlio dell'esecutata, sig. **** Omissis **** e in parte (doppio soggiorno) utilizzato ad uso promiscuo come ufficio della società **** Omissis ****. L'appartamento al terzo piano (porzione del sub. 8) risultava abitato dalla figlia dell'esecutata, sig.ra **** Omissis **** nata a Conversano unitamente al coniuge **** Omissis **** e ai figli. Non si è rilevata la presenza di contratti di locazione opponibili alla procedura.		



LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 172.000,00

Bene N° 4 - Laboratorio artigianale			
Ubicazione:	Conversano (BA) - Via Zara, 22, 24, 26, piano T-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Laboratorio artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 3057, Sub. 5, Categoria D1	Superficie	254,13 mq
Stato conservativo:	Condizioni di manutenzione Le condizioni generali di manutenzione dell'unità immobiliare all'esito del sopralluogo effettuato, anche in considerazione dell'epoca di realizzazione del fabbricato realizzato nel sul primo impianto in epoca ante 1967 e oggetto nel 1996 di opere di manutenzione straordinaria (come risulta dai titoli di provenienza e dalla documentazione urbanistica e catastale), si possono ritenere mediocri relativamente agli esterni del fabbricato condominiale. Relativamente agli interni si possono ritenere sufficienti relativamente agli interni del locale a piano terra e mediocri relativamente agli interni al piano interrato dell'unità immobiliare oggetto di stima. In particolare le facciate del fabbricato condominiale presentano in alcuni punti segni di principi di fenomeni infiltrativi oltre a esfoliazione e lesioni del rivestimento e degli intonaci e alterazioni cromatiche dovuti anche alla vetustà e all'assenza di manutenzioni. Gli interni del piano interrato presentano segni di grave ammaloramento dei solai con particolare riferimento alla zona del disimpegno e delle n.2 camere termostatiche oltre a presenza di umidità; il tutto favorito dall'assenza di manutenzioni e dalla carenza di aerazione degli ambienti al piano interrato [Cfr. Allegato - Documentazione fotografica]. Relativamente agli impianti si suggerisce la verifica di tutti gli impianti dell'unità immobiliare come meglio riportati nel relativo paragrafo, non avendo fornito il soggetto esecutato le certificazioni di conformità relative agli impianti presenti nell'abitazione.		
Descrizione:	Piena proprietà per 1/1 di laboratorio ad uso artigianale (caseificio) di 3 vani ed accessori, depositi e corte, sito in Conversano (Ba) alla Via Zara, nn.22, 24, 26 posto al piano terra e al piano interrato [Cfr. Allegato - Documentazione catastale].		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 128.000,00

Bene N° 5 - Stalla			
Ubicazione:	Conversano (BA) - Contrada Foggiali, NC, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Stalla Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 92, Part. 413, Sub. 1, Categoria D10 Identificato al catasto Terreni - Fg. 92, Part. 58, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 92, Part. 58, Porz. AB, Qualità Uliveto - Fg. 92, Part. 411, Porz. AA, Qualità Seminativo arborato - Fg. 92, Part. 411, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fg. 92, Part. 412, Porz. AA, Qualità Seminativo arborato - Fg. 92, Part. 412, Porz. AB, Qualità Uliveto - Fg. 92, Part. 414, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 92, Part. 414, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fg. 92, Part. 416, Qualità Seminativo arborato	Superficie	1229,09 mq
Stato conservativo:	Condizioni di manutenzione Le condizioni generali di manutenzione del compendio immobiliare all'esito del sopralluogo effettuato, anche in considerazione dell'epoca di realizzazione del fabbricato realizzato nel sul primo impianto nel 1983-1988 (come risulta dai titoli di provenienza e dalla documentazione urbanistica), si possono ritenere mediocri sia relativamente agli esterni che agli interni del capannone		



	rurale. Si segnala che l'unico intervento di manutenzione straordinaria di cui si ha avuto evidenza e riguardante il capannone rurale è stato quello di sostituzione della copertura di elementi contenenti amianto con copertura in pannelli coibentati legata alla realizzazione di impianto fotovoltaico avvenuta nel 2010-2011 [Cfr. Allegato - Documentazione fotografica]. Relativamente agli impianti si suggerisce la verifica di tutti gli impianti dell'unità immobiliare come meglio riportati nel relativo paragrafo, non avendo fornito il soggetto esecutato le certificazioni di conformità relative agli impianti presenti nell'abitazione.
Descrizione:	Piena proprietà per 1/1 di capannone rurale destinato a stalla bovini e relativi accessori con pertinenziali n.5 appezzamenti di terreno limitrofi di circa 49.670 mq. sito in Conversano (Ba) alla Contrada Foggiali NC posto al piano terra [Cfr. Allegato - Documentazione catastale e Documentazione urbanistica].
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CONVERSANO (BA) - VIA ZARA, 28, PIANO 1

