

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDIMENTO ESECUZIONE IMMOBILIARE

ITALFONDIARIO SPA
C/

R.Gen.Esec. N. 208/2007

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
BARI 15/3/08
IL CANCELLIERE C/1
Dr.ssa FIORENZA MIGLIARDI

G.E. Dott. Nicola MAGALETTI (ex Scoditti)



C.T.U.: Ing. Andrea SANNICANDRO - Via Latilla N.24 - 70122 BARI

Tel. 080/5211045 - 347/5722438

fax →

creditore precedente e accerti se essa riguardi tutti i beni pignorati e sia relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento fino a risalire ad un atto di provenienza del debitore o di un solo dante causa anteriore ai suddetti venti anni, comunicando immediatamente all'ufficio le eventuali carenze riscontrate e ciò anche sulla scorta dell'eventuale relazione notarile; accerti quindi per ogni lotto formato se la proprietà appartenga ai debitori ed eventualmente per quale quota, indicando i nomi dei comproprietari.

1.2 PROVVEDA, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore ed al creditore precedente della data e del luogo di inizione delle operazioni peritali e previo altresì accesso all'immobile:

- a) all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione di uno o più LOTTI per la vendita, descrivendoli analiticamente si da poterli inserire nell'avviso di vendita (in ciascun lotto dovranno essere indicati: la descrizione dell'immobile (tipologia, ubicazione, caratteristiche essenziali, come la suddivisione dei vari ambienti o del tipo di coltura, e superficie), i confini, i dati catastali, eventualmente aggiornati, ed il prezzo base determinato come specificato di seguito) e provvedendo, previa autorizzazione del giudice ed indicazione dei costi, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- b) all'elencazione delle pratiche edilizie svolte relativamente all'immobile, alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo



urbanistico ed edilizio, anche sotto il profilo dell'agibilità, verificando anche la coincidenza tra ciò che è stato assentito con il titolo abilitativi e ciò che è stato in concreto costruito; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi sul condono edilizio (n.47/85, n.724/94 e segg.) e dell'art. 13 della legge n.47/1985, nonché dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

- c) all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.

1.3 REDIGA quindi, in fascicoletti separati limitatamente ai soli beni oggetto di pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni,:

- a) l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via. Numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini, e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;



- b) la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato “DESCRIZIONE ANALITICA DEL” (appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo “identificazione dei beni oggetto della stima”, indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna ed indicando poi in formato gabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio), nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, porta di ingresso, scale interne, impianto termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento);
- c) indichi altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);
- d) lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore (indicando, in tal caso, quale sia l'utilizzo dell'immobile: es. abitativo, lavorativo, ecc.) o da terzi e, in tal caso, a che titolo; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; si precisa che in caso di



indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso; non sarà inoltre liquidato alcunché sino all'acquisizione dei suindicati elementi;

- e) i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura; il perito dovrà in particolare ed, in ogni caso, pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri o vincoli:

per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- altri, per limitazioni d'uso anche di natura condominiale (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);
- l'esistenza di un usufrutto, tenendone conto nella valutazione del bene;

per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- iscrizioni (ad esempio, quelle ipotecarie) e trascrizioni di pignoramento risultanti dalla documentazione ipotecaria agli atti ovvero dalla relazione notarile depositata dal creditore procedente in sua vece (indicherà altresì eventuali trascrizioni di domande giudiziali);



- per eventuali difformità urbanistico - edilizie;
- difformità catastali;

altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- eventuali cause in corso.

La valutazione separata di ciascun lotto, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il valore a mq. ed il valore totale, effettuando anche un abbattimento forfetario (pari al 15%) di tale ultimo valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute; esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali costi in sanatoria, spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi, altri oneri o pesi; determini quindi il valore finale del bene (lotto), prefigurando le due eventuali diverse ipotesi: **a)** in cui gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura; **b)** ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente.



In particolare, trattandosi di immobile abusivo stabilisca se sia sanabile, nel qual caso stabilisca, quale prezzo base, il suo valore d'uso ovvero determini il prezzo utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto del fatto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di essere abbattuto (v.artt. 30,31,33,34,35 e 37 del T.U. edilizia d.p.r. 380/01);

nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì **la valutazione della sola quota**, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; **precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile**, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura.

2. RISPOSTE AI QUESITI

2.1) CORRISPONDENZA TRA I BENI PIGNORATI E LA TITOLARITA' IN CAPO AI DEBITORI

Dalla verifica degli atti e dei documenti ritirati nel corso dell'udienza del 09/04/2008, più precisamente dei certificati della Conservatoria dei RRII di Bari a far data dal 01/01/1986 al 24/07/2003 e successivi dal 01/01/2003 al 23/05/2007, prodotti dal creditore procedente "ITALFONDIARIO S.p.a." in qualità di mandataria di INTESA SANPAOLO S.p.a., si evince che i beni oggetto di pignoramento sono costituiti da fabbricati con annesso terreno agricolo, siti in Gioia del Colle alla S.da Vic.le Vecchia Vallata, aventi i seguenti dati catastali:

Catasto Terreni di Bari, Comune censuario Gioia del Colle:

Fg. 124, p.lla 188, uliveto, ha 00.44.00, R.D. € 15,91, R.A. € 13,63;

Fg. 124, p.lla 188, seminativo, ha 01.52.93, R.D. 23,69, R.A. 31,59.



Catasto Fabbricati di Bari, Comune censuario Gioia del Colle:

Fg.124, p.lla 277, sub 1, cat.A/7, cl.1,cons. 6,5 vani, rendita € 520,33;

Fg.124, p.lla 278, sub 1, cat.C/2, cl.3,cons. 113 mq., rendita € 332,65;

Fg.124, p.lla 279, sub 1, cat.C/2, cl.4,cons. 58 mq., rendita € 200,70;

I succitati beni risultano essere intestati ai Sigg. _____ nata a _____

e _____ nato a _____

, in comunione legale di beni, in quota pari ad 1/2 ciascuno.

Gli stessi sono pervenuti ai debitori come di seguito riportato:

- Fg. 124, p.lla 188 e Fg. 124, p.lla 277, sub 1
dalla Sig.ra _____ nata a _____,
con atto di compravendita del 22/07/2003, per Notar Guida Nicola
di Gioia del Colle, repertorio N.88452, trascritto alla Conservatoria
dei RRII di Bari in data 24/07/2003 al N. 35113 R.G. e N. 24751
R.P.;
- Fg. 124, p.lla 278, sub 1 e Fg. 124, p.lla 279, sub 1
dal Sig. _____ nato a _____, con
stesso atto di compravendita prima citato, trascritto alla
Conservatoria dei RRII di Bari in data 24/07/2003 al N. 35114 R.G.
e N. 24752 R.P.
- Ai signori _____ pervenuti a seguito
successione alla madre _____, deceduta il _____, e
successivo atto di donazione e divisione per Notar Michele
Villanova del 10/12/1984, trascritto a Bari il 09/01/1985 ai nn. 752
R.G., e 636 R.P. per _____, ai nn. 751 R.G. e 635 R.P. per _____



2.2) ACCESSO AGLI IMMOBILI – INDIVIDUAZIONE DEI BENI - PRATICHE EDILIZIE – IDENTIFICAZIONE CATASTALE

2.2.1) Accesso agli immobili

Con raccomandate A/R del 14/04/2008, il sottoscritto C.T.U. provvedeva a comunicare al creditore precedente ed agli esecutati che in data 29/04/2008 avrebbe dato inizio alle operazioni peritali, presso gli immobili oggetto di pignoramento.

Le suddette raccomandate venivano recapitate, dall'Avv. Cantore Pasquale procuratore dell'Italfondario S.p.a. in data 16/04/08, dalla Sig.ra

(debitore) in data 03/05/08, inesitata quella indirizzata al Sig.

(altro debitore, coniuge della Sig.ra), per

avvenuto trasferimento, come da documentazione allegata alla presente relazione.

In data 29/04/2008, il sottoscritto giunto sui luoghi di causa, alle ore 10,30, in Gioia del Colle alla S.da Vicinale Vecchia Vallata n. 2792, non poteva eseguire l'accesso agli immobili a causa dell'assenza delle parti, avendo atteso invano sino alle ore 12,00.

Successivamente, contattato telefonicamente il genitore del Sig.

