
TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mesto Ursini Anna, nell'Esecuzione Immobiliare 175/2018 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	12
Premessa.....	12
Lotto 1.....	13
Descrizione.....	14
Completezza documentazione ex art. 567	14
Titolarità	14
Confini	15
Consistenza	15
Cronistoria Dati Catastali	16
Dati Catastali	17
Precisazioni.....	17
Patti	18
Stato conservativo.....	18
Parti Comuni.....	18
Servitù, censo, livello, usi civici.....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Stato di occupazione	19
Provenienze Ventennali.....	21
Formalità pregiudizievoli.....	22
Normativa urbanistica.....	23
Regolarità edilizia.....	23
Vincoli od oneri condominiali	24
Lotto 2.....	25
Descrizione.....	26
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via Ezio Vanoni n. 39, piano 1° - 2°.....	26
Bene N° 3 - Deposito-garage ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via Ezio Vanoni s. n. , piano interrato.....	26
Completezza documentazione ex art. 567	27
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via Ezio Vanoni n. 39, piano 1° - 2°.....	27
Bene N° 3 - Deposito-garage ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via Ezio Vanoni s. n. , piano interrato.....	27
Titolarità	28
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via Ezio Vanoni n. 39, piano 1° - 2°.....	28
Bene N° 3 - Deposito-garage ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via Ezio Vanoni s. n. , piano interrato.....	28



Confini.....	28
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via Ezio Vanoni n. 39, piano 1° - 2°.....	28
Bene N° 3 - Deposito-garage ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via Ezio Vanoni s. n. , piano interrato.....	28
Consistenza.....	29
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via Ezio Vanoni n. 39, piano 1° - 2°.....	29
Bene N° 3 - Deposito-garage ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via Ezio Vanoni s. n. , piano interrato.....	30
Cronistoria Dati Catastali.....	31
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via Ezio Vanoni n. 39, piano 1° - 2°.....	31
Bene N° 3 - Deposito-garage ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via Ezio Vanoni s. n. , piano interrato.....	32
Dati Catastali.....	34
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via Ezio Vanoni n. 39, piano 1° - 2°.....	34
Bene N° 3 - Deposito-garage ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via Ezio Vanoni s. n. , piano interrato.....	35
Precisazioni.....	36
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via Ezio Vanoni n. 39, piano 1° - 2°.....	36
Bene N° 3 - Deposito-garage ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via Ezio Vanoni s. n. , piano interrato.....	36
Patti.....	36
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via Ezio Vanoni n. 39, piano 1° - 2°.....	36
Bene N° 3 - Deposito-garage ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via Ezio Vanoni s. n. , piano interrato.....	36
Stato conservativo.....	37
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via Ezio Vanoni n. 39, piano 1° - 2°.....	37
Bene N° 3 - Deposito-garage ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via Ezio Vanoni s. n. , piano interrato.....	37
Parti Comuni.....	37
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via Ezio Vanoni n. 39, piano 1° - 2°.....	37
Bene N° 3 - Deposito-garage ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via Ezio Vanoni s. n. , piano interrato.....	37
Servitù, censo, livello, usi civici.....	37
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via Ezio Vanoni n. 39, piano 1° - 2°.....	37



Bene N° 3 - Deposito-garage ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via Ezio Vanoni s. n. , piano interrato.....	37
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	37
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via Ezio Vanoni n. 39, piano 1° - 2°.....	37
Bene N° 3 - Deposito-garage ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via Ezio Vanoni s. n. , piano interrato.....	39
Stato di occupazione	41
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via Ezio Vanoni n. 39, piano 1° - 2°.....	41
Bene N° 3 - Deposito-garage ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via Ezio Vanoni s. n. , piano interrato.....	41
Provenienze Ventennali.....	41
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via Ezio Vanoni n. 39, piano 1° - 2°.....	41
Bene N° 3 - Deposito-garage ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via Ezio Vanoni s. n. , piano interrato.....	42
Formalità pregiudizievoli.....	43
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via Ezio Vanoni n. 39, piano 1° - 2°.....	43
Bene N° 3 - Deposito-garage ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via Ezio Vanoni s. n. , piano interrato.....	44
Normativa urbanistica.....	45
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via Ezio Vanoni n. 39, piano 1° - 2°.....	45
Bene N° 3 - Deposito-garage ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via Ezio Vanoni s. n. , piano interrato.....	45
Regolarità edilizia.....	46
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via Ezio Vanoni n. 39, piano 1° - 2°.....	46
Bene N° 3 - Deposito-garage ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via Ezio Vanoni s. n. , piano interrato.....	48
Vincoli od oneri condominiali	51
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via Ezio Vanoni n. 39, piano 1° - 2°.....	51
Bene N° 3 - Deposito-garage ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via Ezio Vanoni s. n. , piano interrato.....	51
Lotto 3.....	52
Descrizione.....	53
Completezza documentazione ex art. 567	53
Titolarità	53
Confini	54



Consistenza	54
Cronistoria Dati Catastali	54
Dati Catastali	56
Precisazioni.....	56
Patti	57
Stato conservativo.....	57
Parti Comuni.....	57
Servitù, censo, livello, usi civici.....	57
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	57
Stato di occupazione	58
Provenienze Ventennali.....	58
Formalità pregiudizievoli.....	60
Normativa urbanistica.....	62
Regolarità edilizia.....	62
Vincoli od oneri condominiali	63
Lotto 4.....	64
Descrizione.....	65
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via G. Donizetti n. 96, piano 2..	65
Bene N° 6 - Deposito ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via G. Pascoli n. 9, piano terra.....	65
Bene N° 7 - Garage ubicato a Santeramo in Colle (BA) - traversa di via S. Spaventa n.c., piano interrato.....	66
Bene N° 8 - Garage ubicato a Santeramo in Colle (BA) - traversa di via S. Spaventa n.c., piano interrato.....	66
Completezza documentazione ex art. 567	66
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via G. Donizetti n. 96, piano 2..	66
Bene N° 6 - Deposito ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via G. Pascoli n. 9, piano terra.....	66
Bene N° 7 - Garage ubicato a Santeramo in Colle (BA) - traversa di via S. Spaventa n.c., piano interrato.....	67
Bene N° 8 - Garage ubicato a Santeramo in Colle (BA) - traversa di via S. Spaventa n.c., piano interrato.....	67
Titolarità	67
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via G. Donizetti n. 96, piano 2..	67
Bene N° 6 - Deposito ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via G. Pascoli n. 9, piano terra.....	67
Bene N° 7 - Garage ubicato a Santeramo in Colle (BA) - traversa di via S. Spaventa n.c., piano interrato.....	67
Bene N° 8 - Garage ubicato a Santeramo in Colle (BA) - traversa di via S. Spaventa n.c., piano interrato.....	67
Confini	68
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via G. Donizetti n. 96, piano 2..	68
Bene N° 6 - Deposito ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via G. Pascoli n. 9, piano terra.....	68



Bene N° 7 - Garage ubicato a Santeramo in Colle (BA) - traversa di via S. Spaventa n.c., piano interrato.....	68
Bene N° 8 - Garage ubicato a Santeramo in Colle (BA) - traversa di via S. Spaventa n.c., piano interrato.....	68
Consistenza	68
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via G. Donizetti n. 96, piano 2..	68
Bene N° 6 - Deposito ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via G. Pascoli n. 9, piano terra.....	69
Bene N° 7 - Garage ubicato a Santeramo in Colle (BA) - traversa di via S. Spaventa n.c., piano interrato.....	70
Bene N° 8 - Garage ubicato a Santeramo in Colle (BA) - traversa di via S. Spaventa n.c., piano interrato.....	70
Cronistoria Dati Catastali	71
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via G. Donizetti n. 96, piano 2..	71
Bene N° 6 - Deposito ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via G. Pascoli n. 9, piano terra.....	73
Bene N° 7 - Garage ubicato a Santeramo in Colle (BA) - traversa di via S. Spaventa n.c., piano interrato.....	74
Bene N° 8 - Garage ubicato a Santeramo in Colle (BA) - traversa di via S. Spaventa n.c., piano interrato.....	76
Dati Catastali	78
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via G. Donizetti n. 96, piano 2..	78
Bene N° 6 - Deposito ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via G. Pascoli n. 9, piano terra.....	79
Bene N° 7 - Garage ubicato a Santeramo in Colle (BA) - traversa di via S. Spaventa n.c., piano interrato.....	79
Bene N° 8 - Garage ubicato a Santeramo in Colle (BA) - traversa di via S. Spaventa n.c., piano interrato.....	80
Precisazioni.....	80
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via G. Donizetti n. 96, piano 2..	80
Bene N° 6 - Deposito ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via G. Pascoli n. 9, piano terra.....	80
Bene N° 7 - Garage ubicato a Santeramo in Colle (BA) - traversa di via S. Spaventa n.c., piano interrato.....	80
Bene N° 8 - Garage ubicato a Santeramo in Colle (BA) - traversa di via S. Spaventa n.c., piano interrato.....	80
Patti	81
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via G. Donizetti n. 96, piano 2..	81
Bene N° 6 - Deposito ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via G. Pascoli n. 9, piano terra.....	81
Bene N° 7 - Garage ubicato a Santeramo in Colle (BA) - traversa di via S. Spaventa n.c., piano interrato.....	81
Bene N° 8 - Garage ubicato a Santeramo in Colle (BA) - traversa di via S. Spaventa n.c., piano interrato.....	81
Stato conservativo.....	81
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via G. Donizetti n. 96, piano 2..	81
Bene N° 6 - Deposito ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via G. Pascoli n. 9, piano terra.....	81



Bene N° 7 - Garage ubicato a Santeramo in Colle (BA) - traversa di via S. Spaventa n.c., piano interrato.....	82
Bene N° 8 - Garage ubicato a Santeramo in Colle (BA) - traversa di via S. Spaventa n.c., piano interrato.....	82
Parti Comuni.....	82
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via G. Donizetti n. 96, piano 2..	82
Bene N° 6 - Deposito ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via G. Pascoli n. 9, piano terra.....	82
Bene N° 7 - Garage ubicato a Santeramo in Colle (BA) - traversa di via S. Spaventa n.c., piano interrato.....	82
Bene N° 8 - Garage ubicato a Santeramo in Colle (BA) - traversa di via S. Spaventa n.c., piano interrato.....	82
Servitù, censo, livello, usi civici.....	82
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via G. Donizetti n. 96, piano 2..	82
Bene N° 6 - Deposito ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via G. Pascoli n. 9, piano terra.....	82
Bene N° 7 - Garage ubicato a Santeramo in Colle (BA) - traversa di via S. Spaventa n.c., piano interrato.....	82
Bene N° 8 - Garage ubicato a Santeramo in Colle (BA) - traversa di via S. Spaventa n.c., piano interrato.....	82
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	83
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via G. Donizetti n. 96, piano 2..	83
Bene N° 6 - Deposito ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via G. Pascoli n. 9, piano terra.....	84
Bene N° 7 - Garage ubicato a Santeramo in Colle (BA) - traversa di via S. Spaventa n.c., piano interrato.....	85
Bene N° 8 - Garage ubicato a Santeramo in Colle (BA) - traversa di via S. Spaventa n.c., piano interrato.....	85
Stato di occupazione	86
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via G. Donizetti n. 96, piano 2..	86
Bene N° 6 - Deposito ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via G. Pascoli n. 9, piano terra.....	86
Bene N° 7 - Garage ubicato a Santeramo in Colle (BA) - traversa di via S. Spaventa n.c., piano interrato.....	87
Bene N° 8 - Garage ubicato a Santeramo in Colle (BA) - traversa di via S. Spaventa n.c., piano interrato.....	87
Provenienze Ventennali.....	87
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via G. Donizetti n. 96, piano 2..	87
Bene N° 6 - Deposito ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via G. Pascoli n. 9, piano terra.....	87
Bene N° 7 - Garage ubicato a Santeramo in Colle (BA) - traversa di via S. Spaventa n.c., piano interrato.....	89
Bene N° 8 - Garage ubicato a Santeramo in Colle (BA) - traversa di via S. Spaventa n.c., piano interrato.....	89
Formalità pregiudizievoli.....	91
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via G. Donizetti n. 96, piano 2..	91
Bene N° 6 - Deposito ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via G. Pascoli n. 9, piano terra.....	92



Bene N° 7 - Garage ubicato a Santeramo in Colle (BA) - traversa di via S. Spaventa n.c., piano interrato.....	93
Bene N° 8 - Garage ubicato a Santeramo in Colle (BA) - traversa di via S. Spaventa n.c., piano interrato.....	93
Normativa urbanistica.....	94
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via G. Donizetti n. 96, piano 2..	94
Bene N° 6 - Deposito ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via G. Pascoli n. 9, piano terra.....	94
Bene N° 7 - Garage ubicato a Santeramo in Colle (BA) - traversa di via S. Spaventa n.c., piano interrato.....	94
Bene N° 8 - Garage ubicato a Santeramo in Colle (BA) - traversa di via S. Spaventa n.c., piano interrato.....	94
Regolarità edilizia.....	95
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via G. Donizetti n. 96, piano 2..	95
Bene N° 6 - Deposito ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via G. Pascoli n. 9, piano terra.....	96
Bene N° 7 - Garage ubicato a Santeramo in Colle (BA) - traversa di via S. Spaventa n.c., piano interrato.....	97
Bene N° 8 - Garage ubicato a Santeramo in Colle (BA) - traversa di via S. Spaventa n.c., piano interrato.....	98
Vincoli od oneri condominiali	100
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via G. Donizetti n. 96, piano 2100	
Bene N° 6 - Deposito ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via G. Pascoli n. 9, piano terra.....	100
Bene N° 7 - Garage ubicato a Santeramo in Colle (BA) - traversa di via S. Spaventa n.c., piano interrato.....	101
Bene N° 8 - Garage ubicato a Santeramo in Colle (BA) - traversa di via S. Spaventa n.c., piano interrato.....	101
Lotto 5.....	102
Descrizione.....	103
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via Matera n.115/1, interno 8, piano 1	103
Bene N° 10 - Posto auto ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via Matera n.115/3, interno 14, piano seminterrato.....	103
Completezza documentazione ex art. 567	104
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via Matera n.115/1, interno 8, piano 1	104
Bene N° 10 - Posto auto ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via Matera n.115/3, interno 14, piano seminterrato.....	104
Titolarità	104
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via Matera n.115/1, interno 8, piano 1	104
Bene N° 10 - Posto auto ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via Matera n.115/3, interno 14, piano seminterrato.....	104
Confini	105



Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via Matera n.115/1, interno 8, piano 1	105
Bene N° 10 - Posto auto ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via Matera n.115/3, interno 14, piano seminterrato.....	105
Consistenza	105
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via Matera n.115/1, interno 8, piano 1	105
Bene N° 10 - Posto auto ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via Matera n.115/3, interno 14, piano seminterrato.....	106
Cronistoria Dati Catastali	107
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via Matera n.115/1, interno 8, piano 1	107
Bene N° 10 - Posto auto ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via Matera n.115/3, interno 14, piano seminterrato.....	108
Dati Catastali	109
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via Matera n.115/1, interno 8, piano 1	109
Bene N° 10 - Posto auto ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via Matera n.115/3, interno 14, piano seminterrato.....	110
Precisazioni.....	110
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via Matera n.115/1, interno 8, piano 1	110
Bene N° 10 - Posto auto ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via Matera n.115/3, interno 14, piano seminterrato.....	110
Patti	111
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via Matera n.115/1, interno 8, piano 1	111
Bene N° 10 - Posto auto ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via Matera n.115/3, interno 14, piano seminterrato.....	111
Stato conservativo.....	111
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via Matera n.115/1, interno 8, piano 1	111
Bene N° 10 - Posto auto ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via Matera n.115/3, interno 14, piano seminterrato.....	111
Parti Comuni.....	111
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via Matera n.115/1, interno 8, piano 1	111
Bene N° 10 - Posto auto ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via Matera n.115/3, interno 14, piano seminterrato.....	111
Servitù, censo, livello, usi civici.....	112
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via Matera n.115/1, interno 8, piano 1	112



Bene N° 10 - Posto auto ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via Matera n.115/3, interno 14, piano seminterrato.....	112
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	112
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via Matera n.115/1, interno 8, piano 1.....	112
Bene N° 10 - Posto auto ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via Matera n.115/3, interno 14, piano seminterrato.....	113
Stato di occupazione	114
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via Matera n.115/1, interno 8, piano 1.....	114
Bene N° 10 - Posto auto ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via Matera n.115/3, interno 14, piano seminterrato.....	114
Provenienze Ventennali.....	115
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via Matera n.115/1, interno 8, piano 1.....	115
Bene N° 10 - Posto auto ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via Matera n.115/3, interno 14, piano seminterrato.....	115
Formalità pregiudizievoli.....	117
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via Matera n.115/1, interno 8, piano 1.....	117
Bene N° 10 - Posto auto ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via Matera n.115/3, interno 14, piano seminterrato.....	117
Normativa urbanistica.....	118
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via Matera n.115/1, interno 8, piano 1.....	118
Bene N° 10 - Posto auto ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via Matera n.115/3, interno 14, piano seminterrato.....	118
Regolarità edilizia.....	119
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via Matera n.115/1, interno 8, piano 1.....	119
Bene N° 10 - Posto auto ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via Matera n.115/3, interno 14, piano seminterrato.....	120
Vincoli od oneri condominiali.....	122
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via Matera n.115/1, interno 8, piano 1.....	122
Bene N° 10 - Posto auto ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via Matera n.115/3, interno 14, piano seminterrato.....	122
Stima / Formazione lotti	123
Lotto 1	123
Lotto 2	126
Lotto 3	130
Lotto 4	132



Lotto 5	139
Riepilogo bando d'asta.....	148
Lotto 1	148
Lotto 2	148
Lotto 3	149
Lotto 4	149
Lotto 5	150
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 175/2018 del R.G.E.....	152
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 92.097,28	152
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 257.035,77	153
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 139.226,39	154
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 155.938,80	155
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 129.195,84	157
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	158
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via Bovio n. 18, piano terra....	158
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via Ezio Vanoni n. 39, piano 1° - 2°	159
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via Ezio Vanoni s. n. , piano interrato	159
Bene N° 4 - Ufficio ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via G. Donizetti n. 96, piano 1	160
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via G. Donizetti n. 96, piano 2161	
Bene N° 6 - Deposito ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via G. Pascoli n. 9, piano terra.....	162
Bene N° 7 - Garage ubicato a Santeramo in Colle (BA) - traversa di via S. Spaventa n.c., piano interrato.....	162
Bene N° 8 - Garage ubicato a Santeramo in Colle (BA) - traversa di via S. Spaventa n.c., piano interrato.....	162
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via Matera n.115/1, interno 8, piano 1	163
Bene N° 10 - Posto auto ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via Matera n.115/3, interno 14, piano seminterrato.....	163



INCARICO

In data 25/10/2018, il sottoscritto Arch. Mesto Ursini Anna, con studio in Via Gioacchino Toma, 12/B - 70125 - Bari (BA), email amestoursini@msn.com, PEC anna.mestoursini@archiworldpec.it, Tel. 360 510900, Fax 080 5565784, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/11/2018 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 Santeramo in Colle (BA) - via Bovio n. 18, piano terra
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via Ezio Vanoni n. 39, piano 1° - 2°
- **Bene N° 3** - Deposito-Garage ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via Ezio Vanoni s. n. , piano interrato
- **Bene N° 4** - Ufficio ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via G. Donizetti n. 96, piano 1
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via G. Donizetti n. 96, piano 2
- **Bene N° 6** - Deposito ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via G. Pascoli n. 9, piano terra
- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Santeramo in Colle (BA) - traversa di via S. Spaventa n.c., piano interrato
- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Santeramo in Colle (BA) - traversa di via S. Spaventa n.c., piano interrato
- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via Matera n.115/1, interno 8, piano 1
- **Bene N° 10** - Posto auto ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via Matera n.115/3, interno 14, piano seminterrato



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via Bovio n. 18, piano terra

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento per civile abitazione sito al piano terra dell'edificio ubicato in angolo tra le vie G. Bovio ed E. Vanoni in Santeramo in Colle (BA), con accesso al civico 18 della via G. Bovio, in una zona con buone caratteristiche urbanistiche, per la presenza di parcheggi e di servizi in generale nelle immediate vicinanze.

L'immobile ha accesso autonomo da un atrio scoperto, antistante il prospetto principale, è composto da quattro vani e accessori, ed è di proprietà di **** Omissis **** (esecutato) e **** Omissis **** (esecutata).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, e, precisando che la documentazione depositata è costituita dai certificati della Conservatoria dei RR. II., si relaziona quanto segue:

- la documentazione depositata inerente le iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato, risultava carente per le seguenti ragioni:

- la certificazione delle trascrizioni non risaliva ad un atto di acquisto derivativo od originario, trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;

- la certificazione delle iscrizioni e delle trascrizioni non è stata richiesta in relazione al soggetto **** Omissis ****, proprietario, fino alla data del 5/01/2002, del Bene;

- la visura storica prodotta relativamente al Bene non riguardava un periodo fino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario, pur riguardando un periodo antecedente di 20 anni la trascrizione del pignoramento.

Per quanto sopra la sottoscritta trasmetteva in data 11/02/2019 al G. E. nota di "Comunicazione carenze documentali", cui seguiva provvedimento del G. E., datato 21/02/2019, di assegnazione del termine di giorni 60 al creditore procedente per il completamento della documentazione mancante.

Non risultavano depositati i certificati di stato civile degli esecutati e pertanto si è provveduto alla acquisizione dello stato di famiglia di **** Omissis ****, dal quale risulta che gli esecutati sono tra loro coniugati (Allegato 1). E' stato quindi acquisito l'estratto dell'atto di matrimonio dal quale, poichè privo di annotazioni, si evince che i predetti sono coniugati in regime di comunione legale di beni (Allegato 2).



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a Nord-Ovest con proprietà **** Omissis ****, a Nord-Est con viabilità pubblica - via E. Vanoni, a Sud-Est con viabilità pubblica - via G. Bovio.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	123,82 mq	146,66 mq	1,00	146,66 mq	3,00 m	terra
Atrio scoperto	29,05 mq	30,32 mq	0,10	3,03 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				149,69 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				149,69 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

L'immobile è ubicato in una zona semi periferica, circa 400 m distante dal centro sociale, terziario e commerciale del comune di Santeramo in Colle, comunque servita dalle infrastrutture cittadine.

L'appartamento risulta, sia nell'ultimo elaborato di progetto assentito dall'autorità comunale con Sanatoria n. 1203 del 5/02/1991 (Allegato 3) che nella planimetria catastale (Allegato 4), composto da un atrio scoperto di accesso (foto 3 e 4), antistante il prospetto principale (foto 1 e 2), da un ingresso-disimpegno ubicato in posizione centrale all'appartamento (foto 6), da tre vani (foto 8 - 9 - 10 - 11 - 21 - 22), cucina (foto 12 e 13), due ripostigli (foto 17 e 18) e due bagni (foto 15 - 19 - 20).

A seguito di sopralluogo effettuato in data 15/01/2019, si è riscontrata la corrispondenza tra lo stato dei luoghi, come rappresentato nell'elaborato grafico "Lotto 1 - Bene n. 1 - Foglio 41, p.la 954, sub 1. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 5), l'ultimo progetto approvato allegato alla Sanatoria n. 1203/1991 (Allegato 3) e la planimetria catastale (Allegato 4), ad eccezione della presenza di un gradino nel WC1 di H pari a 13 cm.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 24/05/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 954, Sub. 1 Categoria A Piano T
Dal 24/05/1993 al 05/01/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 954, Sub. 1 Categoria A3 Cl.5, Cons. 6,5 vani Rendita € 469,98 Piano T
Dal 05/01/2002 al 26/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 954, Sub. 1 Categoria A3 Cl.5, Cons. 6,5 vani Rendita € 469,98 Piano T
Dal 26/05/2005 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 954, Sub. 1 Categoria A3 Cl.5, Cons. 6,5 vani Rendita € 469,98 Piano T
Dal 09/11/2015 al 26/03/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 954, Sub. 1 Categoria A3 Cl.5, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 154 mq - escluse le aree scoperte 151 mq Rendita € 469,98 Piano T

A precisazione di quanto riportato nella tabella della cronistoria catastale si evidenzia che:

- in data 27/11/1986, precedentemente alle risultanze dall'impianto meccanografico, risulta presentato al catasto Edilizio Urbano elaborato planimetrico, con riferimento al tipo mappale n. 121642 del 18/09/1986 (Allegato 7) e planimetria di u.i.u. (Allegato 4);
- l'immobile risulta dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 di proprietà della sig.ra **** Omissis ****;
- in data 24/05/1993 risulta il classamento automatico in atti dal 24/05/1993 (n. 78B/1986);
- in data 05/01/2002 l'immobile risulta di proprietà dei sigg.ri **** Omissis **** a seguito di denuncia (nei passaggi per causa morte) prot. n. 312750 in atti dal 08/07/2002. Registrazione sede Gioia del Colle Vol. 39, n. 88 del 27/06/2002 Successione (n. 301798.1/2002);
- in data 26/05/2005 con atto di compravendita Rep. n. 47624 per notaio **** Omissis ****, i sigg.ri **** Omissis **** acquistavano l'u.i.u., nota presentata con modello unico in atti dal 30/05/2005. Sede Santeramo in Colle Registrazione Compravendita (n. 16808.1/2005) (Allegato 6);
- in data 9/11/2015 sono stati inseriti in visura i dati di superficie catastale;
- in data 26/03/2019 è stata prodotta l'ultima visura catastale (Allegato 8).

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.



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	954	1		A3	5	6,5 vani	154 mq - escluse le aree scoperte 151 mq	469,98 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

A seguito di analisi dei documenti cartacei e del sopralluogo effettuato in data 15/01/2019 si è riscontrata la corrispondenza tra lo stato dei luoghi rappresentato nell'elaborato "Lotto 1 - Bene n. 1 - Fg. 41, p.la 954, sub 1. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 5) e la planimetria catastale (Allegato 4). Si rileva che nella visura catastale (Allegato 8) è indicato il numero civico 16, mentre allo stato dei luoghi questo risulta essere il 18, di fatti nell'atto di provenienza Rep. n. 47624 del 26/05/2005, per notaio **** Omissis **** (Allegato 6), si legge "accesso autonomo dal civico 18 (diciotto) (già 16) di via Giovanni Bovio", pertanto tale discrepanza non rileva ai fini dell'eventuale emissione di decreto di trasferimento.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, e, precisando che la documentazione depositata è costituita dai certificati della Conservatoria dei RR. II., si relaziona quanto segue:

- la documentazione depositata inerente le iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato, risultava carente per le seguenti ragioni:

- la certificazione delle trascrizioni non risaliva ad un atto di acquisto derivativo od originario, trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;

- la certificazione delle iscrizioni e delle trascrizioni non è stata richiesta in relazione al soggetto **** Omissis ****, proprietario, fino alla data del 5/01/2002, del Bene;

- la visura storica prodotta relativamente al Bene non riguardava un periodo fino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario, pur riguardando un periodo antecedente di 20 anni la trascrizione del pignoramento.

Per quanto sopra la sottoscritta trasmetteva in data 11/02/2019 al G. E. nota di "Comunicazione carenze documentali", cui seguiva provvedimento del G. E., datato 21/02/2019, di assegnazione del termine di giorni 60 al creditore procedente per il completamento della documentazione mancante.

Si è verificata la congruenza - al momento del pignoramento - tra gli esecutati e i soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.



PATTI

L'immobile alla data del sopralluogo 15/01/2019 risultava in buono stato conservativo ed utilizzato come abitazione, essendo stato concesso in locazione al sig. **** Omissis **** con contratto per uso abitativo del 1/07/2005, registrato, presso l'Agenzia delle Entrate - sede di Gioia del Colle, al n° 5781 in data 7/07/2005, per il periodo dal 1/07/2005 al 30/06/2009, con tacito rinnovo annuale alle medesime condizioni riportate nel contratto e, così di seguito di anno in anno, non intervenendo disdetta scritta da una delle parti mediante lettera raccomandata, almeno tre mesi prima della scadenza (Allegato 9).

STATO CONSERVATIVO

L'immobile alla data del sopralluogo 15/01/2019 risultava in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

L'immobile è inserito in un edificio le cui parti comuni sono le facciate, benchè non risulti compreso in un contesto condominiale, in quanto autonomo rispetto alle altre unità costituenti il corpo di fabbrica.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è inserito al piano terra di un edificio composto da tre piani fuori terra e da un piano interrato, ha accesso autonomo da un atrio scoperto (foto 3 e 4) antistante il prospetto principale orientato a Sud-Est (foto 1 e 2).

L'immobile non è ben strutturato da un punto di vista distributivo, in quanto non presenta una divisione tra zona notte e zona giorno, essendo disposta in prossimità dell'ingresso la camera da letto-LM e, retroposta ad essa, la cucina.