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare, atto giudiziario UNEP CORTE D'APPELLO DI BARI codice fiscale 93123580727 in data 21 luglio 2020, rep. n. 4359/2020**

Trascritto a Bari il 28/09/2020

Reg. gen. 37155 - Reg. part. 26095

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: pignoramento a favore "CARGILL S.R.L." (con sede in Milano, codice fiscale 12096330159), trascritto presso la Conservatoria di Bari il giorno 28 settembre 2020 ai nn. 37155/26095. - Descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento. Nel Comune di Conversano, le seguenti unità immobiliari: foglio 41 - mappale 3057 - sub. 9 - piano 2 - vani 4,5 - cat. A/2 (piena proprietà per 1/1); foglio 92 - mappale 58 - sup. 0.70.83 - natura Terreno (piena proprietà per 1/1); foglio 92 - mappale 411 - sup. 0.56.84 - natura Terreno (piena proprietà per 1/1); foglio 92 - mappale 412 - sup. 1.68.09 - natura Terreno (piena proprietà per 1/1); foglio 92 - mappale 414 - sup. 0.87.89 - natura Terreno (piena proprietà per 1/1); foglio 92 - mappale 413 - sub. 1 - piano TE - cat. D/10 (piena proprietà per 1/1); foglio 92 - mappale 416 - sup. 1.13.05 - natura Terreno (piena proprietà per 1/1); foglio 41 - mappale 3057 - sub. 5 - cat. D/1 (piena proprietà per 1/1); foglio 41 - mappale 3057 - sub. 7 - piano 1 - vani 5 - cat. A/2 (piena proprietà per 1/1); foglio 41 - mappale 3057 - sub. 6 - piano 1 - vani 5 - cat. A/2 (piena proprietà per 1/1); foglio 41 - mappale 3057 - sub. 8 - piano 2-3 - vani 6 - cat. A/2 (piena proprietà per 1/1).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CONVERSANO (BA) - VIA ZARA, 28, PIANO 1

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo

Iscritto a Bari il 11/04/2011

Reg. gen. 15869 - Reg. part. 3709

Quota: 1/1

Importo: € 604.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 320.000,00

Note: - ipoteca volontaria a favore Banca Monte dei Paschi di Siena iscritta per euro 604.000,00 presso la conservatoria di Bari in data 11 aprile 2011 ai nn. 15869/3709. Debitore non datore di ipoteca: **** Omissis ****. Terzo datore di ipoteca: **** Omissis ****. Capitale euro 302.000,00 Durata anni 16. Immobili: in Comune di Conversano - NCEU: foglio 41 - mappale 3057 - sub. 5 - via Zara n. 22-24-26 - p. T/SI - cat. D/I - RC euro 2.742,50; foglio 41 - mappale 3057 - sub. 7 - via Zara n. 28 p. 1 - cat. A/2 cl 3 - vani 5 - sup. catastale 97 - RC euro 568,10. Risulta



esclusivamente un annotamento - di erogazione a saldo - presso la Conservatoria di Bari in data 16 luglio 2012 ai nn. 27667/3270.

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare, atto giudiziario UNEP CORTE D'APPELLO DI BARI codice fiscale 93123580727 in data 21 luglio 2020, rep. n. 4359/2020**

Trascritto a Bari il 28/09/2020

Reg. gen. 37155 - Reg. part. 26095

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: pignoramento a favore "CARGILL S.R.L." (con sede in Milano, codice fiscale 12096330159), trascritto presso la Conservatoria di Bari il giorno 28 settembre 2020 ai nn. 37155/26095. - Descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento. Nel Comune di Conversano, le seguenti unità immobiliari: foglio 41 - mappale 3057 - sub. 9 - piano 2 - vani 4,5 - cat. A/2 (piena proprietà per 1/1); foglio 92 - mappale 58 - sup. 0.70.83 - natura Terreno (piena proprietà per 1/1); foglio 92 - mappale 411 - sup. 0.56.84 - natura Terreno (piena proprietà per 1/1); foglio 92 - mappale 412 - sup. 1.68.09 - natura Terreno (piena proprietà per 1/1); foglio 92 - mappale 414 - sup. 0.87.89 - natura Terreno (piena proprietà per 1/1); foglio 92 - mappale 413 - sub. 1 - piano TE - cat. D/10 (piena proprietà per 1/1); foglio 92 - mappale 416 - sup. 1.13.05 - natura Terreno (piena proprietà per 1/1); foglio 41 - mappale 3057 - sub. 5 - cat. D/1 (piena proprietà per 1/1); foglio 41 - mappale 3057 - sub. 7 - piano 1 - vani 5 - cat. A/2 (piena proprietà per 1/1); foglio 41 - mappale 3057 - sub. 6 - piano 1 - vani 5 - cat. A/2 (piena proprietà per 1/1); foglio 41 - mappale 3057 - sub. 8 - piano 2-3 - vani 6 - cat. A/2 (piena proprietà per 1/1).