, il sottoscritto riuscì a comunicare con lo stesso e quindi con la Sig.ra con la quale venne fissata la data del 14/05/2008, ore 10,30, per l'inizio delle operazioni peritali. Tempestivamente veniva avvisato telefonicamente anche l'Avv. Cantore Pasquale per il creditore precedente.

In data 14/05/2008, il sottoscritto recatosi presso gli immobili oggetto di pignoramento, eseguì l'accesso agli stessi alla presenza della Sig.ra, eseguendo tutte le operazioni necessarie all'espletamento



dell'incarico conferitogli. Alle ore 12,15 terminava le operazioni di sopralluogo, redigendo apposito verbale sottoscritto anche dalla parte debitrice.

2.2.2) Individuazione dei beni – Identificazione Catastale – Pratiche edilizie

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da un fabbricato uso abitazione, annessi localetti uso deposito e ripostiglio ed annesso fondo agricolo.

IMMOBILE A)

Catasto Fabbricati di Bari, Comune censuario Gioia del Colle, in ditta

nato a

e

nata a

, per 1/2 in regime di comunione legale dei beni, al :

Fg. 124, p.lla 277, sub 1; cat. A/7, cons. 6,5 vani, R.C. € 520,33;

Fg. 124, p.lla 278, sub 1; cat. C/2, cons. 113mq., R.C. € 332,65;

Fg. 124, p.lla 279, sub 1; cat. C/2, cons. 58 mq., R.C. € 200,70;

Trattasi di immobili in fase di ristrutturazione, che all'atto dell'acquisto da parte degli esecutati erano accatastati come fabbricato rurale la p.lla 277, sub1, locali deposito la p.lla 278, sub 1 e p.lla 279, sub 1.

Per l'immobile riportato in Catasto al Fg.124, p.lla 277, sub1, risulta essere stata istruita pratica di D.I.A. (dichiarazione di inizio attività) presentata in data 26/07/2004 prot. N.564/04, corredata di progetto e relativi elaborati grafici a firma del geom. Giuseppe Masi. Sostanzialmente il progetto di cui sopra, prevedeva una ristrutturazione globale del fabbricato rurale e più precisamente la realizzazione delle seguenti opere:

- Modifica prospetto principale;
- Smantellamento pavimentazione esistente;



- Diversa distribuzione degli spazi interni;
- Rifacimento parziale dell'impianto elettrico;
- Rifacimento parziale dell'impianto idrico-fognante;
- Nuova posa in opera della pavimentazione;
- Ripristino degli intonaci e successiva pitturazione;
- Realizzazione di tettoia aperta (delibera c.c. n.13 del 16/03/04).

I lavori inerenti la suddetta ristrutturazione furono comunque sospesi, decadendo ad oggi i termini di validità della D.I.A., in quanto trascorsi più di tre anni.

All'atto del sopralluogo effettuato dal sottoscritto, il fabbricato identificato al fg.124,p.lla 277, sub 1, si presentava non finito sia per la parte muraria che per quella impiantistica.

Più precisamente, gli ambienti risultano già divisi in salone, cucina, n.2 camere da letto, n.2 bagni, ripostiglio; gli infissi esterni sono in legno e vetro con persiane in legno, internamente vi è la presenza di alcune porte in legno. In due camere è stata realizzata pavimentazione in gres porcellanato; le pareti sono solo intonacate e presentano segni di tracce per passaggio di cavi elettrici.

Un bagno è rifinito in ogni parte, presentando i servizi sanitari, pavimentazione in ceramica e pareti pure rivestite con piastrelle di ceramica; l'altro bagno presenta pavimentazione in ceramica così come le pareti, piatto e cabina doccia, senza sanitari.

Negli ambienti sono installati radiatori in ghisa per l'impianto di riscaldamento.

Per quanto riguarda i locali, quelli identificati in catasto con la p.lla 278, sub1 risultano essere fatiscenti, presentando tettoie divelte e pareti in pessimo stato di manutenzione .



Il locale individuato con la p.lla 279, sub 1, attualmente si presenta come deposito di materiale vario ed anch'esso è in uno stato di manutenzione alquanto precario.

IMMOBILE B)

Catasto Terreni di Bari, Comune censuario Gioia del Colle, in ditta

_____ nato a _____ e _____ nata a _____

_____, per 1/2 in regime di comunione legale dei beni, al

Fg 124, p.lla 188,

porz. AA, Uliveto, cl.2, ha 00.44.00, R.D. € 15,91, R.A. € 13,63;

porz. AB, seminativo, cl.5, ha 01.52.93, R.D. € 23,69, R.A. € 31,59.

I succitati beni confinano con proprietà _____ o aventi causa, proprietà _____ o aventi causa e Strada Vicinale Via Vecchia Vallata.

Trattasi di terreni agricoli in parte ad uso seminativo ed in parte coltivato ad uliveto e sono posizionati a ridosso dei fabbricati di cui alla lettera A), sul lato Ovest.

Destinazione urbanistica:

dal certificato di destinazione urbanistica, già allegato alla documentazione prodotta dal creditore precedente, si evince che il fondo in questione ricade in **Zona di Protezione Speciale (ZPS), Sito di Importanza Comunitaria (SIC)**.

2.2.3) Formazione di lotti

Considerata la tipologia dei beni, il sottoscritto esperto ritiene doversi considerare un **unico lotto**.



2.3) RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO

2.3.1) Elencazione ed individuazioni dei beni componenti il Lotto

L'intero ed unico lotto è costituito dai seguenti immobili:

IMMOBILE A)

A1) Fabbricato per civile abitazione, al piano terra, con relativa attinenza scoperta, sito in Gioia del Colle S.da Vicinale Vecchia Vallata n.2792, con accesso da cancello in ferro dalla prima citata strada, confinante con beni di _____, S.da Vicinale Vecchia Vallata e proprietà degli stessi eseguiti, di seguito descritti ai punti A2) e A3).

In catasto urbano di Bari, Comune censuario Gioia del Colle, in ditta _____ nato a _____ e _____ nata a _____, per 1/2 in regime di comunione legale dei beni, al :
Fg. 124, p.lla 277, sub 1; cat. A/7, cons. 6,5 vani, R.C. € 520,33;

A2) Locale uso deposito, al piano terra, con relativa attinenza scoperta, sito in Gioia del Colle alla S.da Vicinale Vecchia Vallata n. 2792, accesso da cancello in ferro dalla prima citata strada, confinante con beni di _____, S.da Vicinale Vecchia Vallata e proprietà degli stessi eseguiti, descritti ai punti A1) e A3).

Catasto Fabbricati di Bari, Comune censuario Gioia del Colle, in ditta _____ nato a _____ e _____ nata a _____, per 1/2 in regime di comunione legale dei beni, al :
Fg. 124, p.lla 279, sub 1; cat. C/2, cons. 58 mq., R.C. € 200,70;

A3) n. 1 locale uso deposito e n.3 ripostigli al piano terra, con relativa attinenza scoperta, siti in Gioia del Colle alla S.da Vicinale Vecchia Vallata n. 2792, accesso da cancello in ferro dalla prima citata strada,



confinante con beni di _____, S.da Vicinale Vecchia Vallata e proprietà degli stessi esegutai, descritti ai punti A1), A3) e B.

Catasto Fabbricati di Bari, Comune censuario Gioia del Colle, in ditta

_____ nato a _____ e _____ nata a _____

_____ per 1/2 in regime di comunione legale dei beni, al :

Fg. 124, p.lla 278, sub 1; cat. C/2, cons. 113mq., R.C. € 332,65;

IMMOBILE B)

Trattasi di fondo rustico, esteso per totali ha 01.96.93. , attiguo agli immobili descritti ai precedenti paragrafi, sito in Gioia del Colle alla S.da Vicinale Vecchia Vallata, con accesso da cancello in ferro dalla prima citata strada, confinante con proprietà di _____ ed altri immobili di proprietà degli esegutai prima citati.

In Catasto Terreni di Bari comune censuario Gioia del Colle in ditta

_____ nato a _____ e _____ nata a _____

_____ , per 1/2 in regime di comunione legale dei beni, al

Fg 124, p.lla 188:

porz. AA, Uliveto, cl.2, ha 00.44.00, R.D. € 15,91, R.A.€ 13,63;

porz. AB, seminativo, cl.5, ha 01.52.93, R.D. € 23,69, R.A. € 31,59.