E' composto da un ampio ingresso-disimpegno ubicato centralmente all'appartamento (foto 6), sui cui lati sono aperti gli accessi, a sinistra, ad un ambiente Soggiorno- Pranzo (foto 8 e 9), a destra alla camera da letto-LM (foto 10 e 11), alla cucina (foto 12 e 13), e ad un vano ripostiglio- Rip. 2 (foto 17) ; la cucina è comunicante con un servizio igienico-WC2 (foto 14 e 15). Proseguendo lungo il disimpegno si accede frontalmente al bagno-WC1 (foto 19 e 20) e ad una piccola zona di ingresso ad un secondo ripostiglio-Rip.1 (foto 18) e all'ambiente L1 (foto 21 e 22).

L'immobile ha un'esposizione Nord-Ovest - Sud-Est, con gli affacci sui lati orientati a Nord-Ovest, a Nord-Est ed a Sud-Est. Tutti gli affacci sono costituiti da finestre, ad eccezione degli ambienti Soggiorno-Pranzo e LM che presentano portefinestre comunicanti con l'atrio scoperto antistante l'unità (foto 4).

Il lato Sud-Ovest è cieco e confinante con altra u. i. u.

L'altezza interna dell'appartamento è di m 3,00.

Le fondazioni sono presumibilmente parte in c.a. e parte in muratura.

La struttura portante è costituita da muratura portante perimetrale in tufo e 4 pilastri centrali in c.a.

Il solaio è in laterocemento.

Le pareti esterne sono in tufo, quella del prospetto principale è rivestita con lastre in pietra di



dimensioni cm 25 X 50 (foto 4 e 29), mentre le pareti costituenti i prospetti laterale e posteriore sono rifinite con pitturazione del tipo "buccia d'arancia"

Le pareti interne sono in muratura tinteggiate con pitturazione a ducotone, le pareti del disimpegno, dell'ambiente Soggiorno-Pranzo (foto 8 e 9) e una parete dell'ambiente LM (foto 10) sono rifinite con pitturazione spatolata.

La pavimentazione dell'atrio esterno è in gres porcellanato di dimensioni cm 31 X 34 (foto 28).

La pavimentazione interna è in ceramica di dimensioni cm 30 X 30 con tozzetti angolari di dimensioni cm 8 X 8 (foto 23) in tutto l'appartamento, compresa la cucina e il bagno WC2, il battiscopa è dello stesso materiale. Le pareti della cucina sono tutte rivestite con piastrelle in ceramica di dimensioni cm 20 X 20, fino ad un'altezza pari a m 2,20 (foto 24).

Le soglie e gli stipiti degli infissi esterni sono in pietra.

Il bagno WC1 ha una pavimentazione in piastrelle in ceramica monocottura di dimensioni cm 25 X 33,5 ed è rivestito con lo stesso materiale, fino ad un'altezza totale di m 2,50 (foto 26 e 27).

Il bagno WC2 ha la stessa pavimentazione dell'appartamento in ceramica, ed è rivestito con piastrelle in ceramica monocottura di dimensioni cm 25 X 20, fino ad un'altezza totale di m 2,00 (foto 15 e 25).

Gli infissi esterni sono costituiti da ante a battente in legno, non a taglio termico, con vetrocamera (foto 30), tutti corredati di tapparelle in PVC e zanzariere.

La porta di ingresso non è blindata (foto 5).

Le porte interne sono tamburate con pannello in laminato effetto legno di ciliegio e vetro (foto 31).

La vetrata e la porta di accesso rispettivamente al Soggiorno-Pranzo e alla cucina presentano un disegno a riquadri in listelli di legno impiallacciato e vetri (foto 7 e 32).

L'impianto elettrico non è a norma di legge, ex L. 46-90, essendo presente solo il contatore generale con l'interruttore salvavita.

L'impianto idrico consta di n. 2 attacchi per lavabo, n. 1 attacco per gettatoio, n. 2 attacchi per wc, n. 1 attacco per bidet, n. 1 attacco per lavatrice, n. 1 attacco per vasca.

L'impianto termico è presente, ed è autonomo, i radiatori sono in ghisa non dotati di valvole termostatiche.

E' presente la predisposizione per l'impianto di filodiffusione, apparentemente non funzionante.

Non è stato possibile acquisire dai proprietari del Bene le dichiarazioni di conformità ex legge 46/90 degli impianti elettrico, idrico e termico a servizio dell'immobile, nè l'Attestato di Prestazione Energetica - APE che pertanto è stato redatto dalla sottoscritta e allegato alla presente Perizia (Allegato 81), dal quale risulta che l'appartamento rientra nella classe energetica "G".

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: 07/07/2005

Canoni di locazione

Canone mensile: € 401,98

L'appartamento è stato concesso in locazione al sig. **** Omissis **** con contratto per uso abitativo del 1/07/2005, registrato, presso l'Agenzia delle Entrate - sede di Gioia del Colle, al n° 5781 in data 7/07/2005, per il periodo dal 1/07/2005 al 30/06/2009, con tacito rinnovo annuale alle medesime condizioni riportate nel contratto e, così di seguito di anno in anno, non intervenendo disdetta scritta da una delle parti mediante lettera raccomandata, almeno tre mesi prima della scadenza (Allegato 9).



Si significa che il canone di locazione mensile, inizialmente pari a € 350,00, aggiornato annualmente in ragione del 75% della variazione Istat, giusta Art. 4 del suddetto contratto, risulterebbe all'attualità pari a € 401,98, sviluppando un canone annuale pari a € 4.823,76.

Tale canone non risulta "vile", essendo superiore ai 2/3 del minimo previsto dalle fonti di riferimento, nello specifico:

- l'Agenzia delle Entrate prevede per gli immobili con destinazione "Abitazioni di tipo economico", in stato conservativo Normale, situati nella zona Periferica/Località Montefreddo-Viglione-Laterza-Stazione, cod. zona D1, microzona 2, un valore di locazione minimo pari a €/mq 2,8, che, riferito alla superficie convenzionale del cespite pari a mq 149,69, sviluppa un canone annuo pari a € 5.029,58, il cui valore corrispondente ai 2/3 è pari a € 3.353;

- il Borsino Immobiliare prevede per le "Abitazioni di tipo economico" (in buono stato), ubicate nella fascia media della zona Località Montefreddo-Viglione-Laterza-Stazione, un valore di locazione pari a €/mq 2,4, che, riferito alla superficie convenzionale del cespite pari a mq 149,69, sviluppa un canone annuo pari a € 4.311,07, il cui valore corrispondente ai 2/3 è pari a € 2.874,04.

Si è verificata la rispondenza del canone al valore di mercato dell'immobile all'attualità, non essendo possibile prevederne il valore al momento della conclusione del contratto, calcolando il valore del Bene col metodo di capitalizzazione dei redditi.

Considerando il canone di locazione attuale ed invariante fino alla data di scadenza del contratto, tenendo presente le spese in detrazione dovute ai costi di manutenzione ordinaria e straordinaria, alle imposte e alle spese di amministrazione, si sono ottenuti i risultati riportati in tabella:

A) Reddito lordo € 4.823,76

B) Spese in detrazione 28,5 %

C) Reddito annuo netto $A - (A \times B) =$ € 3.448,98

D) Saggio di capitalizzazione 3,4 %

Valore di mercato stimato $C/D =$ € 101.440,58

Il valore di mercato stimato così calcolato risulta superiore al valore di stima del Bene, ma inferiore allo stesso valore calcolato al lordo dell'abbattimento forfettario (richiesto dai quesiti conferiti) pari al 15%.

L'immobile risulta occupato da:

- **** Omissis ****, nato a Santeramo in Colle (BA) il **** Omissis ****;

- **** Omissis ****, nata a Andria (BA) il **** Omissis ****;

- **** Omissis ****, nato a Gioia del Colle (BA) il **** Omissis ****;

giusta certificato di Stato di famiglia (Allegato 10) e certificati storici di residenza dei soggetti sopra elencati (Allegati 11 - 12 - 13), rilasciati dal Settore Demografici - Ufficio Anagrafe del Comune di Santeramo in Colle (BA).



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/01/2002 al 26/05/2005	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/01/2002		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/05/2005	**** Omissis ****	Agenzia delle Entrate di Gioia del Colle	27/06/2002	88	39
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Amendolare Francesco	26/05/2005	47624	12835
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri Immobiliari di Bari	27/05/2005	27246	16808
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Gioia del Colle	26/05/2005	3171 Serie 1T	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si evidenzia che la documentazione depositata, di cui all'art. 567, secondo comma, costituita dai certificati della Conservatoria dei RR. II., inerente le iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato, non risaliva ad un atto di acquisto derivativo od originario, trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento; di fatti la certificazione delle iscrizioni e delle trascrizioni non era stata prodotta in relazione al soggetto **** Omissis ****, proprietario del Bene fino alla data del 5/01/2002.

Per tale ragione la sottoscritta trasmetteva in data 11/02/2019 al G. E. nota di "Comunicazione



carenze documentali”, cui seguiva provvedimento del G. E., datato 21/02/2019, di assegnazione del termine di giorni 60 al creditore procedente per il completamento della documentazione mancante.

Dalla documentazione agli atti risultava che:

- in data 5/01/2002 il Bene era pervenuto ai sig.ri **** Omissis **** in forza di atto di dichiarazione di successione in morte della sig.ra **** Omissis ****;
- in data 26/05/2005 i sigg.ri **** Omissis **** sono divenuti proprietari dell'immobile in forza di atto di compravendita Rep. n. 47624, Racc. n. 12835, per notaio **** Omissis ****, atto inserito in allegato alla presente perizia (Allegato 6).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Bari, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Bari il 15/03/2011

Reg. gen. 11255 - Reg. part. 2765

Quota: 100%

Importo: € 675.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 450.000,00

Spese: € 165.397,47

Interessi: € 59.602,53

Percentuale interessi: 3,598 %

Rogante: Galli Benedetta

Data: 09/03/2011

N° repertorio: 2004

N° raccolta: 871

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di ipoteca

Iscritto a Bari il 09/06/2015

Reg. gen. 22485 - Reg. part. 2859

Quota: 100%

Importo: € 670.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Rogante: Amendolare Francesco

Data: 14/05/2015

N° repertorio: 62184

N° raccolta: 21372



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Bari il 13/03/2018

Reg. gen. 11099 - Reg. part. 8118

Quota: 100%

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

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

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, consisteranno nelle cancellazioni della nota di trascrizione del verbale di pignoramento e delle due iscrizioni di ipoteche volontarie e, contestualmente, saranno da corrispondere per ogni annotamento, gli importi che attualmente risultano essere:

- costo della cancellazione della nota di trascrizione € 294,00

- costo delle cancellazioni delle due iscrizioni € 35,00 X 2 = € 70,00

per un costo totale di € 364,00.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Santeramo in Colle è stato approvato con Delibera di G. R. n. 775 del 16.6.99 e successive varianti approvate con i seguenti atti:

Variante N. 1 : Del. C.C. N. 23 del 02/04/01, Del. C.C. N. 63 del 12/10/04, Del. C.C. N. 7 del 28/02/05, Del. G.R. N. 642 del 19/04/05.

Variante N. 2 : Del. C.C. N. 67 del 19/12/02, Del. C.C. N. 23 del 19/06/03.

Variante N. 3 : Del. C.C. N. 53 del 12/12/03, Del. C.C. N. 18 del 30/04/04.

L'immobile fa parte di un fabbricato per civile abitazione ricadente nel Piano Regolatore generale in Zona B4 - zona di Completamento come evidente dalla Tav. 4 ab "Zonizzazione e Comparti" del PRG vigente (Allegato 14).

Tale zona è normata dall'Art. 63 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente (Allegato 15).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

- Concessione edilizia in Sanatoria n.662/1980 - Prot. n. 1422 del 5/02/1980, rilasciata dal Sindaco del Comune di Santeramo in Colle in data 12/09/1980 al sig. **** Omissis **** per fabbricato per civile abitazione con annesso garage e deposito, già costruito sul prolungamento della via E. Vanoni (Allegato 16);

- Concessione edilizia in Sanatoria n.1203, rilasciata dal Sindaco del Comune di Santeramo in Colle in data 5/02/1991 alla sig.ra **** Omissis **** per opere edilizie abusive realizzate al fabbricato sito alla via G. Bovio angolo via E. Vanoni, consistenti in ampliamento di garage-cantina a p. interrato e ampliamento della residenza a p. t. (Allegato 3).



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

A seguito di sopralluogo effettuato in data 15/01/2019, si è riscontrata la corrispondenza tra lo stato dei luoghi, come rappresentato nell'elaborato grafico "Lotto 1 - Bene n. 1 - Foglio 41, p.la 954, sub 1. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 5) e l'ultimo progetto approvato con Concessione edilizia in Sanatoria n. 1203/1991 (Allegato 3), ad eccezione della presenza di un gradino nel WC1 di altezza pari a 13 cm (foto 16). Tale opera non necessita di titolo legittimante trattandosi di mera realizzazione di gradino nel bagno, finalizzato presumibilmente ad un miglior funzionamento degli scarichi idrico-fognari, pertanto opera rientrante tra quelle di edilizia libera.

Per quanto attiene le opere di adeguamento dell'impianto elettrico alle leggi vigenti di settore si presume un costo delle stesse (comprensivo delle eventuali correlate opere murarie) pari a circa € 4.636,00, inclusa IVA pari al 22% in assenza di pratica amministrativa, rientrante anche tale intervento tra quelli di edilizia libera e pertanto non oggetto di alcuna procedura da attivarsi presso l'amministrazione competente.

Si rappresenta la necessità di richiedere l'agibilità per l'immobile de quo, tale adempimento avrà un costo presunto pari a € 3.858,40, comprensivo del versamento dei diritti di segreteria al Comune di Santeramo e delle competenze del professionista incaricato, considerata anche la redazione del Certificato di idoneità statica dell'immobile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile, pur essendo parte di un edificio, non risulta inserito in un contesto condominiale, in quanto autonomo rispetto alle altre unità costituenti il corpo di fabbrica, pertanto non ci sono vincoli ed oneri condominiali.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via Ezio Vanoni n. 39, piano 1° - 2°
- **Bene N° 3** - Deposito-garage ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via Ezio Vanoni s. n. , piano interrato

DESCRIZIONE

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA EZIO VANONI N. 39, PIANO 1° - 2°

Trattasi di appartamento per civile abitazione sito al piano primo dell'edificio ubicato in angolo tra le vie G. Bovio ed E. Vanoni in Santeramo in Colle (BA), con accesso al civico 39 della via E. Vanoni, in una zona con buone caratteristiche urbanistiche, per la presenza di parcheggi e di servizi in generale nelle immediate vicinanze.

L'immobile ha un ingresso indipendente al piano terra dell'edificio, tramite il corpo scala di uso esclusivo, ed è composto da quattro vani ed accessori al piano primo, da due locali di servizio, un bagno e dal terrazzo a livello al piano secondo.

Il bene è di proprietà di **** Omissis **** (esecutato) e **** Omissis **** (esecutata).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 – DEPOSITO-GARAGE UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA EZIO VANONI S. N. , PIANO INTERRATO

Trattasi di immobile con destinazione d'uso di garage e deposito, sito al piano interrato dell'edificio ubicato in angolo tra le vie G. Bovio ed E. Vanoni in Santeramo in Colle (BA), con ingresso indipendente alla via E. Vanoni, dal cancello adiacente al civico 39, in una zona con buone caratteristiche urbanistiche, per la presenza di parcheggi e di servizi in generale nelle immediate vicinanze.

L'immobile è costituito dall'intero piano interrato dello stabile, cui si appartengono i Beni n.1 e n.2 della presente Perizia, e da un'attinenza scoperta esterna, parte utilizzata come rampa carrabile di accesso al locale e parte come area destinata a giardino. Il locale al piano interrato è composto da tre ampi vani ed accessori.

Il Bene costituisce pertinenza del Bene n. 2 del presente Lotto.

Il Bene è di proprietà di **** Omissis **** (esecutato) e **** Omissis **** (esecutata).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA EZIO VANONI N. 39, PIANO 1° - 2°

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

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, e, si precisa che la documentazione depositata è costituita dai certificati della Conservatoria dei RR. II. e, per il presente Bene, risulta completa.

Non risultavano depositati i certificati di stato civile degli esecutati e pertanto si è provveduto alla acquisizione dello stato di famiglia di **** Omissis ****, dal quale risulta che gli esecutati sono tra loro coniugati (Allegato 1). E' stato quindi acquisito l'estratto dell'atto di matrimonio dal quale, poichè privo di annotazioni, si evince che i predetti sono coniugati in regime di comunione legale di beni (Allegato 2).

BENE N° 3 – DEPOSITO-GARAGE UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA EZIO VANONI S. N. , PIANO INTERRATO

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, e, precisando che la documentazione depositata è costituita dai certificati della Conservatoria dei RR. II., si relaziona quanto segue:

- la documentazione depositata inerente le iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato, risultava carente per le seguenti ragioni:

- la certificazione delle trascrizioni non risaliva ad un atto di acquisto derivativo od originario, trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;

- la certificazione delle iscrizioni e delle trascrizioni non è stata richiesta in relazione al soggetto **** Omissis ****, proprietario, fino alla data del 5/01/2002, del Bene;

- la visura storica prodotta relativamente al Bene non riguardava un periodo fino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario, pur riguardando un periodo antecedente di 20 anni la trascrizione del pignoramento.

Per quanto sopra la sottoscritta trasmetteva in data 11/02/2019 al G. E. nota di "Comunicazione carenze documentali", cui seguiva provvedimento del G. E., datato 21/02/2019, di assegnazione del termine di giorni 60 al creditore procedente per il completamento della documentazione mancante.

Non risultavano depositati i certificati di stato civile degli esecutati e pertanto si è provveduto alla acquisizione dello stato di famiglia di **** Omissis ****, dal quale risulta che gli esecutati sono tra loro coniugati (Allegato 1).

E' stato quindi acquisito l'estratto dell'atto di matrimonio dal quale, poichè privo di annotazioni, si evince che i predetti sono coniugati in regime di comunione legale di beni (Allegato 2).



TITOLARITÀ

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA EZIO VANONI N. 39, PIANO 1° - 2°

BENE N° 3 - DEPOSITO-GARAGE UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA EZIO VANONI S. N. , PIANO INTERRATO

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA EZIO VANONI N. 39, PIANO 1° - 2°

L'immobile confina a Nord-Ovest con area sovrastante proprietà **** Omissis ****, a Nord-Est con viabilità pubblica - via E. Vanoni, a Sud-Est con viabilità pubblica - via G. Bovio.

BENE N° 3 - DEPOSITO-GARAGE UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA EZIO VANONI S. N. , PIANO INTERRATO

L'immobile confina a Nord-Ovest con proprietà **** Omissis ****, a Nord-Est con area sottostante la viabilità pubblica - via E. Vanoni, a Sud-Est con area sottostante la viabilità pubblica - via G. Bovio.



CONSISTENZA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA EZIO VANONI N. 39, PIANO 1° - 2°

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	136,00 mq	164,64 mq	1,00	164,64 mq	2,75 m	primo
Balcone scoperto	29,21 mq	33,15 mq	0,25	8,29 mq	2,80 m	primo
Terrazza	69,42 mq	72,22 mq	0,15	10,83 mq	0,00 m	secondo
Locali accessori	47,91 mq	56,41 mq	0,50	28,57 mq	2,30 m	secondo
Totale superficie convenzionale:				212,33 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				212,33 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

L'immobile è ubicato in una zona semi periferica, circa 400 m distante dal centro sociale, terziario e commerciale del comune di Santeramo in Colle, comunque servita dalle infrastrutture cittadine.

L'immobile risulta, sia nell'ultimo elaborato di progetto assentito dall'autorità comunale con Concessione edilizia in Sanatoria n. 311 del 12/01/1996 (Allegato 17) che nella planimetria catastale (Allegato 18), composto da una scala a doppia rampa di accesso esclusivo (foto 36), da un appartamento al piano primo e da locali di servizio con terrazzo a livello al piano secondo.

L'appartamento al piano primo è costituito da una zona di ingresso (foto 38), da cinque vani (foto 41 - 42 - 47 - 48 - 49 - 50) - di cui uno con dimensioni esigue e non conforme al rapporto aereo-illuminante minimo (foto 49)-, cucina (foto 43), un ripostiglio (foto 51), due bagni (foto 45 - 46 - 52); il piano secondo è costituito da un ingresso (foto 69), due vani (foto 70 - 71 - 73 - 74), un bagno (foto 76) e da un terrazzo a livello (foto 85 e 86).

A seguito di sopralluogo effettuato in data 15/01/2019, si è riscontrata la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi, come rappresentato nell'elaborato grafico "Lotto 2 - Bene n. 2 - Foglio 41, p.la 954, sub 2. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 19), l'ultimo progetto approvato allegato alla Sanatoria n. 311/1996 (Allegato 17) e la planimetria catastale (Allegato 18), e si sono rilevate le seguenti discordanze:

- realizzazione, nell'area di disimpegno centrale all'appartamento, di pareti contenenti armadiature a muro, atte a dividere la zona giorno dalla zona notte (foto 39 - 40 - 44);
- realizzazione di un setto divisorio, di lunghezza pari a m 1,80, in posizione approssimativamente centrale nell'ambiente Salone (foto 41);
- realizzazione di una piccola finestra sul prospetto Sud-Ovest, nell'ambiente indicato come L1 nell'elaborato grafico "Lotto 2 - Bene n. 2 - Foglio 41, p.la 954, sub 2. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 19), apertura riportata anche nella planimetria catastale (Allegato 18) (foto 49);
- indicazione sulla planimetria catastale (Allegato 18) di una finestra nel vano Ripostiglio, non presente allo stato dei luoghi;
- al secondo piano il locale indicato come Deposito nell'elaborato grafico "Lotto 2 - Bene n. 2 - Foglio 41, p.la 954, sub 2. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 19) ha una maggiore profondità, tale da presentare l'altezza minima della parete frontale a quella di ingresso pari a m 1,24 (foto 71);
- nella planimetria catastale non è stata indicata la porta di passaggio dal vano scala agli ambienti ubicati al piano secondo (foto 69);



- presenza di una finestra nel vano scala di affaccio sul terrazzo (foto 83 e 85);
- esigue differenze di quote interne, ad ambedue i piani;
- diverse altezze rilevate al piano secondo rispetto a quelle indicate sia nell'ultimo progetto approvato con Concessione edilizia in Sanatoria n. 311 del 12/01/1996 (Allegato 17) che nella planimetria catastale (Allegato 18).

Si significa che i locali ubicati al secondo piano sono pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare sottostante, cui sono collegati tramite la scala interna anch'essa di uso esclusivo, si tratta di due vani e un bagno con copertura a doppia falda (foto 85 e 87); per le suddette ragioni nel calcolo della consistenza di tali vani è stato utilizzato il coefficiente 0,50, al fine di omogeneizzarne la superficie con quella dell'immobile con tipologia residenziale ubicato al 1° piano.

Per quanto attiene l'indicazione in tabella dell'altezza si precisa che trattasi dell'altezza media tra le due altezze medie calcolate nei due locali costituenti il piano secondo.

Infine si evidenzia che è stato considerato nel calcolo della consistenza solo la superficie dei locali condonata.

BENE N° 3 - DEPOSITO-GARAGE UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA EZIO VANONI S. N. , PIANO INTERRATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito-garage	137,85 mq	165,62 mq	0,50	82,81 mq	2,30 m	interrato
Area scoperta (giardino, rampa)	144,37 mq	157,20 mq	0,10	15,72 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				98,53 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				98,53 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

L'immobile è ubicato in una zona semi periferica, circa 400 m distante dal centro sociale, terziario e commerciale del comune di Santeramo in Colle, comunque servita dalle infrastrutture cittadine.

L'immobile occupa l'intero piano interrato dello stabile, cui si appartengono i Beni n.1 e n.2 della presente Perizia e risulta, sia nell'ultimo elaborato di progetto assentito dall'autorità comunale con Concessione edilizia in Sanatoria n. 1203 del 5/02/1991 (Allegato 3) che nella planimetria catastale (Allegato 27), composto da un locale di tre ampi vani (foto 98 - 107 - 112) e accessori (foto 99 e 113) e da un'attinenza scoperta esterna, parte utilizzata come rampa carrabile (foto 90 - 91 - 92) e parte come area verde (foto 95 e 96).

Il Bene costituisce pertinenza del Bene n. 2 del presente Lotto.

A seguito di sopralluogo effettuato in data 29/01/2019, si è riscontrata la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi, come rappresentato nell'elaborato grafico "Lotto 2 - Bene n. 3 - Foglio 41, p.la 954, sub 4. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 28), l'ultimo progetto approvato allegato alla Sanatoria n. 1203/1991 (Allegato 3) la planimetria catastale (Allegato 27), e si sono rilevate le seguenti discordanze:

- realizzazione nell'ambiente indicato come Deposito/Garage nell'elaborato grafico "Lotto 2 - Bene n. 3 - Foglio 41, p.la 954, sub 4. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 28) di un bagno-WC1 ubicato nell'angolo tra la parete a destra entrando e la parete posteriore, bagno presente nella planimetria



catastale (Allegato 27) (foto 98 e 99);

- esigue differenze di quote interne tra il progetto approvato e quanto rilevato in sede di sopralluogo;
- altezza rilevata pari a m 2,30, anzicchè m 2,25 come riportato nel progetto approvato con Concessione edilizia in Sanatoria n. 1203/1991 (Allegato 3), ma conforme all'altezza riportata sulla planimetria catastale (Allegato 27);
- altezza rilevata nel vano sottoscala (foto 102) pari a m 1,55, anzicchè m. 1,50 come riportato nel progetto approvato con Concessione edilizia in Sanatoria n. 1203/1991 (Allegato 3), e m 1,80 come indicato sulla planimetria catastale (Allegato 27);
- presenza di una porta a chiusura del vano sottoscala (foto 101);
- presunta realizzazione di intercapedine sui lati Sud-Est e Nord-Est dell'immobile a piano interrato, data la presenza di una porta in adiacenza al WC1, rilevata in sede di sopralluogo, intercapedine il cui accesso risultava interdetto dalla presenza di oggetti accatastati in prossimità dell'infisso (foto 98);
- presenza di una finestra, il cui vano è impostato superiormente a filo di solaio, sulla parete posteriore orientata a Sud-Est, in prossimità del bagno-WC (foto 110 e 111);
- indicazione, nell'elaborato grafico allegato al progetto approvato con Concessione edilizia in Sanatoria n. 1203/1991 (Allegato 3), dell'attinenza esterna assolutamente difforme rispetto a quanto rilevato allo stato dei luoghi, sia in termini di dimensioni che di destinazioni d'uso: di fatti l'area indicata nel progetto è di superficie pari a mq 50,60, anzicchè di mq 157,20, non vi è indicata la rampa di accesso al piano (foto 90 - 91 - 92) e la zona sistemata a verde (foto 95 e 96) con la relativa scala di accesso (foto 94);
- indicazione della rampa e del giardino sulla planimetria catastale (Allegato 27) difforme rispetto a quanto rilevato allo stato dei luoghi.

Si significa che il locale è pertinenza accessoria di uso esclusivo dell'unità immobiliare ubicata al primo piano e costituente il Bene n. 2 del presente Lotto, a cui è collegato tramite una rampa di scala (foto 104) e il vano scala; per la suddetta ragione nel calcolo della consistenza è stato utilizzato il coefficiente 0,50, al fine di omogeneizzarne la superficie con quella dell'immobile con tipologia residenziale, stante il reperimento delle quotazioni di mercato per quest'ultima tipologia edilizia, da utilizzare nella stima.