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CONVERSANO (BA) - VIA ZARA, 28, PIANO 2-3

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare, atto giudiziario UNEP CORTE D'APPELLO DI BARI codice fiscale 93123580727 in data 22 luglio 2018, rep. n. 1/2**

Trascritto a Bari il 23/07/2018

Reg. gen. 33486 - Reg. part. 24085

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Pignoramento a favore "Banca di Credito Cooperativo di Conversano" (con sede in Conversano, codice fiscale 00334280724), contro **** Omissis ****, trascritto presso la Conservatoria di Bari il giorno 23 luglio 2018 ai nn. 33486/24085. Immobile: in Comune di Conversano - NCEU: foglio 41 - mappale 3057 - sub. 8 - via Zara n. 28 - p. 2/3 - cat. A/2 - cl 3 - vani 6 - sup. catastale 156 - RC euro 681,72. SEZIONE D Con riferimento all'immobile di cui al quadro 'B' si precisa che il presente pignoramento si intende esteso a tutti i relativi accessori, comunioni, pertinenze, dipendenze, nulla escluso anche se successivamente introdotto. NON risultano annotamenti.



- **Pignoramento Immobiliare, atto giudiziario UNEP CORTE D'APPELLO DI BARI codice fiscale 93123580727 in data 21 luglio 2020, rep. n. 4359/2020**

Trascritto a Bari il 28/09/2020

Reg. gen. 37155 - Reg. part. 26095

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: pignoramento a favore "CARGILL S.R.L." (con sede in Milano, codice fiscale 12096330159), trascritto presso la Conservatoria di Bari il giorno 28 settembre 2020 ai nn. 37155/26095. - Descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento. Nel Comune di Conversano, le seguenti unità immobiliari: foglio 41 - mappale 3057 - sub. 9 - piano 2 - vani 4,5 - cat. A/2 (piena proprietà per 1/1); foglio 92 - mappale 58 - sup. 0.70.83 - natura Terreno (piena proprietà per 1/1); foglio 92 - mappale 411 - sup. 0.56.84 - natura Terreno (piena proprietà per 1/1); foglio 92 - mappale 412 - sup. 1.68.09 - natura Terreno (piena proprietà per 1/1); foglio 92 - mappale 414 - sup. 0.87.89 - natura Terreno (piena proprietà per 1/1); foglio 92 - mappale 413 - sub. 1 - piano TE - cat. D/10 (piena proprietà per 1/1); foglio 92 - mappale 416 - sup. 1.13.05 - natura Terreno (piena proprietà per 1/1); foglio 41 - mappale 3057 - sub. 5 - cat. D/1 (piena proprietà per 1/1); foglio 41 - mappale 3057 - sub. 7 - piano 1 - vani 5 - cat. A/2 (piena proprietà per 1/1); foglio 41 - mappale 3057 - sub. 6 - piano 1 - vani 5 - cat. A/2 (piena proprietà per 1/1); foglio 41 - mappale 3057 - sub. 8 - piano 2-3 - vani 6 - cat. A/2 (piena proprietà per 1/1).

BENE N° 4 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A CONVERSANO (BA) - VIA ZARA, 22, 24, 26, PIANO T-S1

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo

Iscritto a Bari il 11/04/2011

Reg. gen. 15869 - Reg. part. 3709

Quota: 1/1

Importo: € 604.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 320.000,00

Note: - ipoteca volontaria a favore Banca Monte dei Paschi di Siena iscritta per euro 604.000,00 presso la conservatoria di Bari in data 11aprile2011 ai nn. 15869/3709. Debitore non datore di ipoteca: **** Omissis ****. Terzo datore di ipoteca: **** Omissis ****. Capitale euro 302.000,00 Durata anni 16. Immobili: in Comune di Conversano - NCEU: foglio 41 - mappale 3057 - sub. 5 - via Zara n. 22-24-26 - p. T/SI - cat. D/I - RC euro 2.742,50; foglio 41 - mappale 3057 - sub. 7 - via Zara n. 28 p. 1 - cat. A/2 cl 3 - vani 5 - sup. catastale 97 - RC euro 568,10. Risulta esclusivamente un annotamento - di erogazione a saldo - presso la Conservatoria di Bari in data 16 luglio 2012 ai nn. 27667/3270.