2.3.2) Descrizione analitica dei beni.

IMMOBILE A)

Descrizione analitica fabbricato A1)

Fabbricato per civile abitazione, al piano terra, con relativa attinenza scoperta che allo stato attuale presenta solo la parte interna definita nella suddivisione degli ambienti e più precisamente si compone di ingresso con ampio salone, cucina, 2 camere da letto, 2 bagni, piccolo ripostiglio.



La struttura è a pilastri e travi con murature in tufo, con gli intonachi interni ed esterni da ripristinare e pitturare. Le volte in sole due camere (cucina e 1 camera da letto), sono del tipo a botte con altezza media pari a m.2,75. Nelle altre camere , a parte il piccolo ripostiglio ed un bagno, l'altezza è pari a m. 3,65.

Soltanto i bagni, il vano cucina e una camera presentano pavimentazione in ceramica, mentre gli altri ambienti sono privi di pavimentazione.

Un bagno è rifinito e completo di sanitari, mentre l'altro si presenta con pavimentazione, pareti rivestite con piastrelle di ceramica e piatto doccia.

Tutti gli impianti, elettrico, idrico e fognario sono da ripristinare e adeguare alle vigenti normative.

Gli infissi esterni sono in legno e vetro con persiane in legno, internamente vi è la presenza di alcune porte in legno; le pareti sono solo intonacate e presentano segni di tracce per passaggio di cavi elettrici.

Esternamente il fabbricato di cui trattasi necessita di lavori di completo ripristino delle murature perimetrali.

L'immobile è servito dall'acquedotto rurale, mentre non è servito dall'impianto fognario pubblico, ma è provvisto di fossa asettica non a norma..



Computo della superficie commerciale:

Ambiente	Altezza m.	Superficie Lorda mq.	Coefficiente di ragguaglio	Superficie Commerciale mq.
SALONE	3,62	50,05	1	50,05
CAMERA LETTO	3,65	24,30	1	24,30
CAMERA LETTO	2,75	28	1	28
CUCINA	2,75	26	1	26
BAGNO	3,65	9,20	1	9,20
BAGNO	2,35	8	1	8
RIPOSTIGLIO	1 med	4	1	4
DISIMPEGNO	3,65	3,25	1	3,25
Totale superficie				152,80

La pertinenza esterna, ha una superficie di circa **mq. 330**.

Descrizione analitica fabbricato A2)

Trattasi di immobile costituito da un grande locale al piano terra attualmente adibito a deposito di materiale vario.

Presenta struttura portante e tamponature in muratura, portone in ferro e pavimentazione in cemento.

Le condizioni generali di manutenzione sono scarse, tali da richiedere una completa ristrutturazione dello stesso. Dotato di solo impianto elettrico non a norma.



Computo della superficie commerciale:

Ambiente	Altezza m.	Superficie Lorda mq.	Coefficiente di ragguaglio	Superficie Commerciale mq.
LOCALE	3,90	62	0,5	31
Totale superficie				31

La pertinenza esterna, ha una superficie di circa **mq. 450.**

Descrizione analitica fabbricato A3)

E' costituito da n. 1 locale deposito e n.3 ripostigli che presentano tutti delle strutture fatiscenti, con solai e murature divelti.

La superficie commerciale è di mq. 120

La pertinenza esterna, ha una superficie di circa **mq. 1.200.**

IMMOBILE B)

Trattasi di fondo agricolo, coltivato in parte ad uliveto ed in parte seminativo, adiacente i fabbricati descritti nei precedenti paragrafi, dal lato Sud. Avente accesso dall'unico ingresso con cancello in ferro posto sulla Strada Vicinale Vecchia Vallata n. 2792.

Le superfici risultano essere le seguenti:

- **uliveto mq. 4.400**
- **seminativo mq. 15.293**

2.3.3) Dotazioni condominiali

Gli immobili oggetto di pignoramento non usufruiscono di alcuna dotazione condominiale, trattandosi di fabbricati indipendenti.



2.3.4) Stato di possesso degli immobili

Attualmente gli immobili sono in possesso dei debitori, ma non occupati, per cui liberi per l'immediato possesso di eventuali acquirenti.

2.3.5) Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni

Dalla consultazione della certificazione rilasciata dalla Conservatoria dei RRII di Bari, prodotta dal Creditore precedente, si evince che sugli immobili oggetto di pignoramento esistono i seguenti vincoli:

che resteranno a carico dell'acquirente:

- a) **vincolo di inedificabilità** per la superficie complessiva di Mq.20.163, catastalmente rappresentata dalla particella 188 del foglio 124, a seguito di atto di vincolo a favore del Comune di Gioia del Colle, contro _____, trascritto alla Conservatoria dei RRII di Bari in data 13/11/95 n. 35679 R.G.;
- b) **vincolo a parcheggio** per la superficie di mq. 60, relativamente alla particella 188 del foglio 124, a seguito stesso atto di vincolo di cui al punto precedente;
- c) **servitù passiva di passaggio** a favore della particella 138 del foglio 124 di proprietà della Sig.ra _____ o aventi causa, così come specificato nell'atto di compravendita del 22/07/2003 a favore dei coniugi _____ trascritto alla Conservatoria dei RRII di Bari in data 24/07/03 n. 35113 R.G.

che saranno cancellati al momento della vendita

- d) **ipoteca volontaria** n. 35115 R.G., n. 6566 R.P., del 24/07/2003, a favore della BANCA INTESA S.p.a. Milano e contro]

nato a

e

nata a



, per importo complessivo di € 126.000,00 di cui € 63.000,00 di somma capitale garantita, sugli immobili riportati in catasto Terreni al fg. 124, p.lla 188 e p.lla 278; Catasto Fabbricati al fg. 124, p.lla 278 e p.lla 279 del Comune di Gioia del Colle;

- e) **trascrizione atto di pignoramento** n. 23983 R.G., n. 15684 R.P. del 19/04/2007 a favore di INTESA SANPAOLO S.p.a. Torino e contro nato a e nata a , sugli immobili riportati in Catasto Terreni al fg. 124, p.lla 188 e Catasto fabbricati al Fg.124 p.lle 277 – 278 – 279, Comune di Gioia del Colle.

2.3.6) Stima del Lotto.

Premessa

Il sito in cui insistono i fabbricati con annesso fondo, oggetto della presente perizia, è di estrema periferia rispetto al centro urbano del Comune di Gioia del Colle, non completamente urbanizzato, a causa dell'assenza di impianto fognario pubblico. L'area non è facilmente raggiungibile per la mancanza di adeguato asse viario di collegamento con il centro urbano e/o con strade principali ed è priva di ogni servizio commerciale.

I fabbricati costituenti l'intero lotto versano in scarse condizioni di manutenzione e come già esposto, necessitano di completa ristrutturazione, ad esclusione dell'immobile indicato al punto A1) che è stato oggetto di lavori di risistemazione , però non terminati.



Criteria di stima

Al fine di determinare l'attuale valore dei beni pignorati, è stato di seguito applicato il metodo sintetico, alla base del quale viene eseguita una comparazione con immobili aventi caratteristiche simili, compravenduti nella stessa località e zona, considerando il reale andamento del mercato. Un'indagine preliminare presso agenzie nel settore immobiliare operanti in zona, ha fornito elementi per una prima valutazione sufficientemente attendibile; tuttavia al fine di stabilire il valore, a metro quadro, più probabile di mercato, è stato fatto riferimento anche alla banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Agenzia del Territorio di Bari, secondo i dati relativi al II semestre 2007. Successivamente, facendo riferimento a compravendite realmente intercorse sul mercato per alloggi simili di caratteristiche, si è provveduto a contestualizzare e correggere tale valore di mercato considerando anche altri fattori peculiari degli immobili in questione.

Il parametro preso a confronto è quello del metro quadrato di superficie lorda per i fabbricati e l'Ha per i terreni.

Un confronto tra le quotazioni indicate nella prima citata banca dati delle quotazioni immobiliari di Bari, dati rivenienti da qualificate agenzie immobiliari del posto e reali compravendite avvenute, per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di perizia, in discrete condizioni di manutenzione, ha prodotto i seguenti valori medi:

- per i fabbricati: €/mq. 1.000,00;
- terreni agricoli uliveto: €/Ha: 9.500,00 = €/mq.: 0,95;
- terreni agricoli seminativo: €/Ha: 7.300,00 = €/mq. 0,73.