Si precisa che nel computo della consistenza si è utilizzato, per il calcolo della superficie convenzionale della rampa e dell'area destinata a verde il coefficiente 0,10, quale area scoperta di pertinenza esclusiva della singola u.i.u., giusta D. P. R. n. 138/1998 e relativo Allegato C.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA EZIO VANONI N. 39, PIANO 1° - 2°

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 24/02/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 954, Sub. 2 Categoria C Piano 1
Dal 24/02/1996 al 02/05/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 954, Sub. 2 Categoria A Piano 1-2
Dal 02/05/1996 al 17/06/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 954, Sub. 2 Categoria A Piano 1-2



Dal 17/06/1996 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 954, Sub. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 8 vani Rendita € 702,38 Piano 1-2
Dal 09/11/2015 al 23/03/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 954, Sub. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 8 vani Superficie catastale 213 mq - escluse le aree scoperte 200 mq Rendita € 702,38 Piano 1-2

A precisazione di quanto riportato nella tabella della cronistoria catastale si evidenzia che:

- in data 27/11/1986, precedentemente alle risultanze dall'impianto meccanografico, risulta presentato al catasto Edilizio Urbano elaborato planimetrico, con riferimento al tipo mappale n. 121642 del 18/09/1986 (Allegato 7);
 - l'immobile risulta dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 di proprietà dei sig.ri **** Omissis **** e con categoria in corso di definizione;
 - in data 24/02/1996 risulta una Variazione in atti dal 6/03/1996 per ultimazione lavori ed ampliamento (n. 2287.1/1996) e risulta presentata al Catasto Edilizio Urbano planimetria di u.i.u. (Allegato 18);
 - in data 2/05/1996 con atto di compravendita Rep. n. 6890 per notaio **** Omissis ****, i sigg.ri **** Omissis **** acquistavano l'u.i.u., Trascrizione in atti dal 9/10/1996. Sede Santeramo in Colle Registrazione Compravendita (n. 10266.1/1996) (Allegato 20);
 - in data 17/06/1996 risulta il classamento in atti dal 21/10/1997 ai sensi dell'art.12 Legge 154/1988 (n. 2395/L.1/1996);
 - in data 9/11/2015 sono stati inseriti in visura i dati di superficie catastale;
 - in data 23/03/2018 è stata prodotta l'ultima visura catastale agli atti del procedimento (Allegato 21).
- I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 3 - DEPOSITO-GARAGE UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA EZIO VANONI S. N. , PIANO INTERRATO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 17/09/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 954, Sub. 3 Categoria D Piano S1
Dal 17/09/1990 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 954, Sub. 3 Categoria C2 Cl.5, Cons. 130 mq Rendita € 0,41 Piano S1
Dal 01/01/1992 al 05/01/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 954, Sub. 3 Categoria C2 Cl.5, Cons. 130 mq Rendita € 349,13 Piano S1



Dal 05/01/2002 al 22/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 954, Sub. 3 Categoria C2 Cl.5, Cons. 130 mq Rendita € 349,13 Piano S1
Dal 22/05/2002 al 26/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 954, Sub. 4 Categoria C2 Cl.3, Cons. 137 mq Rendita € 261,79 Piano S1
Dal 26/05/2005 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 954, Sub. 4 Categoria C2 Cl.3, Cons. 137 mq Rendita € 261,79 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 23/03/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 954, Sub. 4 Categoria C2 Cl.3, Cons. 137 mq Superficie catastale 178 mq Rendita € 261,79 Piano S1

A precisazione di quanto riportato nella tabella della cronistoria catastale si evidenzia che:

- in data 27/11/1986, precedentemente alle risultanze dall'impianto meccanografico, risulta presentato al catasto Edilizio Urbano elaborato planimetrico, con riferimento al tipo mappale n. 121642 del 18/09/1986 (Allegato 7);
- l'immobile risulta dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 di proprietà della sig.ra **** Omissis ****,
- in data 17/09/1990 risulta il classamento automatico in atti dal 17/09/1990 (n. 78B/1986);
- in data 1/01/1992 risulta la variazione del quadro tariffario;
- in data 05/01/2002 l'immobile risulta di proprietà dei sigg.ri **** Omissis **** a seguito di denuncia (nei passaggi per causa morte) prot. n. 312750 in atti dal 08/07/2002. Registrazione sede Gioia del Colle Vol. 39, n. 88 del 27/06/2002 Successione (n. 301798.1/2002);
- in data 22/05/2002 risulta una variazione per ampliamento prot. n. 235898 in atti dal 22/05/2002 Ampliamento (n. 13800.1/2002), in pari data con stesso protocollo viene presentata planimetria di u.i.u. (Allegato 27);
- in data 16/07/2002 risulta una variazione con prot. n. 328916. Convalida classamento proposto D. M. 701/94 (n. 20555.1/2002);
- in data 26/05/2005 con atto di compravendita Rep. n. 47624 per notaio **** Omissis ****, i sigg.ri **** Omissis **** acquistavano l'u.i.u., nota presentata con modello unico in atti dal 30/05/2005. Sede Santeramo in Colle Registrazione Compravendita (n. 16808.1/2005) (Allegato 6);
- in data 9/11/2015 sono stati inseriti in visura i dati di superficie catastale;
- in data 23/03/2018 è stata prodotta l'ultima visura catastale depositata agli atti del presente procedimento (Allegato 29).

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.



DATI CATASTALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA EZIO VANONI N. 39, PIANO 1° - 2°

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	41	954	2		A2	4	8 vani	213 mq - escluse le aree scoperte 200 mq	702,38 €	1-2	

Corrispondenza catastale Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito di analisi dei documenti cartacei e del sopralluogo effettuato in data 15/01/2019, si è riscontrata la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi, come rappresentato nell'elaborato grafico "Lotto 2 - Bene n. 2 - Foglio 41, p.la 954, sub 2. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 19) e la planimetria catastale (Allegato 18), e si sono rilevate le seguenti discordanze:

- realizzazione, nell'area di disimpegno centrale all'appartamento, di pareti contenenti armadiature a muro, atte a dividere la zona giorno dalla zona notte (foto 39 - 40 - 44);
- realizzazione di un setto divisorio, di lunghezza pari a m 1,80, in posizione approssimativamente centrale nell'ambiente Salone (foto 41);
- diversa posizione di una piccola finestra realizzata sul prospetto Sud-Ovest, nell'ambiente indicato come L1 nell'elaborato grafico "Lotto 2 - Bene n. 2 - Foglio 41, p.la 954, sub 2. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 19) (foto 49);
- presenza di una finestra nel vano Ripostiglio, non presente allo stato dei luoghi;
- al secondo piano, maggiore profondità rispetto a quella riveniente dalla planimetria catastale, del locale indicato come Deposito nell'elaborato grafico "Lotto 2 - Bene n. 2 - Foglio 41, p.la 954, sub 2. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 19) (foto 71);
- installazione di porta di ingresso dal vano scala agli ambienti ubicati al piano secondo (foto 69);
- realizzazione di una finestra nel vano scala di affaccio sul terrazzo (foto 83 e 85);
- differente altezza rilevata al piano primo, pari a m 2,75, rispetto a quella indicata sulla planimetria catastale pari a m 2,80;
- differente altezza media rilevata al piano secondo, pari a m 2,30, rispetto a quella indicata sulla planimetria catastale pari a m 2,50.

Poichè tali difformità sono rilevabili anche rispetto alle planimetrie di progetto approvate con l'ultimo titolo edilizio, Concessione edilizia in sanatoria n. 311/1996 (Allegato 17) sarà necessario procedere preliminarmente alla legittimazione edilizia e urbanistica delle suddette variazioni dell'immobile passibili di sanatoria, riscontrate in sede di sopralluogo, presso l'amministrazione comunale competente, e successivamente eseguire le correzioni della planimetria catastale del Bene con redazione di DOCFA da presentare all'Agenzia delle Entrate - Direzione provinciale di Bari. Ufficio Provinciale - Territorio. Servizi catastali.

Con tale presentazione di DOCFA si provvederà anche alla variazione toponomastica, concernente nell'attribuzione del numero civico 39, anzichè 37.

Per quanto attiene la corrispondenza tra lo stato dei luoghi, i dati catastali e i dati presenti nell'atto di pignoramento si rileva la diversa indicazione del numero civico, che risulta essere n. 39, anzichè n. 37 come riportato nell'atto di pignoramento.



**BENE N° 3 - DEPOSITO-GARAGE UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA EZIO VANONI
S. N. , PIANO INTERRATO**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	41	954	4		C2	3	137 mq	178 mq	261,79 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito di analisi dei documenti cartacei e del sopralluogo effettuato in data 29/01/2019, si è riscontrata la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi, come rappresentato nell'elaborato grafico "Lotto 2 - Bene n. 3 - Foglio 41, p.la 954, sub 4. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 28) e la planimetria catastale (Allegato 27), e si sono rilevate le seguenti discordanze:

- altezza rilevata nel vano sottoscala pari a m 1,55, anzicchè m 1,80 come indicato sulla planimetria catastale (Allegato 27) (foto 102) ;
- diversa conformazione e posizione della rampa e del giardino rispetto a quanto indicato sulla planimetria catastale (Allegato 27);
- presunta realizzazione di intercapedine sui lati Sud-Est e Nord-est dell'immobile a piano interrato, data la presenza di porta di comunicazione in adiacenza al WC1, rilevata in sede di sopralluogo, intercapedine il cui accesso risultava interdetto dalla presenza di oggetti accatastati in prossimità della suddetta porta (foto 98);
- presenza di una finestra, col lato superiore impostato a filo di solaio, sulla parete posteriore orientata a Sud-Est, in prossimità del bagno-WC (foto 110 e 111).

Poichè tali difformità sono rilevabili anche rispetto alla planimetria di progetto approvata con l'ultimo titolo edilizio, Concessione edilizia in sanatoria n. 1203/1991 (Allegato 3) sarà necessario procedere preliminarmente alla legittimazione edilizia e urbanistica delle suddette variazioni dell'immobile, riscontrate in sede di sopralluogo, presso l'amministrazione comunale competente, e successivamente eseguire le correzioni della planimetria catastale del Bene con redazione di DOCFA da presentare all'Agenzia delle Entrate - Direzione provinciale di Bari. Ufficio Provinciale - Territorio. Servizi catastali.

Con tale presentazione di DOCFA si provvederà anche alla variazione toponomastica, concernente l'attribuzione di numero civico.

Per quanto attiene la corrispondenza tra lo stato dei luoghi, i dati catastali e i dati presenti nell'atto di pignoramento, si rileva che il civico non risulta essere il n. 39, poichè all'attualità il Bene non ha un proprio numero civico.



PRECISAZIONI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA EZIO VANONI N. 39, PIANO 1° - 2°

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, e, pertanto, si precisa che la documentazione depositata è costituita dai certificati della Conservatoria dei RR. II., e, per il presente Bene, risulta completa.

Si è verificata la congruenza - al momento del pignoramento - tra gli esegutati e i soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

BENE N° 3 - DEPOSITO-GARAGE UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA EZIO VANONI S. N. , PIANO INTERRATO

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, e, precisando che la documentazione depositata è costituita dai certificati della Conservatoria dei RR. II., si relaziona quanto segue:

- la documentazione depositata inerente le iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato, risultava carente per le seguenti ragioni:

- la certificazione delle trascrizioni non risaliva ad un atto di acquisto derivativo od originario, trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;

- la certificazione delle iscrizioni e delle trascrizioni non è stata richiesta in relazione al soggetto **** Omissis ****, proprietario, fino alla data del 5/01/2002, del Bene;

- la visura storica prodotta relativamente al Bene non riguardava un periodo fino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario, pur riguardando un periodo antecedente di 20 anni la trascrizione del pignoramento.

Per quanto sopra la sottoscritta trasmetteva in data 11/02/2019 al G. E. nota di "Comunicazione carenze documentali", cui seguiva provvedimento del G. E., datato 21/02/2019, di assegnazione del termine di giorni 60 al creditore procedente per il completamento della documentazione mancante.

Si è verificata la congruenza - al momento del pignoramento - tra gli esegutati e i soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA EZIO VANONI N. 39, PIANO 1° - 2°

L'immobile alla data del sopralluogo 15/01/2019 risultava in ottimo stato conservativo ed utilizzato come abitazione dagli esegutati col proprio nucleo familiare.

BENE N° 3 - DEPOSITO-GARAGE UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA EZIO VANONI S. N. , PIANO INTERRATO

L'immobile alla data del sopralluogo 29/01/2019 risultava in discreto stato conservativo ed utilizzato come deposito dagli esegutati.



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA EZIO VANONI N. 39, PIANO 1° - 2°

L'immobile alla data del sopralluogo 15/01/2019 risultava in ottimo stato conservativo.

BENE N° 3 - DEPOSITO-GARAGE UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA EZIO VANONI S. N. , PIANO INTERRATO

L'immobile alla data del sopralluogo 29/01/2019 risultava in discreto stato conservativo.

PARTI COMUNI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA EZIO VANONI N. 39, PIANO 1° - 2°

BENE N° 3 - DEPOSITO-GARAGE UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA EZIO VANONI S. N. , PIANO INTERRATO

Gli immobili sono inseriti in un edificio le cui parti comuni sono le facciate, benchè non risultano compresi in un contesto condominiale, in quanto autonomi rispetto all'altra unità ubicata al piano terra e costituente il Bene n.1 del Lotto 1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA EZIO VANONI N. 39, PIANO 1° - 2°

BENE N° 3 - DEPOSITO-GARAGE UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA EZIO VANONI S. N. , PIANO INTERRATO

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA EZIO VANONI N. 39, PIANO 1° - 2°

L'immobile è ubicato al piano primo e secondo di un edificio composto da tre piani fuori terra e da un piano interrato, ha accesso autonomo da un portone affacciatesi alla via E. Vanoni, sul prospetto orientato a Nord-Est (foto 34), e da un corpo scala a doppia rampa di uso esclusivo (foto 36 e 37). Al primo piano è ubicato l'appartamento mentre al secondo piano sono presenti due locali accessori di servizio ed un bagno, oltre ad un terrazzo a livello.

Il vano scala ha le pareti rifinite con pitturazione del tipo spatolato, le pedate, le alzate e la pavimentazione dei pianerottoli sono in granito (foto 58 e 59), è presente un finestra al pianerottolo di ingresso e al secondo pianerottolo (foto 36 e 83).



L'appartamento è ben strutturato da un punto di vista distributivo, in quanto presenta una divisione tra zona notte e zona giorno, realizzata parte con tramezzi e armadi a muro e parte con una pannellatura in legno e vetri (foto 39 - 40 - 68), e risulta composto da un ingresso direttamente collegato all'ambiente Salone (foto 38), da cui si accede alla cucina (foto 43) e al disimpegno della zona notte (foto 40). La zona notte è composta dalla stanza da letto matrimoniale-LM (foto 47 e 48) e da due camere, una doppia-L2 (foto 50) e l'altra singola-L1 (foto 49), oltre che da due bagni (foto 45 - 46 - 52) e da un ripostiglio (foto 51).

L'immobile ha un'esposizione Nord-Ovest - Sud-Est, con gli affacci sui lati orientati a Nord-Ovest, a Nord-Est ed a Sud-Est. Tutti gli affacci sono costituiti da portefinestre comunicanti con i tre balconi posizionati sui tre prospetti dell'edificio, il prospetto principale (foto 53), il prospetto laterale (foto 54) e il prospetto posteriore (foto 55), ad eccezione del bagno WC1 che è dotato di finestra. Il prospetto laterale orientato a Sud-Ovest è cieco tranne per la presenza di una piccola finestra nell'ambiente indicato con L1, nell'elaborato grafico "Lotto 2 - Bene n. 2 - Foglio 41, P.la 954, sub 2. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 19), di altezza pari a cm 30 impostata a filo del soffitto (foto 49).

L'altezza interna dell'appartamento è di m 2,75.

Le fondazioni sono presumibilmente parte in c.a. e parte in muratura.

La struttura portante è costituita da muratura portante perimetrale in tufi e 4 pilastri centrali in c.a.

Il solaio è in laterocemento.

Le pareti esterne sono in tufo rifinite con pitturazione del tipo "buccia d'arancia", i parapetti dei balconi sono in cemento a faccia vista.

Le pareti interne sono in muratura tinteggiate con pitturazione a ducotone, il setto centrale e la parete arredata con elementi fissi nell'ambiente Salone (foto 41), la parete di testata al letto nell'ambiente LM (foto 47), la parete curva nel bagno WC1 (foto 46) sono rifinite con pitturazione del tipo spatolato.

La pavimentazione dei balconi è in ceramica effetto legno di dimensioni cm 15 X 45,5 (foto 57).

La pavimentazione interna è in gres porcellanato di dimensioni cm 43 X 43 (foto 56) in tutto l'appartamento, compresa la cucina, il battiscopa è in legno dello stessa essenza delle porte.

Le pareti della cucina sono tutte rivestite con piastrelle in ceramica di dimensioni cm 10 X 10, fino ad un'altezza pari a m 2,30 con elementi decorati con disegni Fornasetti (foto 60).

Il bagno WC1 ha una pavimentazione in ceramica di dimensioni cm 33,5 X 33,5 ed è rivestito con piastrelle in ceramica di formato 40 X 25, fino ad un'altezza totale di m 2,40, con inserti decorati (foto 61 e 62).

Il bagno WC2 ha una pavimentazione in piastrelle in ceramica di dimensioni cm 30 X 30, ed è rivestito con piastrelle in ceramica di dimensioni cm 25 X 33,5, fino ad un'altezza totale di m 2,50 (foto 63 e 64).

Gli infissi esterni sono costituiti da ante a battente in legno, non a taglio termico, con vetrocamera (foto 65), tutti corredati di tapparelle in PVC e zanzariere.

Il portone a piano terra è blindato, la porta di ingresso non è blindata (foto 38).

Le porte interne sono in legno di ciliegio (foto 66), quella di separazione tra la zona giorno e la zona notte è a tutt'altezza e presenta una specchiatura centrale in legno laccato con disegno pantografato e vetro interno (foto 67). Della stessa tipologia è stata realizzata una parete a tutt'altezza dividente la zona dell'ingresso dal retrostante disimpegno della zona notte (foto 68).

Il secondo piano è costituito da un piccolo spazio di ingresso (foto 69) e da due vani con copertura a falda di tetto, nel primo vano (foto 73 - 74 - 75) è presente un bagno (foto 76) e c'è una finestra comunicante con un balcone affacciandosi sul prospetto posteriore dell'immobile orientato a Nord-Ovest (foto 74), precisamente sullo spazio scoperto pertinenziale facente parte del Bene n. 3 del presente Lotto; il secondo vano ha una parete posteriore di altezza pari a m 1,24 dalla quale, tramite due aperture a doppia anta si accede allo spazio sottotetto (foto 71 e 72).

Dall'ingresso si accede al terrazzo con affaccio sul prospetto laterale orientato a Nord-Est e sul prospetto principale orientato a Sud-Est dell'edificio (foto 85 e 86).

I parapetti sono in cemento a faccia vista e ringhiere in metallo a disegno semplice.

Le pareti esterne dei prospetti sono rifinite con pitturazione del tipo "buccia d'arancia".

La copertura è a doppia falda con tegole in cemento (foto 87 e 88).



La pavimentazione del terrazzo è costituita da guaina bituminosa impermeabilizzante (foto 86).

Le pareti interne sono pitturate a ducotone.

La pavimentazione interna è in ceramica di dimensioni cm 34 X 34 (foto 77).

Il bagno ha la pavimentazione in ceramica di dimensione 25 X 34 (foto 78) e rivestimento di uguale tipologia e dimensione, fino ad un'altezza pari a m 2,04 (foto 79).

La porta di ingresso al piano, dal vano scala, non è blindata (foto 80).

Le porte interne sono tamburate e rivestite con fogli in laminato effetto legno di ciliegio (foto 81).

Gli infissi sono in anticorodal a taglio termico e vetrocamera (foto 82).

Per quanto attiene gli impianti presenti in tutto l'immobile:

- l'impianto elettrico è apparentemente a norma di legge, è presente il videocitofono e le luci d'emergenza, l'impianto è unico per i due piani;

- l'impianto idrico consta di n. 5 attacchi per lavabo, n. 3 attacchi per wc, n. 2 attacchi per bidet, n. 2 attacchi per lavatrice, n. 1 attacco per vasca, n. 1 attacco per doccia;

- l'impianto termico al piano primo è presente, ed è autonomo, i radiatori sono in ghisa non dotati di valvole termostatiche, sono presenti 3 termoarredi negli ambienti Salone, WC1 (foto 45), WC2; mentre al piano secondo l'impianto è presente e separato da quello del piano sottostante ma, apparentemente, non è funzionante;

- nell'appartamento, precisamente nell'ambiente Salone (foto 42) e LM (foto 47), sono presenti due condizionatori;

- l'impianto d'allarme è presente ai due piani dell'unità e consta di sensori agli infissi e due rilevatori volumetrici per piano.

Non è stato possibile acquisire dai proprietari del Bene le dichiarazioni di conformità ex lege 46/90 degli impianti elettrico, idrico e termico a servizio dell'immobile, nè l'Attestato di Prestazione Energetica - APE che pertanto è stato redatto dalla sottoscritta e allegato alla presente Perizia (Allegato 82) dal quale risulta che l'immobile rientra nella classe energetica "G".

BENE N° 3 - DEPOSITO-GARAGE UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA EZIO VANONI S. N. , PIANO INTERRATO

L'immobile occupa l'intero piano interrato dello stabile, cui si appartengono i Beni n. 1 e n. 2 della presente Perizia ed è costituito da un locale composto da tre ampi vani e accessori e da un'attinenza scoperta esterna, parte utilizzata come rampa carrabile di accesso (foto 90 - 91 - 92) e parte come area verde (foto 95 e 96).

L'immobile ha accesso autonomo da un cancello in ferro prospiciente la via E. Vanoni, in adiacenza del civico n. 39 di ingresso al Bene n. 2 del presente Lotto (foto 89); inoltre è collegato al suddetto Bene tramite una scala interna al locale e comunicante direttamente col vano scala di uso esclusivo (foto 104).

L'attinenza scoperta presenta muri perimetrali di recinzione protetti da scossaline metalliche, e con ringhiere superiori in ferro a disegno semplice (foto 90 - 91 - 92). Dal cancello apribile elettricamente si diparte una rampa carrabile in cemento rigato che raggiunge l'ingresso al locale a livello interrato (foto 90 - 91 - 92), mentre a sinistra del cancello è presente un'area a verde piantumata a livello strada, cui si accede sia da un varco immediatamente a sinistra del cancello di ingresso (foto 95), sia da una scala ubicata sul lato Sud-Ovest del muro perimetrale di tale zona sistemata a giardino (foto 94 e 96). Tale area presenta pareti di delimitazione sui lati Sud-Ovest e Nord-Ovest rifinite con pitturazione del tipo graffiato e mappetta superiore in pietra (foto 93); la scala di accesso a tale area verde è in muratura, ha gradini con pedate rivestite in granito e alzate in pietra come il battiscopa posato sulla parete perimetrale cui la scala è stata addossata, la ringhiera è in ferro a disegno semplice (foto 94).

Il locale è composto da tre ampi vani, il primo Deposito 1/Garage, direttamente accessibile dall'ingresso, utilizzabile come garage, presenta sulla parete di fondo il bagno-WC1 e la porta presumibilmente di accesso ad un'intercapedine (foto 98), il secondo Deposito 2 è unito da un'ampia zona di passaggio (foto 109) al precedente descritto e ha anch'esso un servizio igienico ubicato sulla



parete posteriore orientata a Sud-Est (foto 110 - 111 - 112 - 113), il terzo Deposito 3 (foto 105 - 106 - 107) è separato con una porta (foto 118) dai primi due e presenta, nell'angolo Nord, una cucina in muratura (foto 106) e, al soffitto, è visibile una botola, chiusa da una lastra in metallo, originariamente di comunicazione coll'immobile soprastante, costituente il Bene n. 1 del Lotto 1 (foto 108).

Immediatamente a sinistra, entrando nell'immobile, è presente una porta di comunicazione (foto 101) con il vano sottoscala di altezza pari a m 1,55, adibito a vano per la riserva idrica (foto 102 e 103), e la porta di accesso alla scala di comunicazione col vano scala del Bene n. 2 del presente Lotto (foto 104).

L'immobile presenta tre finestre, due sul lato Nord-Est ed una sul lato Sud-Est (foto 107 e 111) di comunicazione presumibilmente con una intercapedine sottostante il marciapiede di via E. Vanoni e l'atrio di accesso all'u.i.u. costituente il Bene n. 1 - rispettivamente sui due lati dell'edificio - pertanto sono visibili sul marciapiede di via E. Vanoni due zone delimitate da cordoli in muratura chiuse da lastre metalliche, probabili prese di aereazione del piano interrato (foto 89).

L'altezza interna del locale è di m 2,30.

Le fondazioni sono presumibilmente parte in c.a. e parte in muratura.

La struttura portante è costituita da muratura portante perimetrale in tufo e 4 pilastri centrali in c.a.

Il solaio è in laterocemento.

Le pareti interne sono in muratura tinteggiate con pitturazione a ducotone.

La pavimentazione è in marmette di dimensioni cm 25 X 25 (foto 114); nel vano sottoscala è in ceramica di dimensioni cm 35 X 35 (foto 115).

La scala di collegamento con l'unità al piano superiore è in legno, come la porta di comunicazione con il vano scala (foto 116).

Il bagno WC ha lo stesso pavimento in marmette e nessun rivestimento alle pareti, è dotato di solo vaso igienico (foto 113).

Il bagno WC1 ha pavimento in ceramica di dimensioni cm 25 X 25 e rivestimento dello stesso materiale e tipo, fino ad un'altezza di m 1,73, è corredato di vaso igienico, lavabo e boiler scaldacqua (foto 99).

I due bagni sono privi sia di aperture verso l'esterno che di ventole per l'aspirazione forzata.

Le tre finestre sono in ferro, senza vetrocamera e con soglie in pietra (foto 107 e 111).

L'infisso di ingresso è in anticorodal a 4 ante con specchiature in vetro e scuri sempre in anticorodal, all'esterno di esso è presente una saracinesca comandata elettronicamente (foto 92 e 97).

Le porte sono in ferro (foto 117), tranne quella del Deposito 3 che è in anticorodal a doppia anta (foto 118), con una delle ante con specchiatura in vetro, e quella del bagno-WC che è con apertura a soffietto in plastica (foto 113).

L'impianto elettrico è apparentemente a norma di legge, sono presenti le luci d'emergenza e l'impianto di illuminazione esterna, comandato dall'unico quadro posto all'interno dell'immobile.

E' presente l'impianto d'allarme.

Non è presente l'impianto termico.

L'impianto idrico consta di n. 1 attacco per lavabo e n. 2 attacchi per wc.

Non è stato possibile acquisire dai proprietari del bene le dichiarazioni di conformità ex lege 46/90 dell'impianto elettrico.

L'immobile alla data del sopralluogo (29/01/2019) si presentava in discreto stato conservativo pur rilevando la presenza di alcune zone ammalorate con vistose tracce di umidità e scrostature della pitturazione, visibili nel:

- Deposito 2, sulla parete posteriore orientata a Sud-Est in prossimità della finestra e del solaio, all'estradosso della finestra, in quest'ultima zona la scrostatura si è estesa anche all'intonaco, scoprendo i ferri della struttura del solaio, ferri visibilmente arrugginiti (foto 119);
- Deposito 1/Garage, sulla parete di ingresso, in adiacenza della porta del vano sottoscala (foto 120);
- Deposito 1/Garage, sulla parte del soffitto in corrispondenza delle porte di accesso al vano sottoscala e alla scala di comunicazione coll'unità soprastante, dove in alcuni punti sono evidenti fori di usura nelle pignatte (foto 121 e 122).



STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA EZIO VANONI N. 39, PIANO 1° - 2°

L'immobile risulta occupato da:

- **** Omissis **** debitore, nato a Santeramo in Colle (BA) il **** Omissis ****;
 - **** Omissis **** debitrice, nata a Santeramo in Colle (BA) il **** Omissis ****;
 - **** Omissis ****, nato a Santeramo in Colle (BA) il **** Omissis ****;
 - **** Omissis **** figlia, nata a Santeramo in Colle (BA) il **** Omissis ****;
- giusta certificato di Stato di famiglia rilasciato in data 22/02/2019 dal Settore Demografici - Ufficio Anagrafe del Comune di Santeramo in Colle (BA) (Allegato 1) e certificati storici di residenza dei soggetti sopra elencati (Allegati 22 - 23 - 24 - 25).

BENE N° 3 - DEPOSITO-GARAGE UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA EZIO VANONI S. N. , PIANO INTERRATO

L'immobile alla data del sopralluogo 29/01/2019 risultava utilizzato come deposito dagli esecutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA EZIO VANONI N. 39, PIANO 1° - 2°

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/05/1996	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Amendolare Francesco	02/05/1996	6890	1660
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri Immobiliari di Bari	07/05/1996	13344	10266
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Gioia del Colle	22/05/1996	2336 Serie 1V	

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.

Dalla documentazione agli atti risulta che in data 02/05/1996 i sigg.ri **** Omissis **** sono divenuti proprietari dell'immobile in forza di atto di compravendita Rep. n. 6890, Racc. n. 1660, per notaio **** Omissis ****, atto inserito in allegato alla presente perizia (Allegato 20).

BENE N° 3 - DEPOSITO-GARAGE UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA EZIO VANONI S. N. , PIANO INTERRATO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/01/2002 al 26/05/2005	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/01/2002		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Gioia del Colle	27/06/2002	88	39
Dal 26/05/2005	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Amendolare Francesco	26/05/2005	47624	12835
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri Immobiliari di Bari	27/05/2005	27246	16808
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Gioia del Colle	26/05/2005	3171 Serie 1T	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si evidenzia che la documentazione depositata, di cui all'art. 567, secondo comma, costituita dai certificati della Conservatoria dei RR. II., inerente le iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato, non risaliva ad un atto di acquisto derivativo od originario, trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento; di fatti la certificazione delle iscrizioni e delle trascrizioni non era stata prodotta in relazione al soggetto **** Omissis ****, proprietario del Bene, fino alla data del 5/01/2002.

Per tale ragione la sottoscritta trasmetteva in data 11/02/2019 al G. E. nota di "Comunicazione carenze documentali", cui seguiva provvedimento del G. E., datato 21/02/2019, di assegnazione del termine di giorni 60 al creditore procedente per il completamento della documentazione mancante.