Trascrizioni



- **Pignoramento Immobiliare, atto giudiziario UNEP CORTE D'APPELLO DI BARI codice fiscale 93123580727 in data 21 luglio 2020, rep. n. 4359/2020**

Trascritto a Bari il 28/09/2020

Reg. gen. 37155 - Reg. part. 26095

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: pignoramento a favore "CARGILL S.R.L." (con sede in Milano, codice fiscale 12096330159), trascritto presso la Conservatoria di Bari il giorno 28 settembre 2020 ai nn. 37155/26095. - Descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento. Nel Comune di Conversano, le seguenti unità immobiliari: foglio 41 - mappale 3057 - sub. 9 - piano 2 - vani 4,5 - cat. A/2 (piena proprietà per 1/1); foglio 92 - mappale 58 - sup. 0.70.83 - natura Terreno (piena proprietà per 1/1); foglio 92 - mappale 411 - sup. 0.56.84 - natura Terreno (piena proprietà per 1/1); foglio 92 - mappale 412 - sup. 1.68.09 - natura Terreno (piena proprietà per 1/1); foglio 92 - mappale 414 - sup. 0.87.89 - natura Terreno (piena proprietà per 1/1); foglio 92 - mappale 413 - sub. 1 - piano TE - cat. D/10 (piena proprietà per 1/1); foglio 92 - mappale 416 - sup. 1.13.05 - natura Terreno (piena proprietà per 1/1); foglio 41 - mappale 3057 - sub. 5 - cat. D/1 (piena proprietà per 1/1); foglio 41 - mappale 3057 - sub. 7 - piano 1 - vani 5 - cat. A/2 (piena proprietà per 1/1); foglio 41 - mappale 3057 - sub. 6 - piano 1 - vani 5 - cat. A/2 (piena proprietà per 1/1); foglio 41 - mappale 3057 - sub. 8 - piano 2-3 - vani 6 - cat. A/2 (piena proprietà per 1/1).

BENE N° 5 - STALLA UBICATA A CONVERSANO (BA) - CONTRADA FOGGIALI, NC, PIANO T

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare, atto giudiziario UNEP CORTE D'APPELLO DI BARI codice fiscale 93123580727 in data 21 luglio 2020, rep. n. 4359/2020**

Trascritto a Bari il 28/09/2020

Reg. gen. 37155 - Reg. part. 26095

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: pignoramento a favore "CARGILL S.R.L." (con sede in Milano, codice fiscale 12096330159), trascritto presso la Conservatoria di Bari il giorno 28 settembre 2020 ai nn. 37155/26095. - Descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento. Nel Comune di Conversano, le seguenti unità immobiliari: foglio 41 - mappale 3057 - sub. 9 - piano 2 - vani 4,5 - cat. A/2 (piena proprietà per 1/1); foglio 92 - mappale 58 - sup. 0.70.83 - natura Terreno (piena proprietà per 1/1); foglio 92 - mappale 411 - sup. 0.56.84 - natura Terreno (piena proprietà per 1/1); foglio 92 - mappale 412 - sup. 1.68.09 - natura Terreno (piena proprietà per 1/1); foglio 92 - mappale 414 - sup. 0.87.89 - natura Terreno (piena proprietà per 1/1); foglio 92 - mappale 413 - sub. 1 - piano TE - cat. D/10 (piena proprietà per 1/1); foglio 92 - mappale 416 - sup. 1.13.05 - natura Terreno (piena proprietà per 1/1); foglio 41 - mappale 3057 - sub. 5 - cat. D/1 (piena proprietà per 1/1); foglio 41 - mappale 3057 - sub. 7 - piano 1 - vani 5 - cat. A/2 (piena proprietà per 1/1); foglio 41 - mappale 3057 - sub. 6 - piano 1 - vani 5 - cat. A/2 (piena proprietà per 1/1); foglio 41 - mappale 3057 - sub. 8 - piano 2-3 - vani 6 - cat. A/2 (piena proprietà per 1/1).