Ai dati riscontrati ed accertati è necessario attribuire dei coefficienti correttivi che rendano il valore assunto a base di riferimento conforme allo stato attuale degli immobili.

Per quanto riguarda le aree di pertinenza esterna, considerato lo stato in cui si trovano (non rifinite) si può attribuire un valore unitario pari ad €/mq. 2,00.

Valore del lotto

IMMOBILE A)



Fabbricato A1)

Valore unitario a base di stima €/mq.	Coefficienti correttivi		Valore unitario di mercato stimato €/mq.
	DESCRIZIONE	COEFF.	
	C1 caratteristiche posizionali	1	
	C2 caratteristiche funzionali, tecniche, impiantistiche	0,85	
	C3 stato di conservazione e manutenzione	0,90	
	C4 grado di vetustà	0,90	
	C5 stato di occupato	1	
	C6 regolarità urbanistico-catastale	1	
1.000,00	C1 x C2 x C3 x C4 x C5 x C6	0,688	688,00

Pertanto, il più probabile valore di mercato del fabbricato A1) è il seguente:

mq. 152,80 x €/mq. 688,00 = € 105.126,40 ;

pertinenza esterna : mq. 330 x €/mq. 2,00 = € 660,00;

totale valore: € (105.126,40 + 660,00) = € 105.786,40

Fabbricato A2)

Valore unitario a base di stima €/mq.	Coefficienti correttivi		Valore unitario di mercato stimato €/mq.
	DESCRIZIONE	COEFF.	
	C1 caratteristiche posizionali	1	
	C2 caratteristiche funzionali, tecniche, impiantistiche	0,85	
	C3 stato di conservazione e manutenzione	0,90	
	C4 grado di vetustà	0,90	
	C5 stato di occupato	1	
	C6 regolarità urbanistico-catastale	1	
1.000,00	C1 x C2 x C3 x C4 x C5 x C6	0,688	688,00

Pertanto, il più probabile valore di mercato del fabbricato A2) è il seguente:

mq. 31 x €/mq. 688,00 = € 21.328,00 ;

pertinenza esterna : mq. 450 x €/mq. 2,00 = € 900,00;

totale valore: € (21.328,00 + 900,00) = € 22.228,40



Fabbricato A3)

Considerato quanto esposto nel precedente paragrafo 2.3.2, nel caso specifico si ritiene dover attribuire un valore a corpo della struttura pari ad € 5.000,00.

Per la pertinenza esterna: mq. 1.200 x €/mq. 2,00 = € 2.400,00

Pertanto, il più probabile valore di mercato del fabbricato A3) è:

€ (5.000,00 + 2.400,00) = € **7.400,00.**

IMMOBILE B)

Con riferimento ai valori medi di mercato già citati nel precedente paragrafo 2.3.6, il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto è il seguente:

- **uliveto** : mq. 4.400 x €/mq. 0,95 = € 4.180,00

- **seminativo**: mq. 15.293 x €/mq. 0,73 = € 11.163,89

totale valore: € (4.180,00 + 11.163,89) = € **15.343,89.**

Pertanto **il più probabile valore commerciale del Lotto** è il seguente:

€ (105.786,40 + 22.228,40 + 7.400 + 15.343,89) = € **150.758,69**

(diconsi Euro centocinquantamilasettecentocinquantotto/69).



3. CONCLUSIONI

Ritenendo di aver svolto completamente il mandato conferitomi e restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare, rassegno la presente relazione unitamente alla documentazione ipocatastale consegnatami all'epoca dell'incarico, ringraziando la S.V.III.ma per la fiducia accordatami.

Bari, 15 settembre 2008

Il C.T.U.

Dott. Ing. Andrea Sannicandro



Allegati:

- All. N.1: Verbale di sopralluogo;
- All. N.2 : avvisi di ricevimento delle raccomandate inizio operazioni peritali;
- All. N.3: visure catastali;
- All. N.4: planimetrie;
- All. N.5: copia atto di provenienza degli immobili;
- All. N.6: copia D.I.A.(dichiarazione inizio attività);
- All. N.7: rilievo fotografico.



VERBALE DI SOPRALUOGO.

Opp. 14/05/08, alle ore 10,30, il sottoscritto
Ing. Andrea Sannicandro, nominato
CTU nelle procedure di esecuzione
immobiliare "ITALFORNAMI SPA/0

... " ... " misura recati in Grotta
del Colle alla Sole Vinale Uscite Vellata,
per la immobile oggetto delle procedure
è presente la sig.ra

All'occasione, il sottoscritto ha preso visione
degli immobili costituiti da fabbricati
estremi piccoli, e ha tratto rilievi
fotografici e metrici.

All'ore 12,15, chiude il presente verbale.

L.P.S



Egr.

Avv. CANTORE Pasquale

Via G. Miglioli n.56

70030 ACQUAVIVA DELLE FONTI

Bari 11/03/2008

Oggetto: Procedimento di Esecuzione Immobiliare N. 208/2007 R.Gen.Esec.
ITALFONDIARIO s.p.a. C/

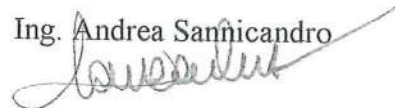
Con la presente il sottoscritto Ing. Andrea Sannicandro, nominato C.T.U. dal G.E. Dr. Magaletti nell'udienza del 09/04/2008, comunica che il giorno **29/04/2008, alle ore 10,30**, avranno inizio le operazioni peritali inerenti la procedura di cui all'oggetto, presso l'immobile pignorato sito in Gioia del Colle alla S.da Vic.le Vecchia Vallata n.2792.

Nell'occasione invita il creditore procedente, SanPaolo Banco di Napoli s.p.a., a **disporre entro la data di inizio operazioni peritali l'acconto di € 400,00** come stabilito dal G.E. in sede di giuramento.

Distinti saluti

Il C.T.U.

Ing. Andrea Sannicandro



Egr.

Bari 11/03/2008

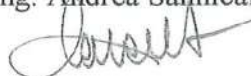
Oggetto: Procedimento di Esecuzione Immobiliare N. 208/2007 R.Gen.Esec.
ITALFONDIARIO s.p.a. C/

Con la presente il sottoscritto Ing. Andrea Sannicandro, nominato C.T.U. dal G.E. Dr. Magaletti nell'udienza del 09/04/2008, comunica che il giorno **29/04/2008**, alle ore **10,30**, avranno inizio le operazioni peritali inerenti la procedura di cui all'oggetto, presso l'immobile pignorato sito in Gioia del Colle alla S.da Vic.le Vecchia Vallata n.2792.

Distinti saluti.

Il C.T.U.

Ing. Andrea Sannicandro



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/09/2008

Dati della richiesta		Comune di GIOIA DEL COLLE (Codice: E038)									
Catasto Terreni		Provincia di BARI									
		Foglio: 124 Particella: 188									
Immobile											
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha arc ca	Deduz	Reddito			
1	124	188		AA	ULIVETO 2	44 00		Dominicale Euro 15,91	Agrario Euro 13,63	Tabella di variazione del 13/03/2007 n. 49130.1/2007 in atti dal 13/03/2007 (protocollo n. BA0204962) TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006	
Notifica		Partita									
Annotazioni		VARIAZIONE CULTURALE EX D.L. N. 262/06 - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO									
INTESTATI											
N.	DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE					
1											
2											
DATI DERIVANTI DA											
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/07/2003 Trascrizione n. 24751.1/2003 in atti dal 28/07/2003 Repertorio n. : 88452 Rogante: GUIDA NICOLA Sede: GIOIA DEL COLLE COMPRAVENDITA											
DIRITTI E ONERI REALI											
(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con											
(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con											

Rilasciata da: **Ufficio Provinciale di BARI** Richiedente: **TEDESCHI I.**

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 17/04/2008

Dati della richiesta	Comune di GIOIA DEL COLLE (Codice: E038)
Catasto Fabbricati	Provincia di BARI
Unità immobiliare	Foglio: 124 Particella: 278 Sub.: 1

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		124	278	1			C/2	3	113 m ²	246	Euro 332,65	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/07/2004 n. 22220 .1/2004 in atti dal 17/07/2004 (protocollo n. BÄ0304246) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo STRADA VICINALE VECCHIA DI VALLATA n. 2792 piano: T;												
Annotazioni classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)												