Dalla documentazione agli atti risultava che:

- in data 5/01/2002 il Bene era pervenuto ai sig.ri **** Omissis **** in forza di atto di dichiarazione di successione in morte della sig.ra **** Omissis ****;
- in data 26/05/2005 i sigg.ri **** Omissis **** sono divenuti proprietari dell'immobile in forza di atto di compravendita Rep. n. 47624, Racc. n. 12835, per notaio **** Omissis ****, atto inserito in allegato alla presente perizia (Allegato 6).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA EZIO VANONI N. 39, PIANO 1° - 2°

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Bari, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di ipoteca
 Iscritto a Bari il 09/06/2015
 Reg. gen. 22485 - Reg. part. 2859
 Quota: 100%
 Importo: € 670.000,00
 A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Rogante: Amendolare Francesco
 Data: 14/05/2015
 N° repertorio: 62184
 N° raccolta: 21372



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Bari il 13/03/2018

Reg. gen. 11099 - Reg. part. 8118

Quota: 100%

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

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

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, consisteranno nelle cancellazioni della nota di trascrizione del verbale di pignoramento e della iscrizione di ipoteca volontaria e, contestualmente, saranno da corrispondere per ogni annotamento, gli importi che attualmente risultano essere:

- costo della cancellazione della nota di trascrizione € 294,00

- costo della cancellazione della iscrizione € 35,00

per un costo totale di € 329,00.

BENE N° 3 - DEPOSITO-GARAGE UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA EZIO VANONI S. N. , PIANO INTERRATO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Bari, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Bari il 15/03/2011

Reg. gen. 11255 - Reg. part. 2765

Quota: 100%

Importo: € 675.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 450.000,00

Spese: € 165.397,47

Interessi: € 59.602,53

Percentuale interessi: 3,598 %

Rogante: Galli Benedetta

Data: 09/03/2011

N° repertorio: 2004

N° raccolta: 871



- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di ipoteca
Iscritto a Bari il 09/06/2015
Reg. gen. 22485 - Reg. part. 2859
Quota: 100%
Importo: € 670.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Amendolare Francesco
Data: 14/05/2015
N° repertorio: 62184
N° raccolta: 21372

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Bari il 13/03/2018
Reg. gen. 11099 - Reg. part. 8118
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, consisteranno nelle cancellazioni della nota di trascrizione del verbale di pignoramento e delle due iscrizioni di ipoteche volontarie e, contestualmente, saranno da corrispondere per ogni annotamento, gli importi che attualmente risultano essere:

- costo della cancellazione della nota di trascrizione € 294,00
 - costo della cancellazione delle due iscrizioni € 35,00 X 2 = € 70,00
- per un costo totale di € 364,00.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA EZIO VANONI N. 39, PIANO 1° - 2°

BENE N° 3 - DEPOSITO-GARAGE UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA EZIO VANONI S. N. , PIANO INTERRATO

Il Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Santeramo in Colle è stato approvato con Delibera di G. R. n. 775 del 16/06/99 e successive varianti approvate con i seguenti atti:

Variante N. 1 : Del. C.C. N. 23 del 02/04/01, Del. C.C. N. 63 del 12/10/04, Del. C.C. N. 7 del 28/02/05, Del. G.R. N. 642 del 19/04/05.

Variante N. 2 : Del. C.C. N. 67 del 19/12/02, Del. C.C. N. 23 del 19/06/03.

Variante N. 3 : Del. C.C. N. 53 del 12/12/03, Del. C.C. N. 18 del 30/04/04.

Gli immobili fanno parte di un fabbricato per civile abitazione ricadente nel Piano Regolatore generale in Zona B4 - zona di Completamento, come evidente dalla Tav. 4 ab "Zonizzazione e Comparti" del PRG vigente (Allegato 14).

Tale zona è normata dall'Art. 63 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente (Allegato 15).



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA EZIO VANONI N. 39, PIANO 1° - 2°

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

- Concessione edilizia in Sanatoria n.662/1980 - Prot. n. 1422 del 5/02/1980, rilasciata dal Sindaco del Comune di Santeramo in Colle in data 12/09/1980 al sig. **** Omissis **** per fabbricato per civile abitazione con annesso garage e deposito, già costruito sul prolungamento della via E. Vanoni (Allegato 16);

- Concessione edilizia in Sanatoria n.311, rilasciata dal Sindaco del Comune di Santeramo in Colle in data 12/01/1996 alla sig.ra **** Omissis **** per la sanatoria di opere edilizie abusive consistenti in ampliamento di abitazione al primo piano e costruzione di lavatoio e locale di sgombero al secondo piano, realizzate al fabbricato sito alla via E. Vanoni n.37 (Allegato 17).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

A seguito di sopralluogo effettuato in data 15/01/2019, si è riscontrata la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi, come rappresentato nell'elaborato grafico "Lotto 2 - Bene n. 2 - Foglio 41, p.la 954, sub 2. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 19) e l'ultimo progetto approvato allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 311/1996 (Allegato 17), e si sono rilevate le seguenti discordanze:

1. realizzazione, nell'area di disimpegno centrale all'appartamento, di pareti contenenti armadiature a muro, atte a dividere la zona giorno dalla zona notte (foto 39 - 40 - 41);
2. realizzazione di un setto divisorio, di lunghezza pari a m 1,80, in posizione approssimativamente centrale nell'ambiente Salone (foto 41);
3. realizzazione di una piccola finestra sul prospetto Sud-Ovest, nell'ambiente indicato L1 nell'elaborato grafico "Lotto 2 - Bene n. 2 - Foglio 41, p.la 954, sub 2. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 19) (foto 49);
4. al secondo piano il locale indicato come Deposito nell'elaborato grafico "Lotto 2 - Bene n. 2 - Foglio 41, p.la 954, sub 2. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 19) ha una maggiore profondità, tale da presentare l'altezza minima, della parete frontale a quella di ingresso, pari a m 1,24 (foto 71);
5. presenza di una finestra nel vano scala, in affaccio sul terrazzo (foto 83 e 85);
6. esigue differenze di quote interne, ad ambedue i piani;
7. l'altezza rilevata a piano primo è pari a m 2,75 anziché m 2,85;
8. le altezze medie rilevate al piano secondo sono pari a m 2,07 nel vano indicato come Deposito nell'elaborato grafico "Lotto 2 - Bene n. 2 - Foglio 41, p.la 954, sub 2. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 19) anziché m 2,70, e m 2,54 nel vano indicato come Studio nel medesimo elaborato, anziché m 2,65.



Si significa che:

- le variazioni interne all'immobile, relative alla distribuzione planimetrica (punti 1 - 2), le modeste variazioni ai muri esterni (punti 3 - 5), alle quote (punto 6) ed all'altezza del piano primo (punto 7) non costituiscono violazione alla disciplina urbanistica-edilizia e possono essere sanate ai sensi dell'art. 36 del D. P. R. n. 380/2001 e s. m. e i., gli interventi sono classificabili tra le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- l'uso di stanza da letto per una persona del vano indicato L1 nell'elaborato grafico "Lotto 2 - Bene n. 2 - Foglio 41, p.la 954, sub 2. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 19), riscontrato in sede di sopralluogo, non è sanabile con l'applicazione della procedura art. 36 del D. P. R. n. 380/2001 e s.m. e i., non essendo rispettate le prescrizioni e le condizioni previste dal D. M. 5/7/1975 e dall'art. 62, punto 2, del Regolamento Edilizio del Comune di Santeramo (Allegato 26), essendo tale vano di superficie pari a mq 7,50 quindi inferiore al minimo della superficie ammessa per una stanza da letto singola che è pari a mq 9,00; inoltre non è possibile utilizzare la predetta stanza per il soggiorno di persone, essendo non rispettato il minimo prescritto di superficie aereoilluminante, giusta art. 62, punto 7, del predetto Regolamento, pertanto si rappresenta che la destinazione d'uso di tale vano è unicamente quella di locale di servizio (ripostiglio);
- per quanto attiene le variazioni elencate ai punti 4. e 8. riguardanti i vani accessori ubicati al piano secondo:

- il vano indicato come Deposito nell'elaborato grafico "Lotto 2 - Bene n. 2 - Foglio 41, p.la 954, sub 2. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 19), è necessario sia ridimensionato in modo che la profondità interna totale, di esso e del locale adiacente, risulti pari a m 8,15, inferiore anche alla quota di m 8,40 indicata nell'elaborato allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 311/1996 (Allegato 17), con la realizzazione di un tramezzo posizionato a tale quota rispetto al muro perimetrale del prospetto posteriore orientato a Nord-Ovest, e tale da definire un ambiente con l'altezza minima pari a m 2,10 (anzicchè m 1,24) ed altezza media pari a m 2,50, quote minime prescritte per i vani accessori e di servizio dall'art. 62 al punto 3-a) del Regolamento Edilizio del Comune di Santeramo (Allegato 26). Lo spazio sottotetto che si creerà tra il tramezzo a farsi e la parete esistente, potrà essere comunque utilizzato come vano contenitore. Nell'elaborato grafico "Lotto 2 - Bene n. 2 - Foglio 41, p.la 954, sub 2. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 19) è riportato lo schema esemplificativo della sezione del 2° piano con indicazione delle posizioni dei tramezzi a farsi al fine della regolarizzazione delle altezze;
- il vano indicato come Studio nell'elaborato grafico "Lotto 2 - Bene n. 2 - Foglio 41, p.la 954, sub 2. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 19), destinazione d'uso riscontrata in sede di sopralluogo, non può essere utilizzato come vano abitativo perchè non raggiunge l'altezza media minima pari a m 2,70, si conferma pertanto la destinazione d'uso di locale di servizio (lavanderia) prevista nel progetto approvato con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 311/1996 (Allegato 17); fermo restando la necessità di ridimensionarne la profondità in modo che la profondità interna sia pari a m 3,94, con la realizzazione di due tramezzi laterali alla finestra, posizionati a tale quota rispetto al muro esterno costituente il prospetto posteriore, e tali da definire un ambiente con l'altezza minima pari a m 2,10 (anzicchè m 1,86) ed altezza media pari a m 2,65, quote minime prescritte per i vani accessori e di servizio dall'art. 62 al punto 3-a) del Regolamento Edilizio del Comune di Santeramo (Allegato 26). Gli spazi che si creeranno lateralmente alla finestra, tra i tramezzi a farsi e il muro perimetrale, potranno essere comunque utilizzati come vani contenitori. Operando la riduzione della superficie sarà soddisfatto anche il rapporto minimo prescritto di superficie aereoilluminante, per i vani dove è previsto il soggiorno temporaneo di persone, stante la dimensione della finestra esistente. Nell'elaborato grafico "Lotto 2 - Bene n. 2 - Foglio 41, p.la 954, sub 2. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 19) è riportato lo schema esemplificativo della sezione del 2° piano con indicazione delle posizioni dei tramezzi a farsi al fine della regolarizzazione delle altezze;



- le superfici condonate con la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 311/1996 (Allegato 17) sommano mq 25,45, inferiori a quelle rilevate che sommano mq 25,96, tale difformità non è oggetto di sanatoria poichè la maggiore superficie realizzata rientra nel 2% di quella condonata, giusta art. 34 del D. P. R. n. 380/2001 e s.m. e i.

Per tutto quanto sopra sarà necessario presentare una istanza a sanatoria presso l'amministrazione comunale competente, finalizzata alla legittimazione edilizia e urbanistica delle difformità rilevate, in uno alla realizzazione delle opere sopra descritte al fine di ridefinire la superfici e le altezze dei vani al piano secondo. Successivamente si dovrà provvedere alla variazione catastale dell'intera u.i.u.

Per quanto attiene le procedure e i costi relativi, si rappresenta che essi sono riportati nel paragrafo "Lotto 2 - Procedure tecniche-amministrative ed oneri di sanatoria", in quanto è opportuno provvedere alla sanatoria dei 2 Beni costituenti il Lotto 2 contestualmente attivando un unico iter procedurale.

BENE N° 3 - DEPOSITO-GARAGE UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA EZIO VANONI S. N. , PIANO INTERRATO

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

- Concessione edilizia in Sanatoria n.662/1980 - Prot. n. 1422 del 5/02/1980, rilasciata dal Sindaco del Comune di Santeramo in Colle in data 12/09/1980 al sig. **** Omissis **** per fabbricato per civile abitazione con annesso garage e deposito, già costruito sul prolungamento della via E. Vanoni (Allegato 16);

- Concessione edilizia in Sanatoria n.1203, rilasciata dal Sindaco del Comune di Santeramo in Colle in data 5/02/1991 alla sig.ra **** Omissis **** per opere edilizie abusive realizzate al fabbricato sito alla via G. Bovio angolo via E. Vanoni, consistenti in ampliamento di garage-cantina a p. interrato e ampliamento della residenza a p. t. (Allegato 3).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

A seguito di sopralluogo effettuato in data 29/01/2019, si è riscontrata la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi, come rappresentato nell'elaborato grafico "Lotto 2 - Bene n. 3 - Foglio 41, p.la 954, sub 4. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 28) e l'ultimo progetto approvato allegato alla Sanatoria n. 1203/1991 (Allegato 3) e si sono rilevate le seguenti discordanze:

1. realizzazione nell'ambiente indicato come Deposito 1/Garage nell'elaborato grafico "Lotto 2 - Bene n. 3 - Foglio 41, p.la 954, sub 4. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 28) di un bagno-WC1 ubicato nell'angolo tra la parete a destra entrando e la parete posteriore (foto 98 e 99);
2. esigue differenze di quote interne tra il progetto approvato e quanto rilevato in sede di sopralluogo;



3. altezza rilevata pari a m 2,30, anzicchè m 2,25 come riportato nel progetto approvato con Concessione edilizia in Sanatoria n. 1203/1991 (Allegato 3);
4. altezza rilevata nel vano sottoscala pari a m 1,55, anzicchè m. 1,50 come riportato nel progetto approvato con Concessione edilizia in Sanatoria n. 1203/1991 (Allegato 3) (foto 102);
5. presenza di una porta a chiusura del vano sottoscala (foto 101);
6. presunta realizzazione di intercapedine sui lati Sud-Est e Nord-Est dell'immobile, data la presenza di una porta in adiacenza al WC1, rilevata in sede di sopralluogo, intercapedine il cui accesso risultava interdetto dalla presenza di oggetti accatastati in prossimità dell'infilso (foto 98);
7. presenza di una finestra, il cui vano è impostato superiormente a filo di solaio, sulla parete posteriore orientata a Sud-Est, in prossimità del bagno-WC (foto 110 e 111);
8. indicazione, nell'elaborato grafico allegato al progetto approvato con Concessione edilizia in Sanatoria n. 1203/1991 (Allegato 3), dell'attinenza esterna assolutamente difforme rispetto a quanto rilevato allo stato dei luoghi, sia in termini di dimensioni che di destinazioni d'uso: di fatti l'area indicata nel progetto è di superficie pari a mq 50,60, anzicchè di mq 157,20, non vi è indicata la rampa di accesso al piano (foto 90 - 91 - 92) e la zona sistemata a verde (foto 95 e 96) con la relativa scala di accesso (foto 94).

Si precisa che:

- la maggiore altezza rilevata di cm 5 (discordanza p. 3.) è entro terra in tutto l'immobile e non determina un aumento di volumetria, pertanto tale difformità può essere sanata con l'applicazione della procedura di Accertamento di conformità, ex art. 36 del D. P. R. n. 380/2001 e s. m. e i.;
- i due servizi igienici realizzati non sono dotati di aperture verso l'esterno nè di sistemi di aereazione forzata, pertanto si prevede, nei costi da sostenere ai fini della regolarità edilizia, l'installazione di n. 2 ventole per l'aspirazione forzata;
- la Concessione edilizia in Sanatoria n.1203/1991, è stata rilasciata per "Ampliamento di garage - cantina a piano interrato", ciò nonostante non è stato stipulato relativo atto unilaterale d'obbligo edilizio di vincolo a parcheggio con individuazione esatta dell'area da destinare al parcheggio, pertanto si ravvede l'opportunità, a carico dell'aggiudicatario, della stipula di tale atto di vincolo a parcheggio con relativa definizione e determinazione in planimetria della superficie da vincolare, come prescritto dalle leggi di settore, ed eventuale successivo frazionamento di tale area dalla restante area con destinazione Deposito.

Si rappresenta altresì che, essendo il locale una pertinenza accessoria di uso esclusivo dell'unità immobiliare ubicata al primo piano e costituente il Bene n. 2 del presente Lotto, pertinenza di servizio nel cui ambito rientrano sia i depositi che i box, nel calcolo della consistenza è stato utilizzato il coefficiente 0,50, previsto per ambedue le su citate tipologie di superfici dal D. P. R. n. 138/1998.

- le difformità elencate ai precedenti punti non costituiscono violazione alla disciplina urbanistica-edilizia e possono essere sanate ai sensi dell'art. 36 del D. P. R. n. 380/2001 e s. m. e i., gli interventi sono classificabili tra le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, riguardanti parti anche strutturali (scala di accesso all'area destinata a verde), subordinati alla presentazione di S. C. I. A. ai sensi degli artt. 37 e 22, c.1 - a, del D.P.R. n. 380/2001 e s. m. e i.

Successivamente alla legittimazione edilizia e urbanistica si dovrà provvedere alla variazione catastale.

Per quanto attiene le procedure e i costi relativi, si rappresenta che essi sono riportati nel paragrafo "Lotto 2 - Procedure tecniche-amministrative ed oneri di sanatoria", in quanto è opportuno provvedere alla sanatoria dei 2 Beni costituenti il Lotto 2 contestualmente attivando un unico iter procedurale.



LOTTO 2

PROCEDURE TECNICHE-AMMINISTRATIVE ED ONERI DI SANATORIA

Si significa che le difformità rilevate ai beni del presente Lotto non costituiscono violazione alla disciplina urbanistica-edilizia e possono essere sanate, in uno con gli interventi di adeguamento previsti per ciascuno dei beni, ai sensi dell'art. 36 del D. P. R. n. 380/2001 e s. m. e i., gli interventi sono classificabili tra le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, riguardanti parti anche strutturali; a seguito di colloqui intercorsi con l'Ufficio Urbanistica ed Edilizia privata del Comune di Santeramo si è definita la possibilità di sanatoria inoltrando al Comune un'unica istanza di S. C. I. A. a sanatoria, giusta artt. 37 e 22, c.1 - a, del D.P.R. n. 380/2001 e s. m. e i., col pagamento della sanzione determinata, dal predetto Ufficio, in € 1.000,00, non ravvedendo alcun aumento del valore venale dei Beni conseguente alla realizzazione degli interventi.

Successivamente all'espletamento della suddetta procedura si dovrà provvedere alla richiesta di agibilità, Segnalazione Certificata Agibilità - S.C.A. - da inoltrare sempre all'amministrazione comunale di Santeramo, il cui costo si presume pari a € 6.000,00, in quanto comprendente la certificazione di idoneità statica dell'immobile, e infine alla correzione delle planimetrie catastali dei due Beni presso l'Agenzia del Territorio di Bari.

Le procedure e i relativi costi da sostenere per la legittimazione edilizia e catastale dei 2 Beni costituenti il Lotto 2 saranno i seguenti:

- Costo delle opere di ridimensionamento della superficie dei vani al piano secondo del Bene n. 2
€ 1.867,53
- Costo delle opere di risanamento al Bene n. 3
€ 2.175,80
- Costo della fornitura e installazione di n. 2 ventole per l'aspirazione forzata nei due servizi igienici del Bene n. 3
€ 100,00
- Onere professionale per pratica S. C. I. A. a sanatoria da presentare al Comune di Santeramo in Colle, comprendente redazione elaborati grafici e scrittografici
€ 1.000,00
- Diritti di segreteria da corrispondere al Comune di Santeramo in Colle per pratica S. C. I. A.
€ 52,00

- Sanzione pecuniaria da corrispondere per opere eseguite senza S. C. I. A.
€ 1.000,00
- Onere professionale per redazione pratica per S.C.A. da presentare al Comune di Santeramo in Colle
€ 6.000,00
- Diritti di segreteria da corrispondere al Comune di Santeramo in Colle per S.C.A.
€ 52,00
- Onere professionale per variazione catastale delle 2 u.i.u. con DOCFA, compresi gli oneri da pagare all'Agenzia del Territorio (in tale costo non è stato compreso il frazionamento a seguito della possibilità di stipula di atto di vincolo a parcheggio per quota parte del Bene n. 3)
€ 1.000,00
- Oneri fiscali (IVA e Cassa Previdenza) sul totale delle prestazioni professionali (pratica per S. C. I. A. a sanatoria - variazione catastale delle 2 u.i.u. con DOCFA - pratica di S.C.A.)
€ 2.123,52

per una spesa presunta totale di € 15.370,85.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA EZIO VANONI N. 39, PIANO 1° - 2°

BENE N° 3 - DEPOSITO-GARAGE UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA EZIO VANONI S. N. , PIANO INTERRATO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili, pur essendo parte di un edificio, non risultano inseriti in un contesto condominiale, in quanto autonomi rispetto all'unità a piano terra, costituente il Bene n. 1 del Lotto 1, pertanto non ci sono vincoli ed oneri condominiali.



LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Ufficio ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via G. Donizetti n. 96, piano 1

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento ad uso ufficio, sito al piano primo dell'edificio ubicato in angolo tra le vie G. Donizetti e G. Pascoli in Santeramo in Colle (BA), con ingresso al civico 96 della via G. Donizetti, in una zona con buone caratteristiche urbanistiche, per la presenza di parcheggi e di servizi in generale.

L'immobile ha accesso dalla seconda porta a destra sul pianerottolo di arrivo delle scale, è composto da quattro vani e accessori, ed è di proprietà di **** Omissis **** (esecutato) e **** Omissis **** (esecutata).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, e, si precisa che la documentazione depositata è costituita dai certificati della Conservatoria dei RR. II. e, per il presente Bene, pur riguardando il Certificato storico catastale dell'immobile il periodo sino alla data dell'atto di acquisto derivativo, antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento, non sono state prodotte tutte le trascrizioni (a favore e contro), per il corrispondente periodo ventennale, di ciascun soggetto che risulti proprietario del Bene.

Non risultavano depositati i certificati di stato civile degli esecutati e pertanto si è provveduto alla acquisizione dello stato di famiglia di **** Omissis ****, dal quale risulta che gli esecutati sono tra loro coniugati (Allegato 1).

E' stato quindi acquisito l'estratto dell'atto di matrimonio dal quale, poichè privo di annotazioni, si evince che i predetti sono coniugati in regime di comunione legale di beni (Allegato 2).

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



CONFINI

L'immobile confina a Nord con pianerottolo del vano scala e proprietà **** Omissis ****, a Est con viabilità pubblica - via G. Pascoli, a Ovest con pianerottolo del vano scala e proprietà **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	85,35 mq	100,61 mq	1,00	100,61 mq	2,90 m	1
Balcone scoperto	26,63 mq	29,07 mq	0,25	7,27 mq	2,90 m	1
Totale superficie convenzionale:				107,88 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				107,88 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

L'immobile è sito in una zona immediatamente adiacente al centro storico, circa 300 m distante dal centro sociale, terziario e commerciale del comune di Santeramo in Colle, servita da tutte le infrastrutture cittadine.

L'immobile è ubicato al piano primo del fabbricato sito in posizione angolare tra le vie G. Donizetti e G. Pascoli (foto 124) con accesso dalla via G. Donizetti n. 96 (foto 123), ed è costituito da un quattro vani e accessori, specificatamente la sala d'attesa (foto 130 - 131 - 134), l'archivio (foto 132), l'ambiente Ufficio 1 (foto 136 e 137), l'ambiente Ufficio 2 (foto 138 - 139 - 140), un vano ripostiglio (foto 133) e un bagno (foto 141).

A seguito di sopralluogo effettuato in data 12/12/2018, si è riscontrata la corrispondenza tra lo stato dei luoghi, come rappresentato nell'elaborato grafico "Lotto 3 - Bene n. 4 - Foglio 42, p.la 40, sub 18. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 33) e la planimetria catastale (Allegato 31), mentre rispetto alla planimetria allegata all'ultimo progetto approvato con Denuncia Inizio Attività n. 5697 del 7/04/2009 (Allegato 36) si è riscontrato una diversa conformazione planimetrica del balcone affacciatesi alla via G. Pascoli (foto 125 - 142 - 143).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 06/08/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 40 Categoria S Piano T-1-2-3
Dal 06/08/1987 al 13/02/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 40 Categoria S Piano T-1-2-3
Dal 13/02/1999 al 16/02/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 40 Categoria S Piano T-1-2-3



Dal 16/02/2000 al 30/01/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 40 Categoria B5 Cl.U, Cons. 6307 mc Rendita € 3.257,31 Piano T-1-2-3
Dal 30/01/2008 al 20/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 40, Sub. 1 Categoria D8 Rendita € 12.120,00 Piano T-1-2-3
Dal 20/03/2008 al 19/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 40, Sub. 1 Categoria D8 Rendita € 12.120,00 Piano T-1-2-3
Dal 19/06/2009 al 09/03/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 40, Sub. 18 Categoria A10 Cl.U, Cons. 5,5 vani Rendita € 1.292,43 Piano 1
Dal 09/03/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 40, Sub. 18 Categoria A10 Cl.U, Cons. 5,5 vani Rendita € 1.292,43 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 23/03/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 40, Sub. 18 Categoria A10 Cl.U, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 105 mq Rendita € 1.292,43 Piano 1

A precisazione di quanto riportato nella tabella della cronistoria catastale si evidenzia che:

- l'immobile risulta dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 di proprietà dei sig.ri **** Omissis ****,
- in data 6/08/1987 l'immobile risulta di proprietà di **** Omissis **** in forza di testamento pubblico del 6/08/1987, voltura in atti del 27/05/1993. Rep. n. 34592 rogante **** Omissis **** Sede Santeramo in Colle, registrazione Ufficio del Registro di Gioia del Colle n. 5846 del 22/09/1987. Successione Testamento pubblico (n. 54/1988);
- in data 13/02/1999 l'immobile risulta di proprietà di **** Omissis **** in forza di denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 13/02/1999 prot. n. 160243 in atti dal 13/03/2001, registrazione Ufficio del Registro di Gioia del Colle vol. 578 n. 35 del 8/07/1999. Succ. Ist. L. 154/88 N. 696/99 (n. 15140.1/1999);
- in data 16/02/2000 risulta la variazione nel classamento in atti dal 22/02/2000 (n. 745.1/2000);
- in data 30/01/2008 risulta la variazione prot. n. BA0058212 in atti dal 30/01/2008, variazione di destinazione d'uso da scuola ad attività commerciale - VSI (n. 1933.1/2008);
- in data 20/03/2008 l'immobile risulta di proprietà della Società **** Omissis **** con sede in Santeramo in Colle, strumento (atto pubblico). Nota presentata con Mod. Unico in atti dal 28/03/2008. Rep. n. 54809 rogante **** Omissis ****. Sede Santeramo in Colle, registrazione compravendita (8933.1/2008);
- in data 31/01/2009 risulta la variazione nel classamento prot. n. BA0048925 in atti dal 31/01/2009 (n. 2466.1/2009);
- in data 19/06/2009 risulta la variazione prot. n. BA0305326 in atti dal 19/06/2009 per RST, AMP,



DIV, VDE, VAR CONSISTENZA (n. 18131.1/2009) e risulta depositata all'Agenzia delle Entrate - Catasto Fabbricati - Ufficio Provinciale di Bari la planimetria di u.i.u. del Bene (Allegato 31);

- in data 19/06/2010 risulta la variazione nel classamento prot. n. BA0318831 in atti dal 19/06/2010 (n. 22732.1/2010);
- in data 9/03/2011 l'immobile risulta di proprietà dei sigg.ri **** Omissis ****, strumento (atto pubblico). Nota presentata con Mod. Unico in atti dal 15/03/2011. Rep. n. 2003 rogante **** Omissis ****. Sede Bari, registrazione compravendita (6862.1/2011) (Allegato 30);
- in data 9/11/2015 sono stati inseriti in visura i dati di superficie catastale;
- in data 23/03/2018 è stata prodotta l'ultima visura catastale depositata agli atti della presente procedura (Allegato 32).

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	42	40	18		A10	U	5,5 vani	105 mq	1292,43 €	1	

Corrispondenza catastale

A seguito di analisi dei documenti cartacei e del sopralluogo effettuato in data 12/12/2018 si è riscontrata la corrispondenza tra lo stato dei luoghi rappresentato nell'elaborato "Lotto 3 - Bene n. 4 - Fg. 42, p.la 40, sub 18. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 33) e la planimetria catastale (Allegato 31).

Non si rilevano discrepanze tra lo stato dei luoghi, la planimetria catastale e quanto indicato nell'atto di pignoramento, ad eccezione del numero di vani che allo stato dei luoghi risulta essere quattro, mentre nell'atto di pignoramento è indicato che l'immobile è composto da tre vani.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, e, si precisa che la documentazione depositata è costituita dai certificati della Conservatoria dei RR. II. e, per il presente Bene, pur riguardando il Certificato storico catastale dell'immobile il periodo sino alla data dell'atto di acquisto derivativo, antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento, non sono state prodotte tutte le trascrizioni (a favore e contro), per il corrispondente periodo ventennale, di ciascun soggetto che risulti proprietario del Bene.

Si è verificata la congruenza - al momento del pignoramento - tra gli esecutati e i soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.