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni con
2			(1) Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni con
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/07/2003 Trascrizione n. 24752 .1/2003 in atti dal 28/07/2003 Repertorio n. : 88452 Rogante: GUIDA NICOLA Sede: GIOIA DEL COLLE COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare)			

Rilasciata da: **Ufficio Provinciale di BARI** Richiedente: **TEDESCHI**

Situazione degli atti informatizzati al 17/04/2008

Dati della richiesta	Comune di GIOIA DEL COLLE (Codice: E038)	
Catasto Fabbricati	Provincia di BARI	
	Foglio: 124 Particella: 279 Sub.: 1	

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		124	279	1			C/2	4	58 m ²	114	Euro 200,70	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/07/2004 n. 22220 .1/2004 in atti dal 17/07/2004 (protocollo n. BA0304246) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo	STRADA VICINALE VECCHIA DI VALLATA n. 2792 piano: T;											
Annotazioni	classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)											

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni con
2			(1) Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni con
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/07/2003 Trascrizione n. 24752 .1/2003 in atti dal 28/07/2003 Repertorio n. : 88452 Rogante: GUIDA NICOLA Sede: GIOIA DEL COLLE COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare)		

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di BARI Richiedente: TEDESCHI

Situazione degli atti informatizzati al 17/04/2008

Dati della richiesta	Comune di GIOIA DEL COLLE (Codice: E038)	
Catasto Fabbricati	Provincia di BARI	
Unità immobiliare	Foglio: 124 Particella: 277 Sub.: 1	

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		124	277	1			A7	1	6,5 vani	143	Euro 520,33	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/07/2004 n. 22220 .1/2004 in atti dal 17/07/2004 (protocollo n. BA0304246) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo STRADA VICINALE VECCHIA DI VALLATA n. 2792 piano: T;												
Annotazioni classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 70/1/94)												

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1				(1) Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni con
2				(1) Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni con
DATI DERIVANTI DA				
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/07/2003 Trascrizione n. 24751 .1/2003 in atti dal 28/07/2003 Repertorio n. : 88452 Rogante: GUIDA NICOLA Sede: GIOIA DEL COLLE COMPRAVENDITA				

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di BARI Richiedente: TEDESCHI

Visura per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 30/07/2008

Dati della richiesta	Comune di GIOIA DEL COLLE (Codice: E038)	
Catasto Terreni	Provincia di BARI	
	Foglio: 124 Particella: 277	

Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Pozz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz		Reddito
1	124	277		-	ENTE URBANO	04 70		Agrario	Tipo mappale del 08/07/2003 n. 2679 .1/2003 in atti dal 08/07/2003 (protocollo n. 310191)
Notifica				Partita		1			
Annotazioni				SR					

Rilasciata da: **Ufficio Provinciale di BARI** Richiedente: **TEDESCHI**

Visura per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 30/07/2008

Dati della richiesta	Comune di GIOIA DEL COLLE (Codice: E038)	
Catasto Terreni	Provincia di BARI	
	Foglio: 124 Particella: 278	

Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Potz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
1	124	278		.	ENTE URBANO	ha are ca 12 80		Dominicale Agrario	Tipo mappale del 07/07/2003 n. 2651 .1/2003 in atti dal 07/07/2003 (protocollo n. 310178)	
Notifica					Partita	1				
Annotazioni	SR									

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di BARI Richiedente: TEDESCHI

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 30/07/2008

Dati della richiesta	Comune di GIOIA DEL COLLE (Codice: E038)	
Catasto Terreni	Provincia di BARI	
	Foglio: 124 Particella: 279	

Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz		Reddito
1	124	279		.	ENTE URBANO	ha are ca 05 27		Agrario	Tipo mappale del 07/07/2003 n. 2651 .1/2003 in atti dal 07/07/2003 (protocollo n. 310178)
Notifica						Partita	1		
Annotazioni									

Rilasciata da: **Ufficio Provinciale di BARI** Richiedente: **TEDESCHI**

Agenzia del Territorio
CATALOGHI FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bari

Dichiarazione protocollo n. 341621 del 17/07/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Gioia Del Colle

Str. Vic. Vecchia Vallata

civ. 2792

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 124
Particella: 279
Subalterno: 1

Compilata da:
Gisotti Nicola

Isritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Bari

N. 3948

Scala 1:200



PIANO TERRA

DEPOSITO



ORIENTAMENTO



N

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bari

Dichiarazione protocollo n. 341501 del 17/07/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Gioia Del Colle