PATTI

L'immobile alla data del sopralluogo 12/12/2018 risultava in ottimo stato conservativo ed utilizzato come ufficio dagli esecutati.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile alla data del sopralluogo 12/12/2018 risultava in ottimo stato conservativo.

PARTI COMUNI

L'immobile è parte di un edificio e risulta inserito in un contesto condominiale.

Le parti comuni con le altre u.i.u. sono un vano al piano terra adiacente all'androne di ingresso, l'androne d'ingresso, il corpo scala, il lastrico solare, le aree scoperte a piano terra (un area su strada e un area costituente il cortile interno - foto 126 e 127), le facciate.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è ubicato al piano primo del fabbricato sito in posizione angolare tra le vie G. Donizetti e G. Pascoli (foto 124) con accesso dalla via G. Donizetti n. 96 (foto 123), l'edificio è dotato di corpo scala senza ascensore, l'androne e la scala hanno pavimentazione e rivestimento in granito, i muri sono rifiniti con pittura a ducotone.

L'immobile è ben strutturato da un punto di vista distributivo e presenta una razionale divisione e una coerenza funzionale della disposizione degli ambienti tra la destinazione d'uso reale e quella dichiarata. E' composto da un ambiente ingresso (foto 129) e Sala di attesa (foto 130 - 131 - 134), comunicante con un vano adibito ad Archivio (foto 132), a sua volta collegato con l'adiacente Ripostiglio (foto 133). Dalla Sala di attesa, attraverso un disimpegno (foto 135), si accede al bagno - WC (foto 141) - e alle due stanze, indicate nell'elaborato "Lotto 3 - Bene n. 4 - Foglio 42, p.la 40, sub 18. Planimetria stato dei luoghi" con la dicitura "Ufficio-1" (foto 136 e 137) e "Ufficio-2" (foto 138 - 139 - 140).

L'immobile ha un'esposizione Est - Sud, con gli affacci sui due lati ubicati in posizione angolare e orientati a Est, prospetto sulla via G. Pascoli (foto 125), e a Sud, prospetto posteriore affacciandosi sullo spazio interno condominiale (foto 126 e 127). Sul lato Est c'è una balcone con forma planimetrica triangolare (foto 125 e 142) e gli affacci delle portefinestre di tutti gli ambienti e della finestra del vano Archivio (foto 143), il suddetto balcone ha una continuità planimetrica col balcone orientato a Sud (foto 144), su quest'ultimo si affaccia la portafinestra dell'Ufficio 2 (foto 145). I lati Nord ed Ovest sono ciechi e confinanti con il corpo scala ed altre u.i.u.

Il bene è in ottimo stato manutentivo sia per gli interni che per le facciate esterne (foto 123 e 124).

L'altezza interna dell'appartamento è di m 2,90.

Le fondazioni sono in c.a.

La struttura portante è costituita da pilastri e travi in c.a.

Il solaio è in laterocemento.

Le pareti esterne sono in muratura tinteggiate con idonea pittura leggermente goffrata.

Le pareti interne sono in mattoni forati rifinite con pittura a ducotone, ad eccezione della parete tra la sala d'attesa e l'archivio (foto 130), di una parete del disimpegno (foto 134 e 135) e di tutte le pareti dell'Ufficio-2 (foto 138 - 139 - 140), che sono rifinite con pittura del tipo spatolato.



La pavimentazione è in listelli di parquet di rovere di dimensioni cm 70 X 7,5 (foto 146), il battiscopa è dello stesso materiale.

La pavimentazione dei balconi è in gres porcellanato di dimensioni cm 15 X 30 (foto 170).

Le soglie degli infissi esterni sono in pietra.

Il bagno ha una pavimentazione in piastrelle in ceramica di dimensioni cm 31,5 X 31,5 ed è rivestito con lastre in gres porcellanato di dimensioni cm 31,5 X 52, fino ad un'altezza totale di m 2,60 (foto 147 e 148).

Gli infissi esterni sono costituiti da ante a battente in legno lamellare, a taglio termico, con vetrocamera (foto 149), tutti corredati di zanzariere e tapparelle elettriche in PVC.

La porta di ingresso è blindata ed è rivestita con un pannello in legno di rovere (foto 129).

Le porte interne sono tamburate con impiallacciatura con pannelli in legno di rovere, decoro in listello di alluminio e inserto in vetro opaline (foto 150).

L'impianto elettrico è apparentemente a norma di legge, le placche sono della azienda B-Ticino serie Axolute; è presente il videocitofono.

E' presente l'impianto d'allarme volumetrico e perimetrale.

L'impianto idrico consta di n. 1 attacco per lavabo, n. 1 attacco per wc, n. 1 attacco per bidet, n. 1 attacco per piatto doccia.

L'impianto termico è presente, ed è autonomo, i radiatori non sono dotati di valvole termostatiche, i radiatori sono tutti termoarredi, tranne nel vano Archivio.

Sono stati installati due condizionatori con funzionamento caldo/freddo, uno nella sala d'attesa e l'altro nell'Ufficio-2.

Non è stato possibile acquisire dai proprietari del Bene le dichiarazioni di conformità ex lege 46/90 degli impianti elettrico, idrico e termico a servizio dell'immobile, nè l'Attestato di Prestazione Energetica - APE che pertanto è stato redatto dalla sottoscritta e allegato alla presente Perizia (Allegato 83) dal quale risulta che l'immobile rientra nella classe energetica "D".

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dai debitori come sede lavorativa.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/08/1987 al 13/02/1999	**** Omissis ****	Testamento pubblico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		De Luise A.	06/08/1987	34592	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Gioia del Colle	22/09/1987	5846	



Dal 13/02/1999 al 20/03/2008	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/02/1999		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Bari - Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare	29/04/2003	19072	13638
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Gioia del Colle	08/07/1999	35	578
Dal 20/03/2008 al 09/03/2011	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Amendolare Francesco	20/03/2008	54809	16035
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Bari - Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare	28/03/2008	13867	8933
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/03/2011	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Galli Benedetta	09/03/2011	2003	870
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Bari - Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare	15/03/2011	11254	6862



Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Bari	11/03/2011	8101/1T	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La documentazione depositata, costituita dai certificati della Conservatoria dei RR. II., comprendeva il Certificato storico catastale dell'immobile riguardante il periodo sino alla data dell'atto di acquisto del Bene, antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento, ma non le trascrizioni (a favore e contro), per il corrispondente periodo ventennale, di ciascun soggetto che risulti proprietario del Bene.

Dal predetto Certificato storico catastale dell'immobile si evince che:

- il Bene risultava, dall'impianto meccanografico del 30/06/1987, di proprietà per 1/2 del sig. **** Omissis **** e per 1/2 del sig. **** Omissis ****;
- in data 6/08/1987 era pervenuta ai sigg.ri **** Omissis **** la quota di proprietà, pari a 1/2, di **** Omissis **** in forza di testamento pubblico del de cuius;
- in data 13/02/1999 era pervenuta ai sigg.ri **** Omissis **** la quota di proprietà, pari a 1/2, di **** Omissis **** in forza di dichiarazione di successione del de cuius;
- in data 20/03/2008 il Bene era pervenuto alla Società **** Omissis **** con sede in Santeramo in Colle in forza di atto di compravendita dai sigg.ri **** Omissis ****;
- in data 09/03/2011 i sigg.ri **** Omissis **** sono divenuti proprietari dell'immobile in forza di atto di compravendita Rep. n. 2003, Racc. n. 870, per notaio **** Omissis ****, atto inserito in allegato alla presente perizia (Allegato 30).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Bari, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Bari il 15/03/2011
 Reg. gen. 11255 - Reg. part. 2765
 Quota: 100%
 Importo: € 675.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 450.000,00
 Spese: € 165.397,47
 Interessi: € 59.602,53
 Percentuale interessi: 3,598 %



Rogante: Galli Benedetta

Data: 09/03/2011

N° repertorio: 2004

N° raccolta: 871

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di ipoteca

Iscritto a Bari il 09/06/2015

Reg. gen. 22485 - Reg. part. 2859

Quota: 100%

Importo: € 670.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Rogante: Amendolare Francesco

Data: 14/05/2015

N° repertorio: 62184

N° raccolta: 21372

Trascrizioni

- **Costituzione di vincolo di destinazione**

Trascritto a Bari il 16/05/2008

Reg. gen. 22209 - Reg. part. 14361

Quota: 100%

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

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

- **Atto unilaterale d'obbligo per edilizia convenzionata**

Trascritto a Bari il 21/05/2008

Reg. gen. 23091 - Reg. part. 14918

Quota: 100%

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

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

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Bari il 13/03/2018

Reg. gen. 11099 - Reg. part. 8118

Quota: 100%

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

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

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Si precisa che l'atto di vincolo a parcheggio, successivamente rettificato con atto a rogito del notaio **** Omissis **** in data 7/05/2009, e l'atto unilaterale d'obbligo per edilizia convenzionata sono stati stipulati tra il Comune di Santeramo in Colle e la Società **** Omissis ****.

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, consisteranno nelle cancellazioni della nota di trascrizione del verbale di pignoramento e delle due iscrizioni di ipoteche volontarie e, contestualmente, saranno da corrispondere per ogni annotamento, gli importi che attualmente risultano essere:

- costo della cancellazione della nota di trascrizione € 294,00

- costo della cancellazione delle due iscrizioni € 35,00 X 2 = € 70,00

per un costo totale di € 364,00.



NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Santeramo in Colle è stato approvato con Delibera di G. R. n. 775 del 16/06/99 e successive varianti approvate con i seguenti atti:

Variante N. 1 : Del. C.C. N. 23 del 02/04/01, Del. C.C. N. 63 del 12/10/04, Del. C.C. N. 7 del 28/02/05, Del. G.R. N. 642 del 19/04/05.

Variante N. 2 : Del. C.C. N. 67 del 19/12/02, Del. C.C. N. 23 del 19/06/03.

Variante N. 3 : Del. C.C. N. 53 del 12/12/03, Del. C.C. N. 18 del 30/04/04.

L'immobile fa parte di un fabbricato per civile abitazione ricadente nel Piano Regolatore generale in Zona B2 - zona di Completamento, come evidente dalla Tav. 4 ab "Zonizzazione e Comparti" del PRG vigente (Allegato 14).

Tale zona è normata dall'Art. 61 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente (Allegato 15).

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.

- Licenza edilizia n. 1737, prot. n. 1575, rilasciata dal Comune di Santeramo in Colle in data 8/06/1973;

- Permesso di costruire n. 135/P rilasciato dal Dirigente del Settore Urbanistica ed Edilizia privata del Comune di Santeramo in Colle in data 26/05/2008 al sig. **** Omissis **** in qualità di amministratore unico e legale rappresentante della Società **** Omissis **** per ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso da "scuola" a "civile abitazione" al fabbricato sito in via Donizetti angolo via G. Pascoli (Allegato 35).

- Denuncia inizio attività prot. n. 5697 del 7/04/2009 presentata dal sig. **** Omissis **** in qualità di amministratore unico della Società **** Omissis **** per varianti al P. di C. n. 135/P del 26/05/2008, consistenti in modifiche delle tramezzature interne e di prospetti e modifiche di tramezzature relative agli spazi destinati a parcheggio (Allegato 36);

- Autorizzazione di Agibilità rilasciata dal Dirigente del Settore Assetto e Tutela del Territorio- Servizio Urbanistica del Comune di Santeramo in data 16/07/2009 (Allegato 37).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

A seguito di sopralluogo effettuato in data 12/12/2018, si è riscontrata la corrispondenza tra lo stato dei luoghi, come rappresentato nell'elaborato grafico "Lotto 3 - Bene n. 4 - Foglio 42, p.la 40, sub 18. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 33) e la planimetria allegata all'ultimo progetto approvato con Denuncia Inizio Attività n. 5697 del 7/04/2009 (Allegato 36) ad eccezione della diversa conformazione planimetrica del balcone affacciante alla via G. Pascoli (foto 124 e 125).

Si significa che tale difformità non costituisce violazione alla disciplina urbanistica-edilizia e può essere sanata ai sensi dell'art. 36 del D. P. R. n. 380/2001 e s. m. e i., l'intervento è classificabile tra le opere di manutenzione ordinaria subordinato alla presentazione di C. I. L. A.; pertanto si prevede la possibilità di sanatoria da espletarsi con l'inoltro al Comune di Santeramo in Colle di istanza di C.I.L.A., giusta art. 6 bis c. 5 del D. P. R. n. 380/2001 e s. m. e i., e il pagamento della sanzione pecuniaria pari a € 1.000,00.



La procedura e i relativi costi da sostenere per la legittimazione edilizia del Bene saranno i seguenti:

- Onere professionale per pratica C.I.L.A. a sanatoria da presentare al Comune di Santeramo in Colle, comprendente redazione elaborati grafici e scrittografici € 1.000,00
- Sanzione pecuniaria da corrispondere al Comune di Santeramo in Colle per opere eseguite senza C.I.L.A. € 1.000,00
- Diritti di segreteria da corrispondere al Comune di Santeramo € 52,00
- Oneri fiscali (IVA e Cassa Previdenza) sul totale delle prestazioni professionali (pratica per C.I.L.A. a sanatoria) € 268,80

per una spesa presunta totale di € 2.320,80

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 260,07

Importo spese straordinarie già deliberate: € 38,66

Il sig. **** Omissis **** in qualità di f.f. di amministratore del condominio cui si appartiene l'immobile de quo ha comunicato con nota, trasmessa a mezzo pec, del 5/04/2019 (Allegato 34) che:

- l'importo annuale delle spese fisse di gestione per il presente Bene è pari a € 260,07;
- le spese straordinarie già deliberate gravano sul presente Bene per un importo pari a € 38,66 oltre IVA;
- i condomini e proprietari **** Omissis **** alla data del 5/04/2019, risultavano non aver pagato le spese condominiali per un importo complessivo pari a € 1.967,78, pur precisando che i debitori, al fine di ripianare il tale morosità, hanno in corso una rateizzazione, con dilazione di pagamento che prevede un termine ultimo al mese di novembre del corrente anno;
- non ci sono procedimenti giudiziari in corso relativi al presente Bene.

Si rammenta l'intervento del 14/01/2019 nella presente procedura da parte del Condominio **** Omissis **** al fine di partecipare alla ripartizione del ricavato del compendio pignorato, in prededuzione, fino alla concorrenza della somma di € 4.173,22, oltre interessi come per legge, nonché spese e compensi difensivi per la presente procedura.



LOTTO 4



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via G. Donizetti n. 96, piano 2
- **Bene N° 6** - Deposito ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via G. Pascoli n. 9, piano terra
- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Santeramo in Colle (BA) - traversa di via S. Spaventa n.c., piano interrato
- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Santeramo in Colle (BA) - traversa di via S. Spaventa n.c., piano interrato

DESCRIZIONE

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA G. DONIZETTI N. 96, PIANO 2

Trattasi di appartamento ad uso abitazione, sito al piano secondo e terzo dell'edificio ubicato in angolo tra le vie G. Donizetti e G. Pascoli in Santeramo in Colle (BA), con ingresso al civico 96 della via G. Donizetti, in una zona con buone caratteristiche urbanistiche, per la presenza di parcheggi e di servizi in generale.

L'immobile ha accesso, al secondo piano, dalla prima porta a destra sul pianerottolo di arrivo delle scale, è composto da tre vani e accessori e da un locale deposito di pertinenza esclusiva ubicato al terzo piano, con accesso frontale per chi entra nel disimpegno condominiale.

Il Bene è di proprietà di **** Omissis **** (esecutato) e **** Omissis **** (esecutata).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA G. PASCOLI N. 9, PIANO TERRA

Trattasi di locale ad uso deposito, sito al piano terra dell'edificio ubicato in angolo tra le vie G. Donizetti e G. Pascoli in Santeramo in Colle (BA), con ingresso al civico 9 della via G. Pascoli, in una zona con buone caratteristiche urbanistiche, per la presenza di parcheggi e di servizi in generale.

L'immobile ha accesso autonomo, è pertinenza dell'appartamento ubicato al piano secondo, costituente il Bene n. 5 del presente Lotto, ed è composto da un unico vano; il Bene è di proprietà di **** Omissis **** (esecutato) e **** Omissis **** (esecutata).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - TRAVERSA DI VIA S. SPAVENTA N.C., PIANO INTERRATO

Trattasi di locale autorimessa sito in Santeramo in Colle (BA), alla traversa della via S. Spaventa, non segnata da civico, in una zona con buone caratteristiche urbanistiche, per la presenza di parcheggi e di servizi in generale.

L'immobile è ubicato al piano interrato ed ha accesso dalla rampa carrabile condominiale che si diparte dalla predetta via, precisamente è il terzo locale a destra per chi giunge al piano dalla rampa.

Il Bene è pertinenza dell'appartamento ubicato al piano secondo del fabbricato sito alla via G. Donizetti n. 96, costituente il Bene n. 5 del presente Lotto.

L'immobile è composto da un unico vano, ed è di proprietà di **** Omissis **** (esecutato) e **** Omissis **** (esecutata).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - TRAVERSA DI VIA S. SPAVENTA N.C., PIANO INTERRATO

Trattasi di locale autorimessa sito in Santeramo in Colle (BA), alla traversa della via S. Spaventa, non segnata da civico, in una zona con buone caratteristiche urbanistiche, per la presenza di parcheggi e di servizi in generale.

L'immobile è ubicato al piano interrato ed ha accesso dalla rampa carrabile condominiale che si diparte dalla predetta via, precisamente è il secondo locale a destra per chi giunge al piano dalla rampa.

Il Bene è pertinenza dell'appartamento ubicato al piano secondo del fabbricato sito alla via G. Donizetti n. 96, costituente il Bene n. 5 del presente Lotto.

L'immobile è composto da un unico vano, ed è di proprietà di **** Omissis **** (esecutato) e **** Omissis **** (esecutata).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA G. DONIZETTI N. 96, PIANO 2

BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA G. PASCOLI N. 9, PIANO TERRA

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, e, si precisa che la documentazione depositata è costituita dai certificati della Conservatoria dei RR. II. e, per i presenti Beni, pur riguardando il Certificato storico catastale dell'immobile il periodo sino alla data dell'atto di acquisto derivativo, antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento, non sono state prodotte tutte le trascrizioni (a favore e contro), per il corrispondente periodo ventennale, di ciascun soggetto che risulti proprietario dei Beni.

Non risultavano depositati i certificati di stato civile degli esecutati e pertanto si è provveduto alla acquisizione dello stato di famiglia di **** Omissis ****, dal quale risulta che gli esecutati sono tra loro coniugati (Allegato 1).

E' stato quindi acquisito l'estratto dell'atto di matrimonio dal quale, poichè privo di annotazioni, si evince che i predetti sono coniugati in regime di comunione legale di beni (Allegato 2).



BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - TRAVERSA DI VIA S. SPAVENTA N.C., PIANO INTERRATO

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - TRAVERSA DI VIA S. SPAVENTA N.C., PIANO INTERRATO

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, e, si precisa che la documentazione depositata è costituita dai certificati della Conservatoria dei RR. II. e, per i presenti Beni, si è rilevato che non sono state depositate le visure storiche catastali riguardanti il periodo antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento.

Per la suddetta motivazione la sottoscritta trasmetteva in data 11/02/2019 al G. E. nota di "Comunicazione carenze documentali", cui seguiva provvedimento del G. E., datato 21/02/2019, di assegnazione del termine di giorni 60 al creditore procedente per il completamento della documentazione mancante.

Non risultavano depositati i certificati di stato civile degli esecutati e pertanto si è provveduto alla acquisizione dello stato di famiglia di **** Omissis ****, dal quale risulta che gli esecutati sono tra loro coniugati (Allegato 1).

E' stato quindi acquisito l'estratto dell'atto di matrimonio dal quale, poichè privo di annotazioni, si evince che i predetti sono coniugati in regime di comunione legale di beni (Allegato 2).

TITOLARITÀ

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA G. DONIZETTI N. 96, PIANO 2

BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA G. PASCOLI N. 9, PIANO TERRA

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - TRAVERSA DI VIA S. SPAVENTA N.C., PIANO INTERRATO

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - TRAVERSA DI VIA S. SPAVENTA N.C., PIANO INTERRATO

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



CONFINI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA G. DONIZETTI N. 96, PIANO 2

L'immobile confina a Nord con pianerottolo del vano scala e proprietà **** Omissis ****, a Est con proprietà **** Omissis ****, a Sud con area sovrastante l'atrio interno condominiale, a Ovest con area sovrastante l'atrio interno condominiale e vano scala.

Il locale pertinenziale ubicato al terzo piano confina a Nord con disimpegno condominiale e proprietà **** Omissis ****, a Est e a Sud con area sovrastante l'atrio interno condominiale, a Ovest con lastrico solare di proprietà condominiale.

BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA G. PASCOLI N. 9, PIANO TERRA

L'immobile confina a Nord con proprietà **** Omissis **** e con proprietà **** Omissis ****, a Est con via G. Pascoli, a Sud e a Ovest con atrio interno condominiale.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - TRAVERSA DI VIA S. SPAVENTA N.C., PIANO INTERRATO

L'immobile confina a Sud-Ovest con proprietà **** Omissis ****, a Sud-Est con zona di manovra condominiale, a Nord-Est con proprietà **** Omissis ****, a Nord-Ovest con area sottostante traversa di via S. Spaventa.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - TRAVERSA DI VIA S. SPAVENTA N.C., PIANO INTERRATO

L'immobile confina a Sud-Ovest con proprietà **** Omissis ****, a Sud-Est con zona di manovra condominiale, a Nord-Est con proprietà **** Omissis ****, a Nord-Ovest con area sottostante traversa di via S. Spaventa.

CONSISTENZA

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA G. DONIZETTI N. 96, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	84,22 mq	99,64 mq	1,00	99,64 mq	2,90 m	2
Loggia	5,84 mq	5,84 mq	0,40	2,34 mq	2,90 m	2
Balcone scoperto	4,61 mq	5,43 mq	0,25	1,36 mq	2,90 m	2
Locale di deposito	9,53 mq	12,98 mq	0,25	3,25 mq	2,90 m	3
Totale superficie convenzionale:				106,59 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				106,59 mq		



Il bene non è comodamente divisibile in natura.

L'immobile è parte di un fabbricato ubicato in angolo tra le vie G. Donizetti e G. Pascoli (foto 124), con ingresso al civico 96 della via G. Donizetti (foto 123), in una zona immediatamente adiacente al centro storico, circa 300 m distante dal centro sociale, terziario e commerciale del comune di Santeramo in Colle, servita da tutte le infrastrutture cittadine.

Il Bene è composto da un appartamento ubicato al piano secondo e costituito da tre vani (foto 156 - 163 - 165) e accessori (foto 157 - 159 - 161) e da un vano accessorio ubicato al piano terzo, destinato a deposito (foto 178) e costituente pertinenza esclusiva non comunicante coll'appartamento.

A seguito di sopralluogo effettuato in data 12/12/2018, si è riscontrata la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi, come rappresentato nell'elaborato grafico "Lotto 4 - Bene n. 5 - Foglio 42, p.la 40, sub 22. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 40), la planimetria catastale (Allegato 38) e la planimetria allegata all'ultimo progetto approvato con Denuncia Inizio Attività n. 5697 del 7/04/2009 (Allegato 36) e si sono rilevate le seguenti difformità:

- non presenza della portafinestra di comunicazione tra l'ambiente denominato L1 nell'elaborato grafico "Lotto 4 - Bene n. 5 - Foglio 42, p.la 40, sub 22. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 40) e la loggia (foto 163 e 166);
- indicazione sulla planimetria catastale della loggia come veranda, in difformità da quanto indicato nel progetto approvato con la DIA n. 5697/2009;
- realizzazione di un Bagno-Lavanderia in adiacenza del vano Cucina, anzicchè di un vano Ripostiglio (foto 159);
- il locale deposito al piano terzo è un unico ambiente e non risulta diviso dalla porta interna in due vani, come indicato nella planimetria allegata all'ultimo titolo abilitativo (foto 178).

BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA G. PASCOLI N. 9, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	53,26 mq	63,40 mq	0,25	15,85 mq	2,80 m	terra
Totale superficie convenzionale:				15,85 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				15,85 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

L'immobile è parte di un fabbricato ubicato in angolo tra le vie G. Donizetti e G. Pascoli (foto 124), in una zona immediatamente adiacente al centro storico, circa 300 m distante dal centro sociale, terziario e commerciale del comune di Santeramo in Colle, servita da tutte le infrastrutture cittadine.

L'immobile è ubicato al piano terra ed è costituito da un unico vano (foto 182) con accesso autonomo al n. 9 della via G. Pascoli (foto 123).

Il Bene costituisce pertinenza del Bene n. 5 del presente Lotto 4.

A seguito di sopralluogo effettuato in data 12/12/2018, si è riscontrata la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi, come rappresentato nell'elaborato grafico "Lotto 4 - Bene n. 6 - Foglio 42, p.la 40, sub 12. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 48), l'ultimo progetto approvato con Denuncia Inizio Attività n. 5697 del 7/04/2009 (Allegato 36) e la planimetria catastale (Allegato 46) e si sono riscontrate le seguenti difformità:



- altezza rilevata pari a m 2,80, anzicchè m 3,15 come indicato nell'elaborato grafico allegato al su citato titolo edilizio, ma conforme all'altezza indicata sulla planimetria catastale;
- mancanza di apertura di comunicazione con l'area scoperta condominiale, indicata, nel progetto approvato e sulla planimetria catastale, sulla parete del locale orientata a Sud (foto 182).

Si precisa infine che il Bene è un accessorio non comunicante con l'unità immobiliare costituente il Bene n. 5 del presente Lotto, trattandosi di locale con destinazione di deposito, vano di servizio alla residenza ubicata al secondo piano dello stesso fabbricato; pertanto la superficie è stata decurtata utilizzando un coefficiente pari al 25%, al fine di considerare nella stima del Bene il valore al metro quadro dell'appartamento ubicato al piano secondo.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - TRAVERSA DI VIA S. SPAVENTA N.C., PIANO INTERRATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	13,51 mq	15,47 mq	1,00	15,47 mq	2,75 m	interrato
Totale superficie convenzionale:				15,47 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				15,47 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

L'immobile è ubicato al piano interrato del fabbricato sito alla traversa della via S. Spaventa n.c., in una zona immediatamente adiacente al centro storico, circa 300 m distante dal centro sociale, terziario e commerciale del comune di Santeramo in Colle, servita da tutte le infrastrutture cittadine.

Il Bene è costituito da un unico vano (foto 189), cui si accede dalla rampa carrabile condominiale che si diparte dalla su nominata viabilità (foto 185 e 186), ed è pertinenza del Bene n. 5 del presente Lotto 4.

A seguito di sopralluogo effettuato in data 12/12/2018, si è riscontrata la corrispondenza tra lo stato dei luoghi, come rappresentato nell'elaborato grafico "Lotto 4 - Bene n. 7 - Foglio 42, p.la 1909, sub 8. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 49), l'ultimo progetto approvato con permesso di Costruire n. 79/P (Allegato 50) la planimetria catastale (Allegato 51) ad eccezione dell'altezza rilevata che risulta essere pari a m 2,75, anzicchè a m 2,60 come indicato nell'elaborato grafico allegato al su citato titolo edilizio e a m 2,40 come indicato sulla planimetria catastale.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - TRAVERSA DI VIA S. SPAVENTA N.C., PIANO INTERRATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	13,12 mq	15,19 mq	1,00	15,19 mq	2,75 m	interrato
Totale superficie convenzionale:				15,19 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				15,19 mq		



Il bene non è comodamente divisibile in natura.

L'immobile è ubicato al piano interrato del fabbricato sito alla traversa della via S. Spaventa n.c., in una zona immediatamente adiacente al centro storico, circa 300 m distante dal centro sociale, terziario e commerciale del comune di Santeramo in Colle, servita da tutte le infrastrutture cittadine.

Il Bene è costituito da un unico vano (foto 191), cui si accede dalla rampa carrabile condominiale che si diparte dalla su nominata viabilità (foto 185 e 186), ed è pertinenza del Bene n. 5 del presente Lotto 4.