Str. Vic. Vecchia Vallata

civ. 2792

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 124

Particella: 277

Subalterno: 1

Compilata da:
Gisotti Nicola

Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Bari

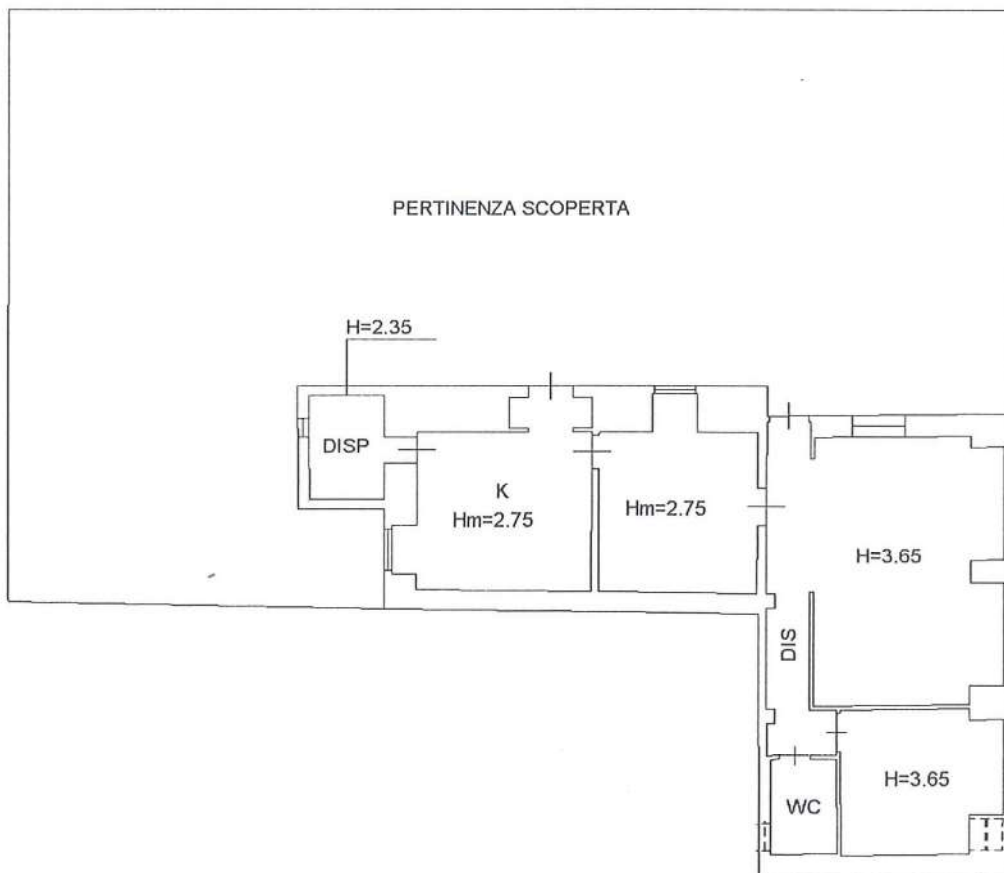
N. 3948

1

Scala 1:200

PIANO TERRA

ABITAZIONE



ORIENTAMENTO



N

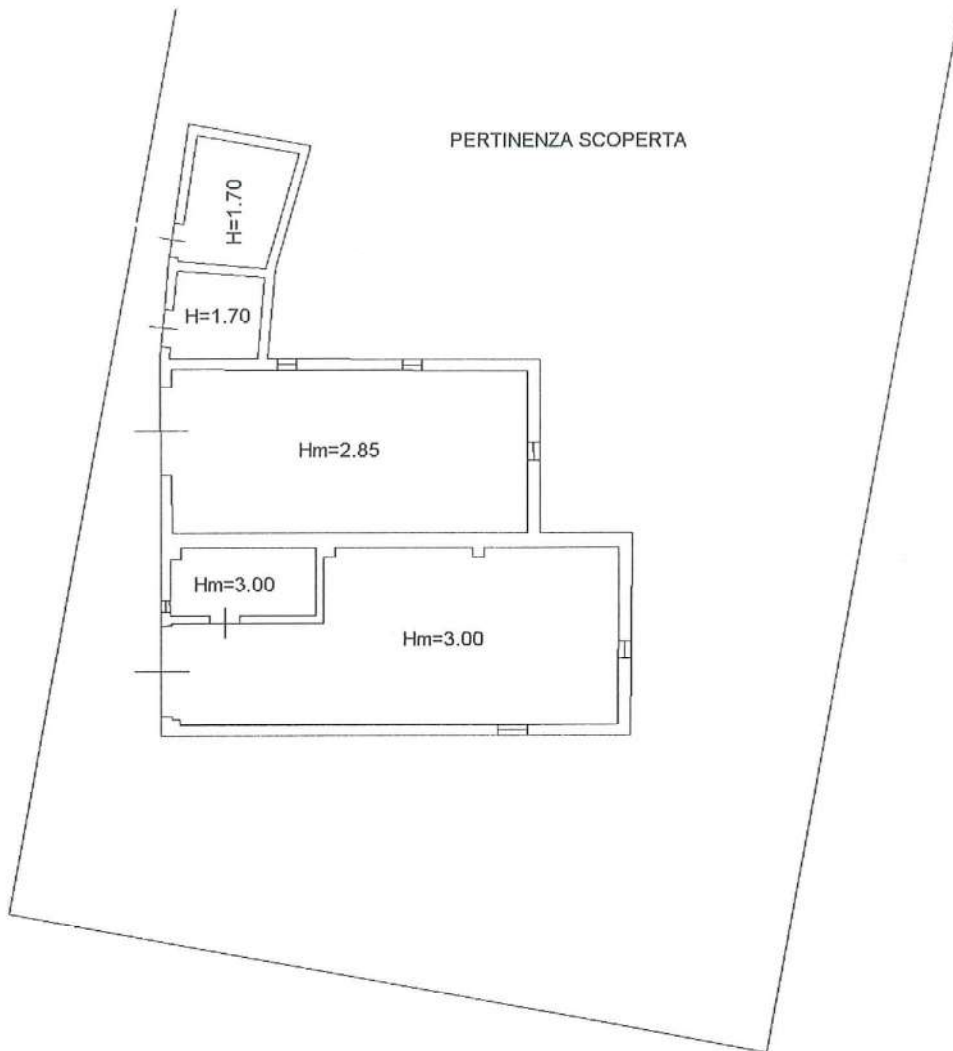
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bari

Dichiarazione protocollo n. 341652 del 17/07/2003	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Gioia Del Colle	
Str. Vic. Vecchia Vallata	civ. 2792
Identificativi Catastali:	Compilata da: Gisotti Nicola
Sezione: Foglio: 124	Isritto all'albo: Ingegneri
Particella: 278	Prov. Bari
Subalterno: 1	N. 3948

Fig. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA

DEPOSITO



ORIENTAMENTO



000000

ALL N. 6

ATO DI PROVENIENZA

NICOLA GUIDA
Notaio ALL N. 5

Numero del Repertorio 88452 — Numero di Raccolta 20461
COMPRAVENDITE

REPUBBLICA ITALIANA
L'anno duemilatre il giorno ventidue del mese di luglio in Gioia del Colle e nel mio studio alla Via Dante, 61/a. —
Avanti a me dottor Nicola Guida, notaio in Gioia del Colle, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Bari, senza l'assistenza dei testimoni per espressa rinuncia fattane dai comparenti, d'accordo tra loro e con il mio consenso —

SONO PRESENTI I SIGNORI
_____, coltivatrice agricola, nata in _____

_____, coniugata in regime di comunione legale. —
_____, coltivatore agricolo, nato in Gioia del Colle, ed _____

_____, coniugato in regime di comunione legale. —
_____, autista, nato a T _____) il ven-
C.F. _____
a in _____

_____, entrambi residenti in Gioia del Colle, coniugati in regime di comunione legale.

I suddetti signori, della cui identità personale io Notaio sono certo, dichiarandomi che tra le parti non vi è rapporto di parentela o di coniugio, convengono quanto segue.

I signori _____, quali loro beni personali, vendono ai coniugi signori _____, che acquistano in comune e parti uguali tra loro e in regime di comunione legale, i seguenti fondi rustici in agro di Gioia del Colle (BA) alla contrada Montursi, e precisamente:

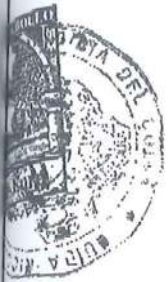
1) da parte della signora _____, il fondo rustico esteso circa ettari due are una e centiare sessantatre con entro un fabbricato rurale accatastato all'urbano composto da una casa di abitazione di tre vani, cucina e accessori a piano terra, con attigua pertinenza scoperta, il tutto confinante con beni di _____ in seguito descritti, di _____ o e strada comunale Via Vecchia Vallata.

In catasto il fondo a seguito dell'accatastamento all'urbano del fabbricato rurale è riportato al foglio 124 particella 188 seminativo, ha 1.96.93, RD. 30,51 e RA. 40,68 — mentre il fabbricato rurale accatastato all'urbano è riportato al foglio 124 particella 277/1, strada Vicinale Vecchia Vallata n. 2792, piano terra, categoria A/7, classe 1°, vani 6,5, rendita euro 520,33, per una superficie complessiva di are 4.70.



REGISTRATO A GIOIA DEL COLLE IL 04/08/2003
AL N. 250 SERIE _____ LIQUIDATE € 1.839,55
EURO Duemilatrecentoventinove/55
DI CUI IPOTEC. € 458,97





Con ogni diritto, accessione e pertinenza, servitù attive e passive esistenti, in particolare la servitù passiva di passaggio a favore della particella 138 del foglio 124 di proprietà della signora _____, e il tutto come pervenne alla parte alienante dalla successione alla madre signora _____, deceduta il 13 maggio 1973, denuncia n. 2 voi. 255 qui registrata, e attribuita con l'atto di donazione e divisione per notar Michele Villanova del 10 dicembre 1984, qui registrato il 24 dicembre 1984 al n. 10315 e trascritto a Bari il 9 gennaio 1985 al nn. 752/636.

Prezzo della vendita euro 87.797,67 (euro ottantasettemilasettecentonovantasette virgola sessantasette) complessivamente, che ai soli fini fiscali viene determinato in euro 3.000,00 (euro tremila virgola zero zero) per la parte del fondo rustico, ed euro 84.797,67 (euro ottantaquattromilasettecentonovantasette virgola sessantasette) per la parte fabbricati.

2) da parte del signor _____, il seguente immobile:

- numero due locali deposito con tre ripostigli e una un'attigua pertinenza scoperta, il tutto estesa ivi compresa la parte coperta centiare milleottocentosette, confinante con il bene innanzi alienato alla stessa parte acquirente da un lato e restante proprietà dell'alienante da più lati e ancora con beni di Petrerera Lorenzo.

In catasto al foglio 124 particelle: 278/1 strada Vicinale Vecchia Vallata n. 2792, piano terra, categoria C/2, classe 3°, ca 113 rendita 332,65 - _____

e 279/1 Strada Vicinale Vecchia Vallata n. 2792, piano terra, categoria C/2, classe 4°, classe 4°, ca 58, rendita 200,7 - _____

superficie complessiva della 278/1 are 12.80 - e superficie complessiva della particella 279/1 di are 5.27.

Con ogni diritto, accessione e pertinenza, servitù attive e passive esistenti, e come pervenuto alla parte alienante dalla successione alla madre signora _____ e attribuiti con l'atto di donazione e divisione per notar Michele Villanova del 10 dicembre 1984, entrambi innanzi citati, e trascritto a Bari il 9 gennaio 1985 al nn. 751 d'ordine e 635 particolare.

Prezzo della vendita euro 20.000,00 (Euro ventimila virgola zero zero) pari ad euro 10.000,00 (euro diecimila virgola zero zero) per ognuno dei due locali.