A seguito di sopralluogo effettuato in data 12/12/2018, si è riscontrata la corrispondenza tra lo stato dei luoghi, come rappresentato nell'elaborato grafico "Lotto 4 - Bene n. 8 - Foglio 42, p.la 1909, sub 9. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 57), l'ultimo progetto approvato con permesso di Costruire n. 79/P (Allegato 50) la planimetria catastale (Allegato 58) ad eccezione dell'altezza rilevata che risulta essere pari a m 2,75, anzichè a m 2,60 come indicato nell'elaborato grafico allegato al su citato titolo edilizio e a m 2,40 come indicato sulla planimetria catastale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA G. DONIZETTI N. 96, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 06/08/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 40 Categoria S Piano T-1-2-3
Dal 06/08/1987 al 13/02/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 40 Categoria S Piano T-1-2-3
Dal 13/02/1999 al 16/02/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 40 Categoria S Piano T-1-2-3
Dal 16/02/2000 al 30/01/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 40 Categoria B5 Cl.U, Cons. 6307 mc Rendita € 3.257,31 Piano T-1-2-3
Dal 30/01/2008 al 20/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 40, Sub. 1 Categoria D8 Rendita € 12.120,00 Piano T-1-2-3
Dal 20/03/2008 al 19/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 40, Sub. 1 Categoria D8 Rendita € 12.120,00 Piano T-1-2-3
Dal 19/06/2009 al 09/03/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 40, Sub. 22 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5,5 vani Rendita € 397,67 Piano 2-3



Dal 09/03/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 40, Sub. 22 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5,5 vani Rendita € 397,67 Piano 2-3
Dal 09/11/2015 al 23/03/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 40, Sub. 22 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 106 mq - escluse aree scoperte 102 mq Rendita € 397,67 Piano 2-3

A precisazione di quanto riportato nella tabella della cronistoria catastale si evidenzia che:

- l'immobile risulta dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 di proprietà dei sig.ri **** Omissis ****,
- in data 6/08/1987 l'immobile risulta di proprietà di **** Omissis **** in forza di testamento pubblico del 6/08/1987, voltura in atti del 27/05/1993. Rep. n. 34592 rogante **** Omissis **** Sede Santeramo in Colle, registrazione Ufficio del Registro di Gioia del Colle n. 5846 del 22/09/1987. Successione Testamento pubblico (n. 54/1988);
- in data 13/02/1999 l'immobile risulta di proprietà di **** Omissis **** in forza di denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 13/02/1999 prot. n. 160243 in atti dal 13/03/2001, registrazione Ufficio del Registro di Gioia del Colle vol. 578 n. 35 del 8/07/1999. Succ. Ist. L. 154/88 N. 696/99 (n. 15140.1/1999);
- in data 16/02/2000 risulta la variazione nel classamento in atti dal 22/02/2000 (n. 745.1/2000);
- in data 30/01/2008 risulta la variazione prot. n. BA0058212 in atti dal 30/01/2008, variazione di destinazione d'uso da scuola ad attività commerciale - VSI (n. 1933.1/2008);
- in data 20/03/2008 l'immobile risulta di proprietà della Società **** Omissis **** con sede in Santeramo in Colle, strumento (atto pubblico). Nota presentata con Mod. Unico in atti dal 28/03/2008. Rep. n. 54809 rogante **** Omissis ****. Sede Santeramo in Colle, registrazione compravendita (8933.1/2008);
- in data 31/01/2009 risulta la variazione nel classamento prot. n. BA0048925 in atti dal 31/01/2009 (n. 2466.1/2009);
- in data 19/06/2009 risulta la variazione prot. n. BA0305326 in atti dal 19/06/2009 per RST, AMP, DIV, VDE, VAR CONSISTENZA (n. 18131.1/2009) e risulta depositata all'Agenzia delle Entrate - Catasto Fabbricati - Ufficio Provinciale di Bari la planimetria di u.i.u. del Bene (Allegato 38);
- in data 19/06/2010 risulta la variazione nel classamento prot. n. BA0318831 in atti dal 19/06/2010 (n. 22732.1/2010);
- in data 9/03/2011 l'immobile risulta di proprietà dei sigg.ri **** Omissis ****, strumento (atto pubblico). Nota presentata con Mod. Unico in atti dal 15/03/2011. Rep. n. 2003 rogante **** Omissis ****. Sede Bari, registrazione compravendita (6862.1/2011);
- in data 9/11/2015 sono stati inseriti in visura i dati di superficie catastale;
- in data 23/03/2018 è stata prodotta l'ultima visura catastale depositata agli atti della presente procedura (Allegato 39).

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.



BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA G. PASCOLI N. 9, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 06/08/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 40 Categoria S Piano T-1-2-3
Dal 06/08/1987 al 13/02/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 40 Categoria S Piano T-1-2-3
Dal 13/02/1999 al 16/02/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 40 Categoria S Piano T-1-2-3
Dal 16/02/2000 al 30/01/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 40 Categoria B5 Cl.U, Cons. 6307 mc Rendita € 3.257,31 Piano T-1-2-3
Dal 30/01/2008 al 20/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 40, Sub. 1 Categoria D8 Rendita € 12.120,00 Piano T-1-2-3
Dal 20/03/2008 al 19/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 40, Sub. 1 Categoria D8 Rendita € 12.120,00 Piano T-1-2-3
Dal 19/06/2009 al 09/03/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 40, Sub. 12 Categoria C2 Cl.5, Cons. 54 mq Rendita € 145,02 Piano T
Dal 09/03/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 40, Sub. 12 Categoria C2 Cl.5, Cons. 54 mq Rendita € 145,02 Piano T
Dal 09/11/2015 al 23/03/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 40, Sub. 12 Categoria C2 Cl.5, Cons. 54 mq Superficie catastale 64 mq Rendita € 145,02 Piano T

A precisazione di quanto riportato nella tabella della cronistoria catastale si evidenzia che:

- l'immobile risulta dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 di proprietà dei sig.ri **** Omissis ****,
- in data 6/08/1987 l'immobile risulta di proprietà di **** Omissis **** in forza di testamento pubblico



del 6/08/1987, voltura in atti del 27/05/1993. Rep. n. 34592 rogante **** Omissis ****. Sede Santeramo in Colle, registrazione Ufficio del Registro di Gioia del Colle n. 5846 del 22/09/1987. Successione Testamento pubblico (n. 54/1988);

- in data 13/02/1999 l'immobile risulta di proprietà di **** Omissis **** in forza di denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 13/02/1999 prot. n. 160243 in atti dal 13/03/2001, registrazione Ufficio del Registro di Gioia del Colle vol. 578 n. 35 del 8/07/1999. Succ. Ist. L. 154/88 N. 696/99 (n. 15140.1/1999);

- in data 16/02/2000 risulta la variazione nel classamento in atti dal 22/02/2000 (n. 745.1/2000);

- in data 30/01/2008 risulta la variazione prot. n. BA0058212 in atti dal 30/01/2008, variazione di destinazione d'uso da scuola ad attività commerciale - VSI (n. 1933.1/2008);

- in data 20/03/2008 l'immobile risulta di proprietà della Società **** Omissis **** con sede in Santeramo in Colle, strumento (atto pubblico). Nota presentata con Mod. Unico in atti dal 28/03/2008. Rep. n. 54809 rogante **** Omissis ****. Sede Santeramo in Colle, registrazione compravendita (8933.1/2008);

- in data 31/01/2009 risulta la variazione nel classamento prot. n. BA0048925 in atti dal 31/01/2009 (n. 2466.1/2009);

- in data 19/06/2009 risulta la variazione prot. n. BA0305326 in atti dal 19/06/2009 per RST, AMP, DIV, VDE, VAR CONSISTENZA (n. 18131.1/2009) e risulta depositata all'Agenzia delle Entrate - Catasto Fabbricati - Ufficio Provinciale di Bari la planimetria di u.i.u. del Bene (Allegato 46);

- in data 19/06/2010 risulta la variazione nel classamento prot. n. BA0318831 in atti dal 19/06/2010 (n. 22732.1/2010);

- in data 9/03/2011 l'immobile risulta di proprietà dei sigg.ri **** Omissis ****, strumento (atto pubblico). Nota presentata con Mod. Unico in atti dal 15/03/2011. Rep. n. 2003 rogante **** Omissis ****. Sede Bari, registrazione compravendita (6862.1/2011);

- in data 9/11/2015 sono stati inseriti in visura i dati di superficie catastale;

- in data 23/03/2018 è stata prodotta l'ultima visura catastale depositata agli atti della presente procedura (Allegato 47).

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - TRAVERSA DI VIA S. SPAVENTA N.C., PIANO INTERRATO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/10/1976 al 10/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 698 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 267 Reddito dominicale € 1,45 Reddito agrario € 0,69
Dal 10/12/2002 al 21/02/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 1754 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 197 Reddito dominicale € 1,07 Reddito agrario € 0,51
Dal 21/02/2007 al 26/06/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 1754 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 197 Reddito dominicale € 1,07 Reddito agrario € 0,51



Dal 26/06/2008 al 26/06/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 1754 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 346 Reddito dominicale € 1,88 Reddito agrario € 0,89
Dal 26/06/2008 al 07/02/2019	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 1909 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 346
Dal 02/07/2008 al 09/03/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 1909, Sub. 8 Categoria C6 Cl.4, Cons. 13 mq Rendita € 34,91 Piano S1
Dal 09/03/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 1909, Sub. 8 Categoria C6 Cl.4, Cons. 13 mq Rendita € 34,91 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 23/03/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 1909, Sub. 8 Categoria C6 Cl.4, Cons. 13 mq Superficie catastale 16 mq Rendita € 34,91 Piano S1

A precisazione di quanto riportato nella tabella della cronistoria catastale si evidenzia che:

al Catasto Terreni

- il suolo, su cui è stato edificato il Bene, risulta dall'impianto meccanografico del 04/10/1976, identificato al foglio 42, p.la 698, di superficie pari a mq 267 e di proprietà della sig.ra **** Omissis ****,
- in data 10/12/2002 risulta il frazionamento prot. n. 520318 che ha soppresso la p.la 698 e originato la p.la 1754 di superficie pari a 197 mq, in atti dal 10/12/2002 (n. 5207.1/2002);
- in data 21/02/2007 il suolo risulta di proprietà della Società **** Omissis ****, strumento (atto pubblico). Nota presentata con Mod. Unico in atti dal 28/02/2007. Rep. n. 52879 rogante **** Omissis ****. Sede Santeramo in Colle, registrazione compravendita (8715.1/2007);
- in data 26/06/2008 il suolo risulta identificato al foglio 42, p.la 1754 e di superficie pari a mq 346, avendo compreso la particella distinta al 1752 di superficie pari a mq 149, giusta Tabella di variazione prot. n. BA0344425 in atti dal 26/06/2008 (n. 344425.1/2008);
- in pari data 26/06/2008 risulta soppressa la particella 1754 e costituita la particella 1909, qualità Ente Urbano, a seguito presentazione di tipo mappale prot. n. BA0344425 in atti dal 26/06/2008 (n. 344425.1/2008).

I su citati dati risultano dalla visura storica al catasto terreni allegata (Allegato 53).

al Catasto Fabbricati

- in data 2/07/2008 risulta costituita l'u.i.u. identificata al sub 8, categoria C/6, con prot. n. BA0354705 in atti dal 2/07/2008 Costituzione (n. 3556.1/2008) e risultano presentati l'elaborato planimetrico (Allegato 54) e la planimetria di u.i.u. (Allegato 51);
- in data 25/06/2009 risulta la variazione di classamento prot. n. BA0317317 in atti dal 25/06/2009 Variazione di classamento (n. 19191.1/2009);



- in data 15/12/2009 risulta la variazione toponomastica da traversa di via Silvio Spaventa s.n. a traversa I di via Silvio Spaventa s.n., con prot. n. BA0615522 in atti dal 15/12/2009 Variazione toponomastica (n. 41958.1/2009),
 - in data 9/03/2011 l'immobile risulta di proprietà dei sigg.ri **** Omissis ****, strumento (atto pubblico). Nota presentata con Mod. Unico in atti dal 15/03/2011. Rep. n. 2003 rogante **** Omissis ****. Sede Bari, registrazione compravendita (6862.1/2011);
 - in data 9/11/2015 sono stati inseriti in visura i dati di superficie catastale;
 - in data 23/03/2018 è stata prodotta l'ultima visura catastale depositata agli atti della presente procedura (Allegato 55).
- I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - TRAVERSA DI VIA S. SPAVENTA N.C., PIANO INTERRATO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/10/1976 al 10/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 698 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 267 Reddito dominicale € 1,45 Reddito agrario € 0,69
Dal 10/12/2002 al 21/02/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 1754 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 197 Reddito dominicale € 1,07 Reddito agrario € 0,51
Dal 21/02/2007 al 26/06/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 1754 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 197 Reddito dominicale € 1,07 Reddito agrario € 0,51
Dal 26/06/2008 al 26/06/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 1754 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 346 Reddito dominicale € 1,88 Reddito agrario € 0,89
Dal 26/06/2008 al 07/02/2019	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 1909 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 346
Dal 02/07/2008 al 09/03/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 1909, Sub. 9 Categoria C6 Cl.4, Cons. 13 mq Rendita € 34,91 Piano S1
Dal 09/03/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 1909, Sub. 9 Categoria C6 Cl.4, Cons. 13 mq Rendita € 34,91 Piano S1



Dal 09/11/2015 al 23/03/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 1909, Sub. 9 Categoria C6 Cl.4, Cons. 13 mq Superficie catastale 16 mq Rendita € 34,91 Piano S1
------------------------------	-------------------	---

A precisazione di quanto riportato nella tabella della cronistoria catastale si evidenzia che:

al Catasto Terreni

- il suolo, su cui è stato edificato il Bene, risulta dall'impianto meccanografico del 04/10/1976, identificato al foglio 42, p.la 698, di superficie pari a mq 267 e di proprietà della sig.ra **** Omissis ****,
- in data 10/12/2002 risulta il frazionamento prot. n. 520318 che ha soppresso la p.la 698 e originato la p.la 1754 di superficie pari a 197 mq, in atti dal 10/12/2002 (n. 5207.1/2002);
- in data 21/02/2007 il suolo risulta di proprietà della Società **** Omissis ****, strumento (atto pubblico). Nota presentata con Mod. Unico in atti dal 28/02/2007. Rep. n. 52879 rogante **** Omissis ****. Sede Santeramo in Colle, registrazione compravendita (8715.1/2007);
- in data 26/06/2008 il suolo risulta identificato al foglio 42, p.la 1754 e di superficie pari a mq 346, avendo compreso la particella distinta al 1752 di superficie pari a mq 149, giusta Tabella di variazione prot. n. BA0344425 in atti dal 26/06/2008 (n. 344425.1/2008);
- in pari data 26/06/2008 risulta soppressa la particella 1754 e costituita la particella 1909, qualità Ente Urbano, a seguito presentazione di tipo mappale prot. n. BA0344425 in atti dal 26/06/2008 (n. 344425.1/2008).

I su citati dati risultano dalla visura storica al catasto terreni allegata (Allegato 53).

al Catasto Fabbricati

- in data 2/07/2008 risulta costituita l'u.i.u. identificata al sub 9, categoria C/6, con prot. n. BA0354705 in atti dal 2/07/2008 Costituzione (n. 3556.1/2008) e risultano presentati l'elaborato planimetrico (Allegato 54) e la planimetria di u.i.u. (Allegato 58);
- in data 25/06/2009 risulta la variazione di classamento prot. n. BA0317317 in atti dal 25/06/2009 Variazione di classamento (n. 19191.1/2009);
- in data 15/12/2009 risulta la variazione toponomastica da traversa di via Silvio Spaventa s.n. a traversa I di via Silvio Spaventa s.n., con prot. n. BA0615523 in atti dal 15/12/2009 Variazione toponomastica (n. 41959.1/2009),
- in data 9/03/2011 l'immobile risulta di proprietà dei sigg.ri **** Omissis ****, strumento (atto pubblico). Nota presentata con Mod. Unico in atti dal 15/03/2011. Rep. n. 2003 rogante **** Omissis ****. Sede Bari, registrazione compravendita (6862.1/2011);
- in data 9/11/2015 sono stati inseriti in visura i dati di superficie catastale;
- in data 23/03/2018 è stata prodotta l'ultima visura catastale depositata agli atti della presente procedura (Allegato 59).

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.



DATI CATASTALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA G. DONIZETTI N. 96, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	42	40	22		A3	5	5,5 vani	106 mq - escluse aree scoperte 102 mq	397,67 €	2-3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito di analisi dei documenti cartacei e del sopralluogo effettuato in data 12/12/2018 si è riscontrata la non puntuale corrispondenza tra lo stato dei luoghi rappresentato nell'elaborato "Lotto 4 - Bene n. 5 - Fg. 42, p.la 40, sub 22. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 40) e la planimetria catastale (Allegato 38) e si sono rilevate le seguenti discordanze:

- la destinazione d'uso del vano di servizio adiacente e collegato con la cucina è bagno-lavanderia e non Ripostiglio, come indicato sulla planimetria catastale (foto 158 e 159);
- la loggia comunicante con la cucina e con il Soggiorno non è verandato, come indicato sulla planimetria catastale (foto 153 e 166);
- la stanza indicata L1 sull'elaborato "Lotto 4 - Bene n. 5 - Fg. 42, p.la 40, sub 22. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 40) non presenta la portafinestra di comunicazione con la loggia, apertura che è indicata sulla planimetria catastale (foto 163).

Poichè tali difformità sono rilevabili anche rispetto alla planimetria di progetto approvata con l'ultimo titolo edilizio, Denuncia Inizio Attività n. 5697/ 2009 (Allegato 36), sarà necessario procedere preliminarmente alla legittimazione edilizia e urbanistica delle suddette variazioni dell'immobile passibili di sanatoria, riscontrate in sede di sopralluogo, presso l'amministrazione comunale competente, e successivamente eseguire le correzioni della planimetria catastale del Bene con redazione di DOCFA da presentare all'Agenzia delle Entrate - Direzione provinciale di Bari. Ufficio Provinciale - Territorio. Servizi catastali.

Si rileva che allo stato dei luoghi l'appartamento è composto da tre vani, mentre nell'atto di pignoramento è indicato che l'immobile è composto da quattro vani.



BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA G. PASCOLI N. 9, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	42	40	12		C2	5	54 mq	64 mq	145,02 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito di analisi dei documenti cartacei e del sopralluogo effettuato in data 12/12/2018 si è riscontrata la non puntuale corrispondenza tra lo stato dei luoghi rappresentato nell'elaborato "Lotto 4 - Bene n. 6 - Fg. 42, p.la 40, sub 12. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 48) e la planimetria catastale (Allegato 46) non essendo presente l'apertura di comunicazione del locale coll'atrio interno condominiale, indicato in planimetria catastale sulla parete esterna orientata a Sud (foto 182).

Poichè tale difformità è rilevabile anche rispetto alla planimetria di progetto approvata con l'ultimo titolo edilizio, Denuncia Inizio Attività n. 5697 del 7/04/2009 (Allegato 36), sarà necessario procedere preliminarmente alla legittimazione edilizia e urbanistica della suddetta variazione passibile di sanatoria, presso l'amministrazione comunale competente, e successivamente eseguire la correzione della planimetria catastale del Bene con redazione di DOCFA da presentare all'Agenzia delle Entrate - Direzione provinciale di Bari. Ufficio Provinciale - Territorio. Servizi catastali.

Non si rilevano discrepanze tra lo stato dei luoghi e quanto indicato nell'atto di pignoramento.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - TRAVERSA DI VIA S. SPAVENTA N.C., PIANO INTERRATO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	42	1909	8		C6	4	13 mq	16 mq	34,91 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito di analisi dei documenti cartacei e del sopralluogo effettuato in data 12/12/2018 non si è riscontrata la puntuale corrispondenza tra lo stato dei luoghi rappresentato nell'elaborato "Lotto 4 - Bene n. 7 - Foglio 42, p.la 1909, sub 8. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 49) e la planimetria catastale (Allegato 51) in quanto l'altezza rilevata è pari a m 2,75, anzicchè m 2,40 come indicato sulla planimetria catastale.

Poichè tale difformità è rilevabile anche rispetto alla planimetria di progetto approvata con l'ultimo titolo edilizio, P. di C. n. 79/P/2008 (Allegato 50) sarà necessario procedere preliminarmente alla legittimazione edilizia e urbanistica della suddetta variazione passibile di sanatoria, presso l'amministrazione comunale competente, e successivamente eseguire la correzione della planimetria catastale del Bene con redazione di DOCFA da presentare all'Agenzia delle Entrate - Direzione provinciale di Bari. Ufficio Provinciale - Territorio. Servizi catastali.

Non si rilevano discrepanze tra lo stato dei luoghi e quanto indicato nell'atto di pignoramento.



BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - TRAVERSA DI VIA S. SPAVENTA N.C., PIANO INTERRATO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	42	1909	9		C6	4	13 mq	16 mq	34,91 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito di analisi dei documenti cartacei e del sopralluogo effettuato in data 12/12/2018 non si è riscontrata la puntuale corrispondenza tra lo stato dei luoghi rappresentato nell'elaborato "Lotto 4 - Bene n. 8 - Foglio 42, p.la 1909, sub 9. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 57) e la planimetria catastale (Allegato 58) in quanto l'altezza rilevata è pari a m 2,75, anzicchè m 2,40 come indicato sulla planimetria catastale.

Poichè tale difformità è rilevabile anche rispetto alla planimetria di progetto approvata con l'ultimo titolo edilizio, P. di C. n. 79/P/2008 (Allegato 50) sarà necessario procedere preliminarmente alla legittimazione edilizia e urbanistica della suddetta variazione passibile di sanatoria, presso l'amministrazione comunale competente, e successivamente eseguire la correzione della planimetria catastale del Bene con redazione di DOCFA da presentare all'Agenzia delle Entrate - Direzione provinciale di Bari. Ufficio Provinciale - Territorio. Servizi catastali.

Non si rilevano discrepanze tra lo stato dei luoghi e quanto indicato nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA G. DONIZETTI N. 96, PIANO 2

BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA G. PASCOLI N. 9, PIANO TERRA

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, e, si precisa che la documentazione depositata è costituita dai certificati della Conservatoria dei RR. II. e, per i presenti Beni, pur riguardando i Certificati storici catastali degli immobili il periodo sino alla data dell'atto di acquisto derivativo, antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento, non sono state prodotte tutte le trascrizioni (a favore e contro), per il corrispondente periodo ventennale, di ciascun soggetto che risulti proprietario dei Beni.

Si è verificata la congruenza - al momento del pignoramento - tra gli esecutati e i soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - TRAVERSA DI VIA S. SPAVENTA N.C., PIANO INTERRATO

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - TRAVERSA DI VIA S. SPAVENTA N.C., PIANO INTERRATO

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, e, si precisa che la documentazione depositata è costituita dai certificati della Conservatoria dei RR. II. e, per i presenti Beni, si è rilevato che non sono state depositate le visure storiche catastali riguardanti il periodo antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del



pignoramento.

Per la suddetta motivazione la sottoscritta trasmetteva in data 11/02/2019 al G. E. nota di "Comunicazione carenze documentali", cui seguiva provvedimento del G. E., datato 21/02/2019, di assegnazione del termine di giorni 60 al creditore procedente per il completamento della documentazione mancante.

PATTI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA G. DONIZETTI N. 96, PIANO 2

L'immobile alla data del sopralluogo 12/12/2018 risultava in ottimo stato conservativo ed utilizzato come abitazione, essendo stato concesso in locazione alla sig.ra **** Omissis **** con contratto per uso abitativo del 1/09/2017, registrato, presso l'Agenzia delle Entrate - sede di Gioia del Colle, al n° 5166-serie 3T in data 13/09/2017, per il periodo dal 1/09/2017 al 31/08/2021, con tacito rinnovo quadriennale alle medesime condizioni, non intervenendo disdetta scritta mediante lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della scadenza, e successivo eventuale prosieguo della locazione alle condizioni previste dall'art. 3 del contratto (Allegato 41).

BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA G. PASCOLI N. 9, PIANO TERRA

L'immobile, alla data del sopralluogo 12/12/2018, risultava in discreto stato conservativo ed utilizzato come deposito, dagli occupanti l'immobile costituente il Bene n. 5 del presente Lotto, essendo stato concesso in locazione alla sig.ra **** Omissis **** con contratto del 1/09/2017; contratto registrato, presso l'Agenzia delle Entrate - sede di Gioia del Colle, al n° 5166-serie 3T in data 13/09/2017, per il periodo dal 1/09/2017 al 31/08/2021, con tacito rinnovo quadriennale alle medesime condizioni, non intervenendo disdetta scritta mediante lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della scadenza, e successivo eventuale prosieguo della locazione alle condizioni previste dall'art. 3 del contratto (Allegato 41).

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - TRAVERSA DI VIA S. SPAVENTA N.C., PIANO INTERRATO

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - TRAVERSA DI VIA S. SPAVENTA N.C., PIANO INTERRATO

Gli immobili, alla data del sopralluogo 12/12/2018, risultavano in discreto stato conservativo ed utilizzati come deposito, essenzialmente di materiali edili, dagli esecutati.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA G. DONIZETTI N. 96, PIANO 2

L'immobile alla data del sopralluogo 12/12/2018 risultava in ottimo stato conservativo.

BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA G. PASCOLI N. 9, PIANO TERRA

L'immobile alla data del sopralluogo 12/12/2018 risultava in discreto stato conservativo.



BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - TRAVERSA DI VIA S. SPAVENTA N.C., PIANO INTERRATO

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - TRAVERSA DI VIA S. SPAVENTA N.C., PIANO INTERRATO

Gli immobili, alla data del sopralluogo 12/12/2018, risultavano in discreto stato conservativo.

PARTI COMUNI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA G. DONIZETTI N. 96, PIANO 2

BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA G. PASCOLI N. 9, PIANO TERRA

Gli immobili sono parte di un edificio e risultano inseriti in un contesto condominiale.

Le parti comuni con le altre u.i.u. sono un vano al piano terra adiacente all'androne di ingresso, l'androne d'ingresso, il corpo scala, il lastrico solare, le aree scoperte a piano terra (un area su strada e un area costituente il cortile interno), le facciate.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - TRAVERSA DI VIA S. SPAVENTA N.C., PIANO INTERRATO

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - TRAVERSA DI VIA S. SPAVENTA N.C., PIANO INTERRATO

Gli immobili sono parte di un edificio e le parti comuni con le altre u.i.u. sono il corpo scala, la rampa carrabile, lo spazio di manovra a piano interrato, le facciate.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA G. DONIZETTI N. 96, PIANO 2

BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA G. PASCOLI N. 9, PIANO TERRA

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - TRAVERSA DI VIA S. SPAVENTA N.C., PIANO INTERRATO

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - TRAVERSA DI VIA S. SPAVENTA N.C., PIANO INTERRATO

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sui beni pignorati.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA G. DONIZETTI N. 96, PIANO 2

L'immobile è inserito in un edificio dotato di corpo scala senza ascensore, l'androne e la scala hanno pavimentazione e rivestimento in granito, i muri sono rifiniti con pitturazione a ducotone.

L'appartamento è ben strutturato da un punto di vista distributivo, in quanto presenta una funzionale disposizione degli ambienti e una razionale divisione tra zona notte e zona giorno.

E' composto da un ingresso direttamente collegato all'ambiente Soggiorno (foto 155 e 156), questo ambiente è comunicante con la cucina (foto 157 e 158), a sua volta collegata ad un vano WC - lavanderia (foto 159). Dal Soggiorno, attraverso un disimpegno (foto 160), si accede al bagno - WC e alle due stanze, indicate nell'elaborato "Lotto 4 - Bene n. 5 - Foglio 42, p.la 40, sub 22. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 40) con la dicitura "LM" (foto 164 e 165) e "L1" (foto 162 e 163). Al terzo piano è presente un vano pertinenziale con destinazione d'uso Deposito (foto 176 - 177 - 178).

L'immobile ha un'esposizione a Sud e a Ovest, con gli affacci sui due lati ubicati in posizione angolare e orientati a Sud e a Ovest. Sul lato Sud c'è una balcone (foto 152 e 167) con l'affaccio della portafinestra dell'ambiente LM, sul lato Ovest è presente una loggia con l'affaccio delle portefinestre del Soggiorno e della cucina (foto 153 - 154 - 166). I lati Nord ed Est sono ciechi e confinanti con il corpo scala, il pianerottolo condominiale e con altra u.i.u. Il vano deposito al terzo piano presenta un solo affaccio a Est, mentre le altre pareti sono cieche e confinanti col disimpegno condominiale ed altra u.i.u.

Il bene è in ottimo stato manutentivo sia per gli interni che per le facciate esterne (foto 126 - 127 - 128).

L'altezza interna dell'appartamento è di m 2,90.

Le fondazioni sono in c.a.

La struttura portante è costituita da pilastri e travi in c.a.

Il solaio è in laterocemento.

Le pareti esterne sono in muratura tinteggiate con idonea pitturazione leggermente goffrata.

Le pareti interne sono in mattoni forati rifinite con pitturazione a ducotone, ad eccezione delle pareti dell'ingresso, del Soggiorno, del disimpegno e di una parete dell'ambiente LM, che sono rifinite con pitturazione del tipo spatolato (foto 155 - 156 - 160 - 165).

La pavimentazione negli ambienti della zona giorno è in gres porcellanato di dimensioni cm 44,5 X 44,5 (foto 168), il battiscopa è dello stesso materiale.

In cucina è presente un rivestimento su due pareti, in tessere di mosaico, costituente una fascia di H = 1,18 m, posta ad altezza di circa 80 cm da terra (foto 157 e 158).

La pavimentazione negli ambienti della zona notte è in listoni di parquet di rovere sbiancato di dimensioni cm 205 X 13 (foto 169), solo nella stanza LM le dimensioni dei listoni sono cm 205 X 19; il battiscopa è dello stesso materiale.

La pavimentazione del balcone e della loggia è in gres porcellanato di dimensioni cm 15 X 30 (foto 170).

Le soglie degli infissi esterni sono in pietra.