Esse vendite si effettuano per i prezzi innanzi indicati. Di detti prezzi quanto dovuto al signor _____

è stato prima e fuori del presente atto pagato dalla parte acquirente alla parte alienante che rilascia quietanza, mentre quanto dovuto alla signora _____ è stato parte pagato prima e fuori del presente atto dalla parte acquirente alla parte alienante, e per la residua somma di _____



177

euro 63.000,00 (euro sessantatremila virgola zero zero) sarà pagata con il ricavato del mutuo che sarà contratto dalla parte acquirente con la Banca Intesa S.p.A. in data odierna. Ciascuna parte alienante accetta una simile forma di pagamento, con dichiarazione di non pretendere altro per queste vendite, i cui effetti datano da oggi.

La parte alienante si obbliga di consegnare i detti beni alla parte acquirente liberi da persone improrogabilmente entro il trentuno luglio prossimo venturo.

Ciascuna parte alienante rinuncia ad ogni ipoteca legale, presta ogni garanzia per i casi di evizione, garantendo la libertà di quanto alienato da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, e mi consegna il certificato di destinazione urbanistica che da me notaio viene alligato al presente atto sotto la lettera "A", dichiarando che non sono intervenute modificazioni urbanistiche successivamente all'emanazione del suddetto certificato e che non sono state emesse ordinanze di sequestro per lottizzazioni non autorizzate, dichiara e ai sensi del D.P.R. numero 445 del 2000, che la costruzione dei fabbricati suddetti è avvenuta in gran parte in data anteriore all'1 settembre 1967, e parte in conformità della C.E. n. 247 del 16 maggio 1997, e che il reddito dei fabbricati suddetti non è stato dichiarato nell'ultima dichiarazione dei redditi per la quale alla data odierna è scaduto il termine di presentazione in quanto i fabbricati sono stati accatastati in data 17 luglio 2003, e che il domicilio fiscale della stessa è quello innanzi indicato.

Per l'acquisto della casa alienata dalla signora I

a, e di un locale deposito alienato dal signor I, la parte acquirente chiede di fruire delle agevolazioni fiscali previste dalla lettera C) del comma 131 dall'articolo 3 della legge n. 549 del 1995, ovvero da tutte le altre leggi in detto comma 131 indicate.

All'uopo dichiara: *che il locale depositato è pertinenziale della casa;*

- di essere residente in Gioia del Colle,
- di non essere titolare esclusivo (o in comunione col coniuge) dei diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione di altra casa di abitazione in Gioia del Colle;
- di non essere titolare, neppure per quote, (anche in regime di comunione legale) su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dalla parte acquirente (o dal coniuge) con le agevolazioni previste dalle leggi richiamate nel comma suddetto della legge n. 549 del 1995.

Le parti dispensano me notaio dalla lettura dell'alligato dichiarando di averne piena conoscenza.



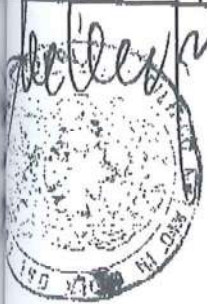
O.D. n.
111

presente è stato da me Notaio letto alle parti che lo approvano. Parte dattiloscritto da persona di mia fiducia e parte scritto da me stesso in un foglio di carta, di cui occupa tre decimate e parte della quarta.

casotto in Bari
24/7/2003 as
numeri 35113/35114
registro generale e
151/2452 Registro
nicolare

Luca L...


SPECIFICA	
no	€ 20,66
utturaz.	7,00
ertorio	0,50
ario	613,00
sa arch.	61,30
ia Reg.	/
ia Cat.	/
TOTALE €	702,46

Luca L...


ORDINE DEGLI INGEGNERI
INGEGNERE
ANDREA
SANNICANDRO
Sez. A - 4858
a) CIVILE AMBIENTALE
b) INDUSTRIALE
c) dell'INFORMAZIONE
PROVINCIA DI BARI

COPIA

ALL N. 6

Protocollo

PRATICA EDILIZIA

N° 564/2004

AL COMUNE DI GIOIA DEL COLLE

UFFICIO TECNICO - SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA -
DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'
(D.I.A.)

(art. 22 e 23 del D.P.R. n° 380/01 e succ. modificazioni e integrazioni)

DATI RELATIVI ALL'IMMOBILE

Ubicazione : Strada Vicinale Vecchia Vallata, 2792 Gioia del Colle (BA)
Dati catastali : Catasto Terreni X Catasto Fabbricati Foglio N.124
Particella/e n° : 188
Destinazione d'uso: abitazione Categoria.A/7

Riferimenti:

Variante in corso d'opera alla C. E./A.E: n° _____ del _____

Variante in corso d'opera alla D.I.A. n° _____ del _____

D.I.A.:

ONEROSA GRATUITA



Il sottoscritto

Cognome/Nome:

C.F.:

Residente a: Gioia del Colle in Via Vecchia Vallata n.2792

in qualità di proprietario

Cognome/Nome :

C.F.:

Luogo e data di nascita:

Residente a: Gioia del Colle in Via Vecchia Vallata n.2792

in qualità di proprietaria.

COMUNE DI GIOIA DEL COLLE
Sportello Unico per l'Edilizia

Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) presentata
in data 26/01/04, FE n° 564/04
ai sensi e per gli effetti degli art. 22 e 23 del
D.P.R. n. 380 del 06/05/2001 e successive
modificazioni ed integrazioni.



Handwritten signature

DENUNCIANO

relativamente all'immobile sopra descritto l'inizio dell'attività ai sensi dell'art. 22 e 23 del D.P.R. n° 380/01 e succ. modificazioni ed integrazioni per i lavori meglio rappresentati negli elaborati tecnici allegati alla presente denuncia.

A tal fine, consapevole/i della responsabilità cui può/possono andare incontro in caso di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci, come previsto dagli artt. 496 c.p. e 26 della Legge 4 gennaio 1968 n. 15 e successive modificazioni, e del fatto che in caso di dichiarazioni non veritiere si ha la decadenza dai benefici conseguenti al provvedimento eventualmente emanato sulla base della presente dichiarazione, come previsto dall'art. 11, comma 3, del D.P.R. n. 403 del 20 ottobre 1998;

DICHIARANO

1. che i dati personali sopra riportati sono veritieri;
2. che lo stato attuale dell'immobile/unità immobiliare oggetto della presente istanza, così come rappresentato sugli elaborati progettuali allegati, risulta legittimato dai seguenti atti amministrativi:
 - Licenza/Concessione Edilizia
 - Autorizzazione Edilizia n° del
 - Comunicazione ex art. 26 Legge 47/85 n° del
 - Sanatoria ex art. 13 Legge 47/85 n° del
 - Denuncia di Inizio Attività n° del
 - Condono Edilizio Legge 47/85 n° del
 - Condono Edilizio Legge 724/ 94 n° del
 - Preesistente al 1967 e parte in conformità della C.E. n. 247 del 16 maggio 1997;
 - Altro
3. di essere informato che le opere in progetto devono avere inizio non prima di trenta giorni dalla data di presentazione della presente D.I.A., che la stessa è sottoposta al termine massimo di validità fissato in tre anni, con obbligo per l'interessato di comunicare la data di ultimazione dei lavori e che al termine dei lavori il progettista dovrà emettere un certificato di conformità dell'opera al progetto presentato;
4. di essere a conoscenza che per le opere ricomprese nell'ambito di applicazione del D.Lgs. n° 494/96 (sicurezza e salute nei cantieri), deve essere comunicato al Comune l'avvenuta trasmissione alla A.U.S.L. della notifica preliminare di cui all'art. 11 del sopra citato decreto legislativo e di essere consapevole che l'inosservanza del suddetto obbligo impedisce l'inizio dei lavori;

COMUNICANO

che il **Progettista** delle opere è il geometra Giuseppe Masi

che l'**Esecutore** delle opere è Pietro Masi,

SOLLEVANO

il Comune di Gioia del Colle da ogni responsabilità nei confronti dei Terzi.

Data 14/07/ 2004

Firma/e



18
/

COMUNICAZIONE ASSUNZIONE ESECUZIONE LAVORI

Il sottoscritto _____ residente/domiciliato in _____,
dichiara di essere il *Legale Rappresentante pro-tempore dell'Impresa* _____,
consapevole della responsabilità cui può andare incontro in caso di falsità in atti e di dichiarazioni
mendaci, come previsto dagli art. 496 c.p. e 26 della Legge 4 gennaio 1968 n. 15 e successive
modificazioni

COMUNICA

di accettare l'incarico di *esecutore dei lavori* relativi alle opere di cui alla presente D.I.A. inoltrata a
norma dell'art. 22 e 23 del D.P.R. n°380/01 e successive modificazioni e integrazioni.