Il bagno - Lavanderia ha la stessa pavimentazione della zona giorno e rivestimento alle pareti in ceramica di dimensioni cm 52 X 31,5, fino ad un'altezza pari a m 2,54 (foto 159 e 171).

Il bagno ha una pavimentazione in piastrelle in ceramica di dimensioni cm 60 X 20 ed è rivestito con lo stesso materiale, fino ad un'altezza totale di m 2,40.

Gli infissi esterni sono costituiti da ante a battente in legno lamellare, a taglio termico, con vetrocamera (foto 175), tutti corredati di zanzariere e tapparelle elettriche in PVC.

La porta di ingresso è blindata ed è rivestita con un pannello in legno di rovere (foto 155).

Le porte interne sono tamburate con impiallacciatura con pannelli in legno di rovere (foto 172 e 173) e decoro in listello di alluminio, la porta di divisione tra la zona giorno e la zona notte ha una specchiatura centrale in vetro opaline (foto 174).

Il vano pertinenziale destinato a deposito è ubicato al terzo piano ha:



- pareti rifinite con pitturazione a ducotone;
- pavimento in gres porcellanato di dimensioni cm 25,5 X 50,5 (foto 179);
- porta di ingresso non blindata, tamburata con rivestimento in pannello di legno di ciliegio (foto 176);
- un finestrino sulla parete orientata ad Est in anticorodal ad H = 2,10 m da terra, non a taglio termico e senza vetro camera (foto 177);
- punti luce sguarniti di placche;
- assenza di impianto di riscaldamento.

L'impianto elettrico è apparentemente a norma di legge, le placche sono della azienda B-Ticino serie Axolute, anche se in alcuni ambienti sono mancanti; è presente il videocitofono.

E' presente l'impianto d'allarme, realizzato a cura e spese dell'inquilino, come dichiarato espressamente nel verbale di sopralluogo del 29/01/2019 dal figlio degli esecutati (Allegato 90).

L'impianto idrico consta di n. 3 attacchi per lavabo, n. 1 attacco per lavatrice, n. 2 attacchi per wc, n. 1 attacco per bidet, n. 1 attacco per piatto doccia.

L'impianto termico è presente, ed è autonomo, i radiatori non sono dotati di valvole termostatiche, i radiatori sono tutti termoarredi, tranne nel vano WC-Lavanderia e L1.

Sono stati installati due condizionatori negli ambienti Soggiorno e LM, a cura e spese dell'inquilino, come dichiarato espressamente nel verbale di sopralluogo del 29/01/2019 dal figlio degli esecutati (Allegato 90).

Non è stato possibile acquisire dai proprietari del Bene le dichiarazioni di conformità ex lege 46/90 degli impianti elettrico, idrico e termico a servizio dell'immobile, nè l'Attestato di Prestazione Energetica - APE che pertanto è stato redatto dalla sottoscritta e allegato alla presente Perizia (Allegato 84), dal quale risulta che l'immobile rientra nella classe energetica "C".

BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA G. PASCOLI N. 9, PIANO TERRA

L'immobile è inserito in un edificio dotato di corpo scala senza ascensore, l'androne e la scala hanno pavimentazione e rivestimento in granito, i muri sono rifiniti con pitturazione a ducotone.

L'immobile consta di un unico vano con destinazione d'uso Deposito, ed è pertinenziale all'appartamento ubicato al secondo piano, costituente il Bene n. 5 del presente Lotto.

L'immobile ha un orientamento Est-Ovest, con l'ingresso sul lato orientato a Est sulla via G. Pascoli (foto 124), mentre gli altri tre lati sono ciechi e confinanti con l'atrio scoperto condominiale e con altre u.i.u.

Il bene è in discreto stato manutentivo (foto 181 e 182).

L'altezza interna del locale è di m 2,80.

Le fondazioni sono in c.a.

La struttura portante è costituita da pilastri e travi in c.a.

Il solaio è in laterocemento.

Le pareti esterne sono in muratura tinteggiate con idonea pitturazione leggermente goffrata.

Le pareti interne sono in mattoni forati rifinite col solo intonaco (foto 181 e 182).

La pavimentazione è in gres porcellanato di dimensioni cm 25,5 X 50,5, il battiscopa è dello stesso materiale (foto 183).

La saracinesca di ingresso è comandata elettricamente (foto 180).

L'impianto elettrico è apparentemente a norma ex lege 46/90, ma sguarnito di placche.

E' presente l'impianto d'allarme collegato con l'appartamento ubicato al secondo piano, costituente il Bene n. 5 del presente Lotto.

Non sono presenti nè l'impianto idrico nè quello termico.



BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - TRAVERSA DI VIA S. SPAVENTA N.C., PIANO INTERRATO

L'immobile è inserito in un edificio dotato di corpo scala senza ascensore; l'accesso al locale avviene dalla rampa carrabile a cielo aperto e dallo spazio di manovra comune (foto 184 - 185 - 186 - 187).

Il Bene consta di un unico vano con destinazione d'uso autorimessa, ed è pertinenziale all'appartamento ubicato al secondo piano del fabbricato alla via G. Donizetti n. 96, costituente il Bene n. 5 del presente Lotto.

Si rileva che la destinazione d'uso Parcheggio è vincolata ai sensi dell'art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Santeramo in Colle, come risulta dal grafico Tav. N. 4 - Spazi a Parcheggio ed autorimessa da vincolare a tale uso (art. 33 NTA), allegato al Permesso di Costruire n. 79/P del 10/07/2008 (Allegato 50).

L'immobile ha un orientamento Nord-Ovest - Sud-Est, con l'ingresso sul lato orientato a Sud-Est, mentre gli altri tre lati sono ciechi e confinanti con altre u.i.u. e con area sottostante la traversa di via S. Spaventa.

Il bene è in discreto stato manutentivo (foto 189 e 190).

L'altezza interna del locale è di m 2,75.

Le fondazioni sono in c.a.

La struttura portante è costituita da pilastri e travi in c.a.

Il solaio è in lastre tralicciate prefabbricate in c.a. e polistirolo interposto con getto di completamento in conglomerato cementizio, giusta descrizione riportata nella Relazione allegata all'Agibilità, ed è stato lasciato allo stato rustico.

La parete controterra è in conglomerato cementizio armato.

Le pareti interne sono in mattoni forati rifinite col solo intonaco.

La pavimentazione è in lastre di cemento.

La saracinesca di ingresso è comandata elettricamente (foto 187 e 188) ma, alla data del sopralluogo, risultava apribile manualmente perchè il locale era privo di allaccio alla rete di fornitura energia elettrica; pertanto sono presenti i punti prese e i punti luce ma non funzionanti e non è stato installato il contatore Enel.

Non sono presenti nè l'impianto idrico nè quello termico.

E' visibile nella parte alta di due pareti del locale, quella laterale posta a destra entrando e quella frontale, il passaggio di un tubo di scarico idrico-fognario (foto 190).

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - TRAVERSA DI VIA S. SPAVENTA N.C., PIANO INTERRATO

L'immobile è inserito in un edificio dotato di corpo scala senza ascensore; l'accesso al locale avviene dalla rampa carrabile a cielo aperto e dallo spazio di manovra comune (foto 184 - 185 - 186 - 187).

Il Bene consta di un unico vano con destinazione d'uso autorimessa, ed è pertinenziale all'appartamento ubicato al secondo piano del fabbricato alla via G. Donizetti n. 96, costituente il Bene n. 5 del presente Lotto.

L'immobile ha un orientamento Nord-Ovest - Sud-Est, con l'ingresso sul lato orientato a Sud-Est, mentre gli altri tre lati sono ciechi e confinanti con altre u.i.u. e con area sottostante la traversa di via S. Spaventa.

Il bene è in discreto stato manutentivo (foto 191 e 192).

L'altezza interna del locale è di m 2,75.

Le fondazioni sono in c.a.

La struttura portante è costituita da pilastri e travi in c.a.

Il solaio è in lastre tralicciate prefabbricate in c.a. e polistirolo interposto con getto di completamento in conglomerato cementizio, giusta descrizione riportata nella Relazione allegata all'Agibilità, lasciato allo stato rustico.

La parete controterra è in conglomerato cementizio armato.



Le pareti interne sono in mattoni forati rifinite col solo intonaco.

La pavimentazione è in lastre di cemento.

La saracinesca di ingresso è comandata elettricamente (foto 187 e 188) ma, alla data del sopralluogo, risultava apribile manualmente essendo il locale privo di allaccio alla rete di fornitura energia elettrica; pertanto sono presenti i punti prese e i punti luce ma non funzionanti e non è stato installato il contatore Enel.

Non sono presenti nè l'impianto idrico nè quello termico.

E' visibile sulla parete frontale all'ingresso del locale il passaggio di un tubo di scarico idrico-fognario (foto 192).

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA G. DONIZETTI N. 96, PIANO 2

BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA G. PASCOLI N. 9, PIANO TERRA

Gli immobili risultano occupati da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 13/09/2017
- Scadenza contratto: 31/08/2021

Canoni di locazione

Canone mensile: € 180,00

I due beni sono stati concessi in locazione alla sig.ra **** Omissis **** con contratto per uso abitativo del 1/09/2017, registrato, presso l'Agenzia delle Entrate - sede di Gioia del Colle, al n° 5166 in data 13/09/2017, per il periodo dal 1/09/2017 al 31/08/2021, con tacito rinnovo quadriennale alle medesime condizioni, non intervenendo disdetta scritta mediante lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della scadenza, e successivo eventuale prosieguo della locazione alle condizioni previste dall'art. 3 del contratto (Allegato 41).

Si significa che il canone di locazione mensile è di € 180,00 e sviluppa un canone annuale pari a 2.160,00. Tale canone risulta "vile", essendo inferiore ai 2/3 del minimo previsto dalle fonti di riferimento, nello specifico:

- l'Agenzia delle Entrate prevede per gli immobili con tipologia "Abitazioni di tipo economico" in stato conservativo Normale situati nella zona Periferica/Località Montefreddo-Viglione-Laterza-Stazione, cod. zona D1, microzona 2, un valore di locazione minimo pari a €/mq 2,8, che riferito alla superficie convenzionale del cespite pari a mq 106,59, sviluppa un canone annuo pari a € 3.581,42, con un valore corrispondente ai 2/3 pari a € 2.387,61;

- il Borsino Immobiliare prevede per la zona Località Montefreddo-Viglione-Laterza-Stazione situati nella prima fascia, per le "Abitazioni di tipo economico" (in buono stato) un valore di locazione pari a €/mq 3,2, che riferito alla superficie convenzionale del cespite pari a mq 106,59, sviluppa un canone annuo pari a € 4.093,05, con valore corrispondente ai 2/3 pari a € 2.728,70.

Si è verificata la non rispondenza del canone al valore di mercato dell'immobile all'attualità, non essendo possibile prevederne il valore al momento della conclusione del contratto, calcolando il valore del Bene col metodo di capitalizzazione dei redditi.

Considerando il canone di locazione attuale ed invariante fino alla data di scadenza del contratto,



tenendo presente le spese in detrazione dovute ai costi di manutenzione ordinarie e straordinarie, alle imposte e alle spese di amministrazione, si sono ottenuti i risultati riportati in tabella:

A) Reddito lordo € 2.160,00

B) Spese in detrazione 28,5 %

C) Reddito annuo netto A - (A x B) = € 1.544,40

D) Saggio di capitalizzazione 3,4 %

Valore di mercato stimato C/D = € 45.423,53

Il valore di mercato stimato così calcolato risulta inferiore al valore di stima del Bene.

L'appartamento al 2° piano (Bene n. 5) risulta occupato da:

- **** Omissis ****, nato a Santeramo in Colle (BA) il **** Omissis ****;

- **** Omissis ****, nata a Santeramo in Colle (BA) il **** Omissis ****;

- **** Omissis ****, nata a Santeramo in Colle (BA) il **** Omissis ****;

giusta certificato di Stato di famiglia rilasciato in data 22/02/2019 dal Settore Demografici - Ufficio Anagrafe del Comune di Santeramo in Colle (BA) (Allegato 42) e certificati storici di residenza dei soggetti sopra elencati (Allegati 43 - 44 - 45).

Il locale al piano terra (Bene n. 6) è occupato da materiali, oggetti e prodotti vari, in quanto utilizzato come deposito (foto 182).

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - TRAVERSA DI VIA S. SPAVENTA N.C., PIANO INTERRATO

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - TRAVERSA DI VIA S. SPAVENTA N.C., PIANO INTERRATO

Gli immobili, alla data del sopralluogo 12/12/2018, risultavano utilizzati come depositi, essenzialmente di materiali edili, dagli esecutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA G. DONIZETTI N. 96, PIANO 2

BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA G. PASCOLI N. 9, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/08/1987 al 13/02/1999	**** Omissis ****	Testamento pubblico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		De Luise A.	06/08/1987	34592	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Gioia del Colle	22/09/1987	5846	
Dal 13/02/1999 al 20/03/2008	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/02/1999		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Bari - Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare	29/04/2003	19072	13638
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Gioia del Colle	08/07/1999	35	578
Dal 20/03/2008 al 09/03/2011	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Amendolare Francesco	20/03/2008	54809	16035
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Bari - Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare	28/03/2008	13867	8933
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/03/2011	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Galli Benedetta	09/03/2011	2003	870
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Bari - Territorio, Servizio di pubblicità	15/03/2011	11254	6862



		immobiliare			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Bari	11/03/2011	8101/1T	

Per quanto riguarda gli immobili costituenti i Beni n. 5 e n. 6 oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La documentazione depositata, costituita dai certificati della Conservatoria dei RR. II., comprendeva i Certificati storici catastali degli immobili riguardanti il periodo sino alla data dell'atto di acquisto dei Beni, antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento, ma non tutte le trascrizioni (a favore e contro), per il corrispondente periodo ventennale, di ciascun soggetto che risulti proprietario dei Beni.

Dai predetti Certificati storici catastali (Allegato 39 e Allegato 47) dei due Beni risulta che:

- il Bene risultava di proprietà per 1/2 del sig. **** Omissis **** e per 1/2 del sig. **** Omissis ****;
- in data 6/08/1987 era pervenuta ai sigg.ri **** Omissis **** la quota di proprietà pari a 1/2 di **** Omissis **** in forza di testamento pubblico del de cuius;
- in data 13/02/1999 era pervenuta ai sigg.ri **** Omissis **** la quota di proprietà pari a 1/2 di **** Omissis **** in forza di dichiarazione di successione del de cuius;
- in data 20/03/2008 il Bene era pervenuto alla Società **** Omissis **** con sede in Santeramo in Colle, in forza di atto di compravendita Rep. n. 54809 del 20/03/2008 per notaio **** Omissis ****, dai sigg.ri **** Omissis ****;
- in data 09/03/2011 i sigg.ri **** Omissis **** sono divenuti proprietari dell'immobile in forza di atto di compravendita Rep. n. 2003, Racc. n. 870, per notaio **** Omissis ****, atto inserito in allegato alla presente perizia (Allegato 30).

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - TRAVERSA DI VIA S. SPAVENTA N.C., PIANO INTERRATO

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - TRAVERSA DI VIA S. SPAVENTA N.C., PIANO INTERRATO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/02/2007 al 09/03/2011	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Amendolare Francesco	21/02/2007	52879	14773
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Bari - Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare	27/02/2007	12549	8715



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Gioia del Colle	26/02/2007	1415/1T	
Dal 09/03/2011	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Galli Benedetta	09/03/2011	2003	870
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Bari - Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare	15/03/2011	11254	6862
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Bari	11/03/2011	8101/1T	

Per quanto riguarda gli immobili costituenti i Beni n. 7 e n. 8 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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Alla Società **** Omissis **** il suolo ove sono ubicati i Beni era pervenuto dalla sig.ra **** Omissis **** con l'atto di compravendita per notar **** Omissis **** in Santeramo in Colle del 21/02/2007 Rep. 52879, Racc. 14773, trascritto a Bari il 27/02/2007 ai nn. 12549/8715 (Allegato 52).

Con Permesso di Costruire n. 78/P del 11/10/2007 e successiva variante approvata con Permesso di Costruire 79/P del 10/07/2008 il sig. **** Omissis **** in qualità di amministratore unico della Società **** Omissis **** realizzava il fabbricato per civili abitazioni alla traversa della via S. Spaventa, cui i beni si appartengono.

In data 09/03/2011 i sigg.ri **** Omissis **** sono divenuti proprietari degli immobili in forza di atto di compravendita Rep. n. 2003, Racc. n. 870, per notaio **** Omissis ****, atto inserito in allegato alla presente perizia (Allegato 30).

Gli atti di provenienza dei Beni sono allegati alla presente Perizia.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA G. DONIZETTI N. 96, PIANO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Bari, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Bari il 15/03/2011
Reg. gen. 11255 - Reg. part. 2765
Quota: 100%
Importo: € 675.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 450.000,00
Spese: € 165.397,47
Interessi: € 59.602,53
Percentuale interessi: 3,598 %
Rogante: Galli Benedetta
Data: 09/03/2011
N° repertorio: 2004
N° raccolta: 871

Trascrizioni

- **Costituzione di vincolo di destinazione**
Trascritto a Bari il 16/05/2008
Reg. gen. 22209 - Reg. part. 14361
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Atto unilaterale d'obbligo per edilizia convenzionata**
Trascritto a Bari il 21/05/2008
Reg. gen. 23091 - Reg. part. 14918
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Bari il 13/03/2018
Reg. gen. 11099 - Reg. part. 8118
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Oneri di cancellazione

Si precisa che l'atto di vincolo a parcheggio, successivamente rettificato con atto a rogito del notaio **** Omissis **** in data 7/05/2009, e l'atto unilaterale d'obbligo sono stati stipulati tra il Comune di Santeramo in Colle e la Società **** Omissis ****.

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, consisteranno nelle cancellazioni della nota di trascrizione del verbale di pignoramento e della iscrizione di ipoteca volontaria e, contestualmente, saranno da corrispondere per ogni annotamento, gli importi che attualmente risultano essere:

- costo della cancellazione della nota di trascrizione € 294,00

- costo della cancellazione della iscrizione € 35,00

per un costo totale di € 329,00.

BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA G. PASCOLI N. 9, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Bari, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di ipoteca
Iscritto a Bari il 09/06/2015
Reg. gen. 22485 - Reg. part. 2859
Quota: 100%
Importo: € 670.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Amendolare Francesco
Data: 14/05/2015
N° repertorio: 62184
N° raccolta: 21372

Trascrizioni

- **Costituzione di vincolo di destinazione**
Trascritto a Bari il 16/05/2008
Reg. gen. 22209 - Reg. part. 14361
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Atto unilaterale d'obbligo per edilizia convenzionata**
Trascritto a Bari il 21/05/2008
Reg. gen. 23091 - Reg. part. 14918
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Bari il 13/03/2018



Reg. gen. 11099 - Reg. part. 8118
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Si precisa che l'atto di vincolo a parcheggio, successivamente rettificato con atto a rogito del notaio **** Omissis **** in data 7/05/2009, e l'atto unilaterale d'obbligo sono stati stipulati tra il Comune di Santeramo in Colle e la Società **** Omissis ****.

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione, per il presente Bene, a carico della procedura, consisteranno nelle cancellazioni della nota di trascrizione del verbale di pignoramento e della iscrizione di ipoteca volontaria e, contestualmente, saranno da corrispondere per ogni annotamento, gli importi che attualmente risultano essere:

- costo della cancellazione della nota di trascrizione € 294,00
 - costo della cancellazione della iscrizione € 35,00
- per un costo totale di € 329,00.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - TRAVERSA DI VIA S. SPAVENTA N.C., PIANO INTERRATO

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - TRAVERSA DI VIA S. SPAVENTA N.C., PIANO INTERRATO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Bari, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**

Trascritto a Bari il 18/07/2005
Reg. gen. 37255 - Reg. part. 22561
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**

Trascritto a Bari il 18/07/2005
Reg. gen. 37256 - Reg. part. 22562
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Bari il 13/03/2018
Reg. gen. 11099 - Reg. part. 8118
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione, per ognuno dei presenti Beni, a carico della procedura, consisteranno nella cancellazione della nota di trascrizione del verbale di pignoramento e sarà da corrispondere l'importo che attualmente risulta essere pari a € 294,00.

Si precisa che l'atto di asservimento e vincolo a Parcheggio a rogito del notaio **** Omissis **** di Santeramo in Colle del 13/07/2005, trascritto a Bari il 18/07/2005, Reg. gen. 37256 - Reg. part. 22562, e registrato a Gioia del Colle il 15/07/2005 al n. 4461/1T è stato rettificato con atto, a rogito del notaio **** Omissis **** di Santeramo in Colle del 13/07/2007 registrato a Gioia del Colle in pari data al n. 6868.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA G. DONIZETTI N. 96, PIANO 2

BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA G. PASCOLI N. 9, PIANO TERRA

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - TRAVERSA DI VIA S. SPAVENTA N.C., PIANO INTERRATO

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - TRAVERSA DI VIA S. SPAVENTA N.C., PIANO INTERRATO

Il Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Santeramo in Colle è stato approvato con Delibera di G. R. n. 775 del 16/06/99 e successive varianti approvate con i seguenti atti:

Variante N. 1 : Del. C.C. N. 23 del 02/04/01, Del. C.C. N. 63 del 12/10/04, Del. C.C. N. 7 del 28/02/05, Del. G.R. N. 642 del 19/04/05.

Variante N. 2 : Del. C.C. N. 67 del 19/12/02, Del. C.C. N. 23 del 19/06/03.

Variante N. 3 : Del. C.C. N. 53 del 12/12/03, Del. C.C. N. 18 del 30/04/04.

Gli immobili fanno parte di fabbricati per civili abitazioni ricadenti nel Piano Regolatore generale in Zona B2 - zona di Completamento, come evidente dalla Tav. 4 ab "Zonizzazione e Comparti" del PRG vigente (Allegato 14).

Tale zona è normata dall'Art. 61 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente (Allegato 15).



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA G. DONIZETTI N. 96, PIANO 2

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.

- Licenza edilizia n. 1737, prot. n. 1575, rilasciata dal Comune di Santeramo in Colle in data 8/06/1973;
- Permesso di costruire n. 135/P rilasciato dal Dirigente del Settore Urbanistica ed Edilizia privata del Comune di Santeramo in Colle in data 26/05/2008 al sig. **** Omissis **** in qualità di amministratore unico e legale rappresentante della Società **** Omissis **** per ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso da "scuola" a "civile abitazione" al fabbricato sito in via Donizetti angolo via G. Pascoli (Allegato 35).
- Denuncia inizio attività prot. n. 5697 del 7/04/2009 presentata dal sig. **** Omissis **** in qualità di amministratore unico della Società **** Omissis **** per varianti al P. di C. n. 135/P del 26/05/2008, consistenti in modifiche delle tramezzature interne e di prospetti e modifiche di tramezzature relative agli spazi destinati a parcheggio (Allegato 36);
- Autorizzazione di Agibilità rilasciata dal Dirigente del Settore Assetto e Tutela del Territorio- Servizio Urbanistica del Comune di Santeramo in data 16/07/2009 (Allegato 37).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

A seguito di sopralluogo effettuato in data 12/12/2018, si è riscontrata la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi, come rappresentato nell'elaborato grafico "Lotto 4 - Bene n. 5 - Foglio 42, p.la 40, sub 22. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 40) e la planimetria allegata all'ultimo progetto approvato con Denuncia Inizio Attività n. 5697 del 7/04/2009 (Allegato 36) e si sono rilevate le seguenti difformità:

- esigue differenze di quote interne;
- non presenza della portafinestra di comunicazione tra l'ambiente denominato L1 nell'elaborato grafico "Lotto 4 - Bene n. 5 - Foglio 42, p.la 40, sub 22. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 40) e la loggia (foto 163);
- realizzazione di un Bagno-Lavanderia in adiacenza del vano Cucina, anziché di un vano Ripostiglio (foto 159);
- il locale deposito al piano terzo è un unico ambiente e non risulta diviso dalla porta interna in due vani, come indicato nella planimetria allegata all'ultimo titolo abilitativo (foto 178).

Si evidenzia che per l'ambiente L1 non risulta soddisfatto il rapporto pari ad 1/8 di superficie aeroilluminante prescritto dalle normative edilizie e sanitarie, oltre che dal Regolamento edilizio del Comune di Santeramo in Colle (Allegato 26), pertanto è necessario realizzare l'apertura di comunicazione tra tale ambiente e la loggia, ripristinando lo stato di progetto approvato.

Per quanto attiene le altre difformità rilevate si significa che non costituiscono violazione alla disciplina urbanistica-edilizia e possono essere sanate ai sensi dell'art. 36 del D. P. R. n. 380/2001 e s. m. e i., gli interventi sono classificabili tra le opere di manutenzione ordinaria subordinate alla presentazione di C. I. L. A.; pertanto si prevede la possibilità di sanatoria da espletarsi con l'inoltro al Comune di Santeramo in Colle di istanza di C.I.L.A., giusta art. 6 bis c. 5 del D. P. R. n. 380/2001 e s. m. e



i., e il pagamento della sanzione pecuniaria pari a € 1.000,00.

Successivamente alla legittimazione edilizia e urbanistica si dovrà provvedere alla variazione catastale.

Per quanto attiene le procedure e i costi relativi, si rappresenta che essi sono riportati nel paragrafo "Lotto 4 - Procedure tecniche-amministrative ed oneri di sanatoria", in quanto è opportuno provvedere alla sanatoria dei 4 Beni costituenti il Lotto 4 contestualmente attivando un unico iter procedurale.

BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA G. PASCOLI N. 9, PIANO TERRA

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.

- Licenza edilizia n. 1737, prot. n. 1575, rilasciata dal Comune di Santeramo in Colle in data 8/06/1973;

- Permesso di costruire n. 135/P rilasciato dal Dirigente del Settore Urbanistica ed Edilizia privata del Comune di Santeramo in Colle in data 26/05/2008 al sig. **** Omissis **** in qualità di amministratore unico e legale rappresentante della Società **** Omissis **** per ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso da "scuola" a "civile abitazione" al fabbricato sito in via Donizetti angolo via G. Pascoli (Allegato 35).

- Denuncia inizio attività prot. n. 5697 del 7/04/2009 presentata dal sig. **** Omissis **** in qualità di amministratore unico della Società **** Omissis **** per varianti al P. di C. n. 135/P del 26/05/2008, consistenti in modifiche delle tramezzature interne e di prospetti e modifiche di tramezzature relative agli spazi destinati a parcheggio (Allegato 36);

- Autorizzazione di Agibilità rilasciata dal Dirigente del Settore Assetto e Tutela del Territorio- Servizio Urbanistica del Comune di Santeramo in data 16/07/2009 (Allegato 37).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

A seguito di sopralluogo effettuato in data 12/12/2018, si è riscontrata la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi, come rappresentato nell'elaborato grafico "Lotto 4 - Bene n. 6 - Foglio 42, p.la 40, sub 12. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 48) e l'ultimo progetto approvato con Denuncia Inizio Attività n. 5697 del 7/04/2009 (Allegato 36) e si sono riscontrate le seguenti difformità:

- altezza rilevata che risulta essere pari a m 2,80, anziché a m 3,15;
- mancanza di apertura di comunicazione con l'area scoperta condominiale, indicata, nel progetto approvato sulla parete del locale orientata a Sud (foto 182);
- esigue variazioni di quote interne.

Si significa che le difformità rilevate non costituiscono violazione alla disciplina urbanistica-edilizia e possono essere sanate ai sensi dell'art. 36 del D. P. R. n. 380/2001 e s. m. e i., gli interventi sono classificabili tra le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, non interessanti parti strutturali, subordinate alla presentazione di C. I. L. A.; pertanto si prevede la possibilità di sanatoria da espletarsi con l'inoltro al Comune di Santeramo in Colle di istanza di C.I.L.A., giusta art. 6 bis c. 5 del D. P. R. n. 380/2001 e s. m. e i., e il pagamento della sanzione pecuniaria pari a € 1.000,00.

Successivamente alla legittimazione edilizia e urbanistica si dovrà provvedere alla variazione catastale.



Per quanto attiene le procedure e i costi relativi, si rappresenta che essi sono riportati nel paragrafo "Lotto 4 - Procedure tecniche-amministrative ed oneri di sanatoria", in quanto è opportuno provvedere alla sanatoria dei 4 Beni costituenti il Lotto 4 contestualmente attivando un unico iter procedurale.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - TRAVERSA DI VIA S. SPAVENTA N.C., PIANO INTERRATO

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.