Data 14 Luglio 2004

Firma _____

(timbro dell'Impresa)

MAGI PIETRO VITO
CONTRATTI E SERVIZI
Ufficio: Via S. Maria, 14 - 07029 S. Maria (SA)
70029 S. MARIA (SA)
C.F. 02010710723
P. IVA 02010720723



COMUNICAZIONE DI ACCETTAZIONE INCARICO DIREZIONE DEI LAVORI

Il sottoscritto tecnico geometra Giuseppe Masi nato a Gioia del Colle il 04/10/73 ed
residente in via Manin n.57 , telefono 080 34 33 212, C.F. MSA GPP 73R04 E038V
consapevole della responsabilità cui può andare incontro in caso di falsità in atti e di dichiarazioni
mendaci, come previsto dagli artt. 496 c.p. e 26 della Legge 4 gennaio 1968 n. 15 e successive
modificazioni,

DICHIARA

di essere regolarmente iscritto all'Albo dei geometri della provincia di Bari al N° 3274,

COMUNICA

di accettare l'incarico di *direttore dei lavori* relativi alle opere di cui alla presente D.I.A. inoltrata
norma dell'art. 22 e 23 del D.P.R.n°380/01 e succ. modificazioni ed integrazioni.

Data 14 Luglio 2004

Timbro Professionista



DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

(barrare soltanto la casella corrispondente alla documentazione effettivamente allegata)

- Relazione di asseveramento.
- Relazione tecnica descrittiva dell'intervento.
- Titolo di proprietà, certificazioni, dichiarazioni, ecc.
- Estratto di mappa catastale in scala 1/1000 - 2000 con individuazione dell'immobile/area.
- N° 02 copie elaborati progettuali, dell'immobile, stralci di PRG, mappa catastale con individuazione dell'immobile/area, aerofotogrametrico, planimetrie, stato attuale e di progetto idoneamente quotate, prospetti e sezioni, .
- Documentazione fotografica con particolare riferimento alla zona di intervento.
- Relazione geologica e/o geotecnica .
- Dichiarazione, relazione ed elaborati grafici ai sensi della L. 13/89.
- Progetto degli impianti ai sensi della L. 46/90 e della L. 10/91 e relativi Regolamenti di attuazione.
- Originale dell'attestazione di versamento sul C.C.P. n° 18313700 (*intestato a: Comune di Gioia del Colle – Servizio Tesoreria-*) a titolo di oneri concessori, accompagnata da calcoli analitici esplicativi e su stampato predisposto dall'Ufficio.
- Attestazione di versamento Diritti di segreteria €. _____
- Altro
- Nulla Osta



Allegato alla D.I.A.

P. E. N° 564/2004

AL COMUNE DI GIOIA DEL COLLE

UFFICIO TECNICO - SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA -

RELAZIONE DI ASSEVERAMENTO (D.I.A.)

(artt. 22 e 23 de D.P.R. n°380/01 e succ. modificazioni ed integrazioni)

Il Sottoscritto geometra Giuseppe Masi

C.F. MSA GPP 73R04 E038V

Luogo di nascita Gioia del Colle data di nascita 04/10/73

Residente a Gioia del Colle Via Dante n.95,

in qualità di **Tecnico Progettista** dei lavori previsti dalla presente relazione, nonchè di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli art. 359 e 481 del codice penale, e consapevole delle responsabilità penali in cui può andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci,

DICHIARA

- 1) di essere abilitato all'esercizio della professione in quanto regolarmente iscritto all'Albo/Ordine/Collegio dei/degli geometri di Bari con il n°3274;
- 2) di aver ricevuto l'incarico di Progettista e Direttore dei Lavori;
- 3) che l'immobile/unità immobiliare è ubicato/a in Strada Vicinale Vecchia Vallata, 2792 Gioia del Colle (BA)

DATI RELATIVI ALL'IMMOBILE

Ubicazione : Strada Vicinale Vecchia Vallata, 2792

Gioia del Colle (BA)

Dati catastali : Catasto Terreni

X Catasto Fabbricati

Foglio N.124

Particella/e n° 188

Destinazione d'uso: abitazione

Categoria: A/7

- 4) che l'immobile/unità immobiliare secondo il vigente PRG ricade in:

zona E/2 (art. 11 NTA/PRG);

- 5) che le opere edilizie da eseguirsi nell'immobile sopra descritto, tenendo conto, per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente, delle definizioni degli interventi contenute nel P.R.G. vigente e nel Regolamento Edilizio Comunale, sono riconducibili alla tipologia edilizia di cui all'art. 22 del D.P.R. n°380/01 in quanto consistenti:

- modifica del prospetto principale come da progetto;



COMUNE DI GIOIA DEL COLLE
Sportello Unico per l'Edilizia

Domanda di Unità (D.I.A.) presentata
in data 26/04/04, P.E. n° 564/0
ai sensi e per gli effetti degli art. 22 e 23 de
D.P.R. n° 380 del 06/06/2001 e successive
modificazioni ed integrazioni.



L'Espresso

- smantellamento della pavimentazione esistente;
 - diversa distribuzione degli spazi interni;
 - rifacimento parziale dell'impianto elettrico;
 - rifacimento parziale dell'impianto idrico – fognante;
 - nuova posa in opera di pavimentazione;
 - ripristino degli intonaci e successiva pitturazione;
 - realizzazione di tettoia aperta (delibera c.c. n.13 del 16/03/2004);
- g) che l'intervento proposto in merito agli impianti tecnologici comporta:
piccole modifiche per la quale non necessita il nuovo progetto.
- f) Che ai fini dell'eliminazione delle barriere architettoniche (L.13/89 - L. 104/92- D.M. 236/89- D.P.R. 503/96) l'intervento proposto risulta :
- essere sempre adattabile alla normativa vigente;
- h) che le opere progettate in relazione alle vigenti disposizioni in materia di sicurezza antincendio risultano :
- _____;
- e) che in merito al Nuovo Codice della Strada (D. Lgs. N° 285/92 e successive modifiche ed integrazioni, nonché del Regolamento di esecuzione ed attuazione D.P.R. n°495/92 e successive modifiche ed integrazioni), l'intervento risulta :
- _____;
- 10) che l'immobile interessato dall'intervento riguardo alla tutela di cui al D.Lgs. n° 490/99 - TITOLO I - (già L. 1089/39) risulta :
- _____;
- 11) che l'immobile interessato dall'intervento riguardo alla tutela di cui al D.Lgs. n° 490/99 TITOLO II (già legge 1497/39) e P.U.T.T. di cui alla Delibera di G.R. n° 1748 del 15.12.2000 risulta :
- _____;
- 12) che per quanto attiene agli altri aspetti di natura vincolistica, l'intervento proposto, risulta:
- _____;
- 13) che l'intervento per quanto riguarda il versamento degli oneri concessori risulta:
- gratuito
- oneroso e il contributo di concessione è stato determinato come di seguito specificato:
- Oneri di U. P. € _____ versati in data _____
 - Oneri di U. S. € _____ versati in data _____
 - Costo di Costruzione €. _____ versati in data _____



come da allegate attestazioni di avvenuto pagamento a favore della Tesoreria del Comune di Gioia del Colle ovvero _____;

- 15) di essere informato che le opere in progetto devono avere inizio non prima di trenta giorni dalla data di presentazione della presente D.I.A., che la stessa è sottoposta al termine massimo di validità fissato in tre anni, con l'obbligo per l'interessato di comunicare la data di ultimazione dei lavori e che al termine dei lavori il progettista dovrà emettere un certificato di conformità delle opere al progetto presentato;
- 16) di essere a conoscenza che per le opere ricomprese nell'ambito di applicazione del D.Lgs. n°494/96 (sicurezza e salute nei cantieri), deve essere comunicato al Comune l'avvenuta trasmissione alla A.U.S.L. della notifica preliminare di cui all'art. 11 del sopra citato decreto legislativo e di essere consapevole che l'inosservanza del suddetto obbligo impedisce l'inizio dei lavori:

ASSEVERA

la CONFORMITÀ delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati e approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

Data 14 Luglio 2004

FIRMA

Geometra
**GIUSEPPE LENIN
MASI**
Gioia del Colle
collegio dei geometri
della provincia di Bari

ISCRIZIONE N° **3274**