- Permesso di costruire n. 78/P rilasciato dal Dirigente del Settore Urbanistica ed Edilizia privata del Comune di Santeramo in Colle in data 11/10/2007 al sig. **** Omissis **** in qualità di amministratore unico della Società **** Omissis **** per realizzazione di nuovo fabbricato per civile abitazione sull'area distinta in catasto al foglio 42, particelle 1752 e 1754 in via Silvio Spaventa;
- Permesso di costruire n. 79/P rilasciato dal Dirigente del Settore Urbanistica ed Edilizia privata del Comune di Santeramo in Colle in data 10/07/2008 al sig. **** Omissis **** in qualità di amministratore unico della Società **** Omissis **** per variante alla costruzione di nuovo fabbricato per civile abitazione sull'area distinta in catasto al foglio 42, particelle 1752 e 1754 in trav. di via Silvio Spaventa (Allegato 50);
- Autorizzazione di Agibilità rilasciata dal Dirigente del Settore Urbanistica ed Edilizia privata del Comune di Santeramo in Colle in data 17/10/2008 al sig. **** Omissis **** in qualità di legale rappresentante della Società **** Omissis **** con allegato certificato di collaudo statico (Allegato 56).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

A seguito di sopralluogo effettuato in data 12/12/2018, si è riscontrata la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi, come rappresentato nell'elaborato grafico "Lotto 4 - Bene n. 7 - Foglio 42, p.la 1909, sub 8. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 49) e l'ultimo progetto approvato con Permesso di Costruire n. 79/P (Allegato 50) in quanto l'altezza rilevata risulta essere pari a m 2,75 anziché a m 2,60 come indicato nell'elaborato grafico allegato al su citato titolo edilizio.

Poichè la maggiore altezza rilevata è tutta entro terra non determina un aumento di volumetria, pertanto tale difformità può considerarsi una mancata comunicazione per variante in corso d'opera e può essere sanata ai sensi dell'art. 36 del D. P. R. n. 380/2001 e s. m. e i., e la presentazione al Comune di Santeramo in Colle di istanza di C.I.L.A., giusta art. 6 bis c. 5 del D. P. R. n. 380/2001 e s. m. e i., col pagamento della sanzione pecuniaria pari a € 1.000,00.

Successivamente alla legittimazione edilizia e urbanistica si dovrà provvedere alla variazione catastale.

Per quanto attiene le procedure e i costi relativi, si rappresenta che essi sono riportati nel paragrafo "Lotto 4 - Procedure tecniche-amministrative ed oneri di sanatoria", in quanto è opportuno provvedere alla sanatoria dei 4 Beni costituenti il Lotto 4 contestualmente attivando un unico iter procedurale.



BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - TRAVERSA DI VIA S. SPAVENTA N.C., PIANO INTERRATO

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.

- Permesso di costruire n. 78/P rilasciato dal Dirigente del Settore Urbanistica ed Edilizia privata del Comune di Santeramo in Colle in data 11/10/2007 al sig. **** Omissis **** in qualità di amministratore unico della Società **** Omissis **** per realizzazione di nuovo fabbricato per civile abitazione sull'area distinta in catasto al foglio 42, particelle 1752 e 1754 in via Silvio Spaventa;
- Permesso di costruire n. 79/P rilasciato dal Dirigente del Settore Urbanistica ed Edilizia privata del Comune di Santeramo in Colle in data 10/07/2008 al sig. **** Omissis **** in qualità di amministratore unico della Società **** Omissis **** per variante alla costruzione di nuovo fabbricato per civile abitazione sull'area distinta in catasto al foglio 42, particelle 1752 e 1754 in trav. di via Silvio Spaventa (Allegato 50);
- Autorizzazione di Agibilità rilasciata dal Dirigente del Settore Urbanistica ed Edilizia privata del Comune di Santeramo in Colle in data 17/10/2008 al sig. **** Omissis **** in qualità di legale rappresentante della Società **** Omissis **** con allegato certificato di collaudo statico (Allegato 56).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

A seguito di sopralluogo effettuato in data 12/12/2018, si è riscontrata la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi, come rappresentato nell'elaborato grafico "Lotto 4 - Bene n. 8 - Foglio 42, p.la 1909, sub 9. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 57) e l'ultimo progetto approvato con permesso di Costruire n. 79/P (Allegato 50) in quanto l'altezza rilevata risulta essere pari a m 2,75 anzichè a m 2,60 come indicato nell'elaborato grafico allegato al su citato titolo edilizio.

Poichè la maggiore altezza rilevata è tutta entro terra non determina un aumento di volumetria, pertanto tale difformità può considerarsi una mancata comunicazione per variante in corso d'opera e può essere sanata ai sensi dell'art. 36 del D. P. R. n. 380/2001 e s. m. e i., e la presentazione al Comune di Santeramo in Colle di istanza di C.I.L.A., giusta art. 6 bis c. 5 del D. P. R. n. 380/2001 e s. m. e i., col pagamento della sanzione pecuniaria pari a € 1.000,00.

Successivamente alla legittimazione edilizia e urbanistica si dovrà provvedere alla variazione catastale.

Per quanto attiene le procedure e i costi relativi, si rappresenta che essi sono riportati nel paragrafo "Lotto 4 - Procedure tecniche-amministrative ed oneri di sanatoria", in quanto è opportuno provvedere alla sanatoria dei 4 Beni costituenti il Lotto 4 contestualmente attivando un unico iter procedurale.



LOTTO 4

COSTI PER OPERE, PROCEDURE TECNICHE-AMMINISTRATIVE ED ONERI DI SANATORIA

Si significa che le difformità rilevate ai beni del presente Lotto non costituiscono violazione alla disciplina urbanistica-edilizia e sono classificabili tra le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, finalizzate anche al ripristino dello stato di progetto (attinente la variazione prospettica al Bene n. 5) e alla sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D. P. R. n. 380/2001 e s. m. e i. delle variazioni interne distributive e dimensionali; a seguito di colloqui intercorsi con l'Ufficio Urbanistica ed Edilizia privata del Comune di Santeramo si è definita la possibilità di sanatoria inoltrando al Comune un'unica istanza di C.I.L.A. ai sensi dell'art. 6 bis c. 5 del D. P. R. n. 380/2001 e s. m. e i., col pagamento della sanzione pecuniaria di € 1.000,00.

Le procedure e i relativi costi da sostenere per la legittimazione edilizia e catastale dei 4 beni costituenti il Lotto 4 saranno i seguenti:

- Costo per fornitura e posa in opera di infisso nell'appartamento costituente il Bene n. 5, compresa la risarcitura e rifinitura dei muri e ogni opera e magistero per eseguire il lavoro a perfetta regola d'arte € 1.650,00;
- Onere professionale per pratica C.I.L.A. a sanatoria da presentare al Comune di Santeramo in Colle, comprendente redazione elaborati grafici e scrittografici dei 4 Beni € 2.500,00
- Sanzione pecuniaria da corrispondere al Comune di Santeramo in Colle per opere eseguite senza C.I.L.A. € 1.000,00
- Diritti di segreteria da corrispondere al Comune di Santeramo in Colle € 52,00
- Onere professionale per variazione catastale della 4 u.i.u. con DOCFA, compresi gli oneri da pagare all'Agenzia del Territorio € 2.000,00
- Oneri fiscali (IVA e Cassa Previdenza) sul totale delle prestazioni professionali (pratica per C.I.L.A. a sanatoria - variazioni catastali delle u.i.u. con DOCFA) € 1.155,84

per una spesa presunta totale di € 8.357,84.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA G. DONIZETTI N. 96, PIANO 2

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 260,07

Il sig. **** Omissis **** in qualità di f.f. di amministratore del condominio cui si appartiene l'immobile de quo ha comunicato con nota, trasmessa a mezzo pec, del 5/04/2019 (Allegato 34) che:

- l'importo annuale delle spese fisse di gestione per il presente Bene è pari a € 375,45;
- le spese straordinarie già deliberate gravano sul presente Bene per un importo pari a € 71,45 oltre IVA;
- i condomini e proprietari **** Omissis **** alla data del 5/04/2019, risultavano non aver pagato le spese condominiali per un importo complessivo pari a € 1.967,78, pur precisando che i debitori, al fine di ripianare tale morosità, hanno in corso una rateizzazione, con dilazione di pagamento che prevede un termine ultimo al mese di novembre del corrente anno;
- non ci sono procedimenti giudiziari in corso relativi al presente Bene.

Si rammenta l'intervento del 14/01/2019 nella presente procedura da parte del Condominio **** Omissis **** al fine di partecipare alla ripartizione del ricavato del compendio pignorato, in prededuzione, fino alla concorrenza della somma di € 4.173,22, oltre interessi come per legge, nonché spese e compensi difensivi per la presente procedura.

BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA G. PASCOLI N. 9, PIANO TERRA

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 260,07

Il sig. **** Omissis **** in qualità di f.f. di amministratore del condominio cui si appartiene l'immobile de quo ha comunicato con nota, trasmessa a mezzo pec, del 5/04/2019 (Allegato 34) che:

- l'importo annuale delle spese fisse di gestione per il presente Bene è pari a € 93,50;
- non ci sono spese straordinarie già deliberate gravanti sul presente Bene;
- i condomini e proprietari **** Omissis **** alla data del 5/04/2019, risultavano non aver pagato le spese condominiali per un importo complessivo pari a € 1.967,78, pur precisando che i debitori, al fine di ripianare tale morosità, hanno in corso una rateizzazione, con dilazione di pagamento che prevede un termine ultimo al mese di novembre del corrente anno;
- non ci sono procedimenti giudiziari in corso relativi al presente Bene.

Si rammenta l'intervento del 14/01/2019 nella presente procedura da parte del Condominio **** Omissis **** al fine di partecipare alla ripartizione del ricavato del compendio pignorato, in prededuzione, fino alla concorrenza della somma di € 4.173,22, oltre interessi come per legge, nonché spese e compensi difensivi per la presente procedura.



BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - TRAVERSA DI VIA S. SPAVENTA N.C., PIANO INTERRATO

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - TRAVERSA DI VIA S. SPAVENTA N.C., PIANO INTERRATO

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non risulta che i Beni siano inseriti in un contesto condominiale, per quanto sia stato possibile accertare in sede di sopralluogo del 12/12/2018 - trattandosi di Beni posti al piano interrato del fabbricato cui si appartengono - e per quanto appreso dal figlio degli esecutati, che, in qualità di delegato, ha presenziato ai sopralluoghi.



LOTTO 5



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via Matera n.115/1, interno 8, piano 1
- **Bene N° 10** - Posto auto ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via Matera n.115/3, interno 14, piano seminterrato

DESCRIZIONE

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA MATERA N.115/1, INTERNO 8, PIANO 1

Trattasi di appartamento ad uso abitazione, sito al primo piano su rialzato dell'edificio ubicato al civico 115/1 della via Matera in Santeramo in Colle (BA), in una zona periferica dotata delle primarie infrastrutture urbanistiche, pur rilevando scarsa presenza di parcheggi ed aree verdi, ed in assenza di servizi in generale.

L'immobile ha accesso indipendente da scala esterna posta nell'antistante attinenza scoperta al piano terra dell'edificio, area di pertinenza esclusiva, alla quale si perviene dal viale pedonale che si diparte dal civico 115/1 della via Matera.

L'appartamento è composto da quattro vani ed accessori ed è di proprietà di **** Omissis **** (esecutato) e **** Omissis **** (esecutata).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA MATERA N.115/3, INTERNO 14, PIANO SEMINTERRATO

Trattasi di posto auto scoperto sito al piano seminterrato dell'edificio ubicato al civico 115/1 della via Matera in Santeramo in Colle (BA), in una zona periferica dotata delle primarie infrastrutture urbanistiche, pur rilevando scarsa presenza di parcheggi ed aree verdi, ed in assenza di servizi in generale.

L'immobile ha accesso dal viale carrabile che si diparte dal civico 115/3 della via Matera ed è pertinenziale all'appartamento per civile abitazione, sito al primo piano del medesimo edificio, e costituente il Bene n. 9 del presente Lotto N. 5.

Il Bene è di proprietà di **** Omissis **** (esecutato) e **** Omissis **** (esecutata).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA MATERA N.115/1, INTERNO 8, PIANO 1

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA MATERA N.115/3, INTERNO 14, PIANO SEMINTERRATO

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, e, si precisa che la documentazione depositata è costituita dai certificati della Conservatoria dei RR. II. e, per i presenti Beni, si è rilevato che non sono state depositate le visure storiche catastali riguardanti il periodo antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento.

Per la suddetta motivazione la sottoscritta trasmetteva in data 11/02/2019 al G. E. nota di "Comunicazione carenze documentali", cui seguiva provvedimento del G. E., datato 21/02/2019, di assegnazione del termine di giorni 60 al creditore procedente per il completamento della documentazione mancante.

Non risultavano depositati i certificati di stato civile degli esecutati e pertanto si è provveduto alla acquisizione dello stato di famiglia di **** Omissis ****, dal quale risulta che gli esecutati sono tra loro coniugati (Allegato 1).

E' stato quindi acquisito l'estratto dell'atto di matrimonio dal quale, poichè privo di annotazioni, si evince che i predetti sono coniugati in regime di comunione legale di beni (Allegato 2).

TITOLARITÀ

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA MATERA N.115/1, INTERNO 8, PIANO 1

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA MATERA N.115/3, INTERNO 14, PIANO SEMINTERRATO

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



CONFINI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA MATERA N.115/1, INTERNO 8, PIANO 1

L'immobile confina a Nord con area sovrastante il viale di accesso pedonale condominiale, a Est con area sovrastante proprietà **** Omissis **** e con percorso condominiale di collegamento tra il viale pedonale e il viale carrabile, a Sud con area sovrastante il viale di accesso carrabile condominiale.

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA MATERA N.115/3, INTERNO 14, PIANO SEMINTERRATO

L'immobile confina a Nord con proprietà **** Omissis ****, a Est con percorso condominiale di collegamento tra il viale pedonale e il viale carrabile, a Sud con viale di accesso carrabile condominiale.

CONSISTENZA

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA MATERA N.115/1, INTERNO 8, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	98,54 mq	110,90 mq	1,00	110,90 mq	2,75 m	1
Balconi	36,56 mq	40,35 mq	0,25	10,09 mq	2,75 m	1
atrio	34,18 mq	37,06 mq	0,10	3,71 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				124,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				124,70 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

L'immobile è ubicato in una zona periferica dotata delle primarie infrastrutture urbanistiche, pur rilevando in tale zona scarsa presenza di parcheggi ed aree verdi, ed assenza di servizi in generale.

L'immobile è ubicato al primo piano su rialzato, con accesso indipendente da scala esterna posta nell'antistante attinenza scoperta al piano terra dell'edificio, area di pertinenza esclusiva (foto 197 - 198 - 199 - 200), alla quale si perviene dal viale pedonale che si diparte dal civico 115/1 della via Matera (foto 193).

L'immobile risulta, sia nell'ultimo elaborato di progetto assentito dall'autorità comunale con Denuncia di Inizio Attività - DIA n. 13731 del 30/10/2002 (Allegato 60) che nella planimetria catastale (Allegato 61), composto dall'atrio a piano terra (foto 197), da una scala di accesso esclusivo (foto 201 - 202 - 203) e da un appartamento al piano primo.

L'appartamento al piano primo è costituito da quattro vani (foto 205 - 211 - 212 - 213), cucinino (foto 207), ripostiglio (foto 208) e bagno (foto 210).

A seguito di sopralluogo effettuato in data 29/01/2019, si è riscontrata la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi, come rappresentato nell'elaborato grafico "Lotto 5 - Bene n. 9 - Foglio 68, p.la 401, sub 9. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 62), l'ultimo progetto approvato allegato alla DIA n. 13731/2002 (Allegato 60) e la planimetria catastale (Allegato 61), e si sono rilevate le seguenti discordanze:



- altezza dell'appartamento pari a m 2,75 anzicchè m 2,85 come indicato nel progetto approvato con Autorizzazione n. 134/A/02 del 5/07/2002 (Allegato 63), non essendo stato presentato in allegato all'ultimo titolo abilitativo - DIA n. 13731/2002 - la tavola "Prospetti e Sezioni". Questa discrepanza non si rileva rispetto alla planimetria catastale;
- differente disposizione planimetrica del tramezzo dividente il cucinino dall'ambiente Soggiorno-Pranzo;
- presenza di porta di ingresso, di separazione dell'appartamento dalla scala di accesso esclusivo (foto 204);
- esigue differenze di quote interne;
- variante prospettica alla facciata orientata a Nord, consistente nella presenza, nell'ambiente Soggiorno-Pranzo, di un solo infisso, anzicchè di due, di comunicazione col balcone di affaccio sul viale pedonale, discrepanza che non si rileva rispetto alla planimetria catastale (foto 194 e 205);
- diversa distribuzione dei gradini ubicati nell'atrio di accesso; questa discrepanza non si rileva rispetto alla planimetria catastale (foto 199 - 200).

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA MATERA N.115/3, INTERNO 14, PIANO SEMINTERRATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	31,24 mq	35,41 mq	0,25	8,85 mq	0,00 m	seminterrato
Totale superficie convenzionale:				8,85 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				8,85 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

L'immobile è ubicato in una zona periferica dotata delle primarie infrastrutture urbanistiche, pur rilevando in tale zona scarsa presenza di parcheggi ed aree verdi, ed assenza di servizi in generale.

Il Bene è ubicato al piano seminterrato, con accesso pedonale dal percorso di collegamento tra i viali pedonale e carrabile (foto 229 e 230), interni al complesso edilizio cui il Bene si appartiene, e con accesso carrabile dal viale che si diparte dal civico 115/3 della via Matera (foto 231) .

L'immobile risulta nell'ultimo elaborato di progetto assentito dall'autorità comunale con Denuncia di Inizio Attività - DIA n. 13731 del 30/10/2002 (Allegato 60) un' "Area a parcheggio scoperto", mentre nella planimetria catastale (Allegato 78) risulta un garage composto da un vano.

A seguito di sopralluogo effettuato in data 29/01/2019, si è riscontrata la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi, come rappresentato nell'elaborato grafico "Lotto 5 - Bene n. 10 - Foglio 68, p.la 401, sub 31. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 79), l'ultimo progetto approvato allegato alla DIA n. 13731/2002 (Allegato 60) e la planimetria catastale (Allegato 78), e si sono rilevate le seguenti discordanze:

- realizzazione di locale Garage attuato con la chiusura del varco di ingresso (foto 232), tramite installazione di saracinesca, e con la chiusura superiore della zona a cielo aperto tra il muro di confine del Bene e la soletta del balcone di altra u.i.u. ubicata al piano rialzato, tramite installazione di pannelli in lamiera coibentata, difformemente a quanto indicato nel progetto assentito con Denuncia di Inizio Attività - DIA n. 13731/2002 (Allegato 60) (foto 234 - 235 - 236 - 37);
- profondità del vano pari a m 8,80 con muro esterno pari a m 0,30, anzicchè di m. 8,90 con muro esterno pari a m 0,20;
- altezza del locale pari a m 2,45 anzicchè m 2,40 come indicato sulla planimetria catastale.



Il Bene è una pertinenza del Bene n. 9 del presente Lotto, precisamente è un vano accessorio non comunicante con l'unità immobiliare costituente il Bene n. 9, trattandosi di posto auto scoperto di uso esclusivo; pertanto la superficie è stata decurtata utilizzando un coefficiente pari al 25%, al fine di considerare nella stima del Bene il valore al metro quadro dell'appartamento ubicato al piano primo.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA MATERA N.115/1, INTERNO 8, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/11/2002 al 20/01/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 401, Sub. 9 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6,5 vani Rendita € 402,85 Piano T-1
Dal 20/01/2003 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 401, Sub. 9 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6,5 vani Rendita € 402,84 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 23/03/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 401, Sub. 9 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 124 mq - escluse aree scoperte 111 mq Rendita € 402,84 Piano T-1

A precisazione di quanto riportato nella tabella della cronistoria catastale si evidenzia che:

- l'immobile risulta costituito in data 11/11/2002, prot. n. 477931 in atti dal 11/11/2002 Costituzione 4500.1/2002) con contestuale deposito all'Agenzia delle Entrate - Catasto Fabbricati - Ufficio Provinciale di Bari dell'elaborato planimetrico e della planimetria di u.i.u. del Bene (Allegato 61);
- in data 20/01/2003 l'immobile risulta di proprietà dei sigg.ri **** Omissis ****, strumento (atto pubblico). Trascrizione in atti dal 6/02/2003. Rep. n. 37243 rogante **** Omissis ****. Sede Santeramo in Colle, registrazione compravendita (3930.1/2003);
- in data 9/11/2015 sono stati inseriti in visura i dati di superficie catastale;
- in data 23/03/2018 è stata prodotta l'ultima visura catastale depositata agli atti della presente procedura (Allegato 66).

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si precisa altresì che il Bene è stato edificato su suolo distinto catastalmente al foglio 68, P.la 401 (consistenza mq 1516), originato dalle particelle 177 (consistenza mq 377) e 178 (consistenza mq 1260), a seguito di tabella di variazione del 16/10/2002 in atti dal 16/10/2002 (n. 4314.1/2002) e Tipo mappale presentato in pari data con prot. n. 428399 in atti dal 16/10/2002 (n. 4314.1/2002), operazione che ha variato la p.la 178 (consistenza mq 121) e la p.la 177 (consistenza mq 1516), sopprimendo quest'ultima che ha originato la p.la 401 (consistenza mq 1516), giusta visure storiche per immobile, al Catasto terreni, della p.la 178 (Allegato 67) e della p.la 177 (Allegato 68).



BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA MATERA N.115/3, INTERNO 14, PIANO SEMINTERRATO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/11/2002 al 20/01/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 401, Sub. 31 Categoria C6 Cl.1, Cons. 32 mq Rendita € 51,23 Piano S1
Dal 20/01/2003 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 401, Sub. 31 Categoria C6 Cl.1, Cons. 32 mq Rendita € 51,23 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 23/03/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 401, Sub. 31 Categoria C6 Cl.1, Cons. 32 mq Superficie catastale 38 mq Rendita € 51,23 Piano S1

A precisazione di quanto riportato nella tabella della cronistoria catastale si evidenzia che:

- l'immobile risulta costituito in data 11/11/2002, prot. n. 477931 in atti dal 11/11/2002 Costituzione 4500.1/2002) con contestuale deposito all'Agenzia delle Entrate - Catasto Fabbricati - Ufficio Provinciale di Bari dell'elaborato planimetrico;
 - in data 20/01/2003 l'immobile risulta di proprietà dei sigg.ri **** Omissis ****, strumento (atto pubblico). Trascrizione in atti dal 6/02/2003. Rep. n. 37243 rogante **** Omissis ****. Sede Santeramo in Colle, registrazione compravendita (3930.1/2003);
 - in data 17/07/2006 risulta agli atti dell'Agenzia delle Entrate - Catasto Fabbricati - Ufficio Provinciale di Bari una variazione per Ristrutturazione prot. n. BA0270332 in atti dal 17/07/2006 (n. 20624.1/2006) e contestuale deposito della planimetria di u.i.u. del Bene (Allegato 78);
 - in data 9/11/2015 sono stati inseriti in visura i dati di superficie catastale;
 - in data 23/03/2018 è stata prodotta l'ultima visura catastale depositata agli atti della presente procedura (Allegato 80).
- I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si precisa altresì che il Bene è stato edificato su suolo distinto catastalmente al foglio 68, P.la 401 (consistenza mq 1516), originato dalle particelle 177 (consistenza mq 377) e 178 (consistenza mq 1260), a seguito di tabella di variazione del 16/10/2002 in atti dal 16/10/2002 (n. 4314.1/2002) e Tipo mappale presentato in pari data con prot. n. 428399 in atti dal 16/10/2002 (n. 4314.1/2002), operazione che ha variato la p.la 178 (consistenza mq 121) e la p.la 177 (consistenza mq 1516), sopprimendo quest'ultima che ha originato la p.la 401 (consistenza mq 1516), giusta visure storiche per immobile, al Catasto terreni, della p.la 178 (Allegato 67) e della p.la 177 (Allegato 68).



DATI CATASTALI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA MATERA N.115/1, INTERNO 8, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	68	401	9		A3	4	6,5 vani	124 mq - escluse aree scoperte 111 mq	402,84 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito di analisi dei documenti cartacei e del sopralluogo effettuato in data 29/01/2019 si è riscontrata la non puntuale corrispondenza tra lo stato dei luoghi rappresentato nell'elaborato "Lotto 5 - Bene n. 9 - Fg. 68, p.la 401, sub 9. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 62) e la planimetria catastale (Allegato 61) e si sono rilevate le seguenti discordanze:

- differente disposizione planimetrica del tramezzo dividente il cucinino dall'ambiente Soggiorno-Pranzo ;
- presenza di porta di ingresso, di separazione dell'appartamento dalla scala di accesso esclusivo (foto 204);
- errata indicazione dell'orientamento sulla planimetria catastale.

Poichè tali difformità sono rilevabili anche rispetto alla planimetria di progetto approvata con l'ultimo titolo edilizio, Denuncia di Inizio Attività - DIA n. 13731 del 30/10/2002 (Allegato 60) sarà necessario procedere preliminarmente alla legittimazione edilizia e urbanistica delle suddette variazioni dell'immobile passibili di sanatoria, riscontrate in sede di sopralluogo, presso l'amministrazione comunale competente, e successivamente eseguire le correzioni della planimetria catastale del Bene con redazione di DOCFA da presentare all'Agenzia delle Entrate - Direzione provinciale di Bari. Ufficio Provinciale - Territorio. Servizi catastali, provvedendo anche alla correzione dell'orientamento. Non si rilevano difformità tra lo stato dei luoghi e quanto indicato nell'atto di pignoramento.



BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA MATERA N.115/3, INTERNO 14, PIANO SEMINTERRATO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	68	401	31		C6	1	32 mq	38 mq	51,23 €	S1	

Corrispondenza catastale

A seguito di analisi dei documenti cartacei e del sopralluogo effettuato in data 29/01/2019 si è riscontrata la non puntuale corrispondenza tra lo stato dei luoghi rappresentato nell'elaborato "Lotto 5 - Bene n. 10 - Fg. 68, p.la 401, sub 31. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 79) e la planimetria catastale (Allegato 78) consistente essenzialmente nella diversa altezza rilevata pari a m 2,45, anzicchè pari a m 2,40 come indicato sulla planimetria catastale.

Si significa che lo stato dei luoghi è difforme rispetto a quanto assentito con l'ultimo titolo edilizio, Denuncia di Inizio Attività - DIA n. 13731 del 30/10/2002 (Allegato 60), poichè nel progetto è indicata un'area a Parcheggio scoperta, pertanto sarà necessario operare la riduzione in pristino del Bene, in uno con l'inoltro di idonea istanza all'amministrazione comunale competente, e successivamente eseguire la correzione della planimetria catastale con redazione di DOCFA da presentare all'Agenzia delle Entrate - Direzione provinciale di Bari. Ufficio Provinciale - Territorio. Servizi catastali. Non si rilevano difformità tra lo stato dei luoghi e quanto indicato nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA MATERA N.115/1, INTERNO 8, PIANO 1

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA MATERA N.115/3, INTERNO 14, PIANO SEMINTERRATO

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, e, si precisa che la documentazione depositata è costituita dai certificati della Conservatoria dei RR. II. e, per i presenti Beni, si è rilevato che non sono state depositate le visure storiche catastali riguardanti il periodo antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento.

Per la suddetta motivazione la sottoscritta trasmetteva in data 11/02/2019 al G. E. nota di "Comunicazione carenze documentali", cui seguiva provvedimento del G. E., datato 21/02/2019, di assegnazione del termine di giorni 60 al creditore procedente per il completamento della documentazione mancante.



PATTI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA MATERA N.115/1, INTERNO 8, PIANO 1

L'immobile alla data del sopralluogo 29/01/2019 risultava in ottimo stato conservativo ed utilizzato come abitazione, essendo stato concesso in locazione al sig. **** Omissis **** con contratto per uso abitativo del 1/10/2013, registrato, presso l'Agenzia delle Entrate - sede di Gioia del Colle, al n° 9005 in data 21/10/2013, per il periodo dal 1/10/2013 al 30/09/2017, con tacito rinnovo quadriennale alle medesime condizioni, non intervenendo disdetta scritta mediante lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della scadenza, e successivo eventuale prosieguo della locazione alle condizioni previste dall'art. 3 del contratto (Allegato 71).

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA MATERA N.115/3, INTERNO 14, PIANO SEMINTERRATO

L'immobile alla data del sopralluogo 29/01/2019 risultava in buono stato conservativo ed utilizzato essenzialmente come deposito, essendo stato concesso in locazione al sig. **** Omissis **** con contratto del 1/10/2013, registrato, presso l'Agenzia delle Entrate - sede di Gioia del Colle, al n° 9005 in data 21/10/2013, per il periodo dal 1/10/2013 al 30/09/2017, con tacito rinnovo quadriennale alle medesime condizioni, non intervenendo disdetta scritta mediante lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della scadenza, e successivo eventuale prosieguo della locazione alle condizioni previste dall'art. 3 del contratto (Allegato 71).

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA MATERA N.115/1, INTERNO 8, PIANO 1

L'immobile alla data del sopralluogo 29/01/2019 risultava in ottimo stato conservativo.

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA MATERA N.115/3, INTERNO 14, PIANO SEMINTERRATO

L'immobile alla data del sopralluogo 29/01/2019 risultava in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA MATERA N.115/1, INTERNO 8, PIANO 1

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA MATERA N.115/3, INTERNO 14, PIANO SEMINTERRATO

Gli immobili sono parte di un edificio e le parti comuni con le altre u.i.u. sono il viale pedonale con accesso alla via Matera 115/1, il viale carrabile con accesso alla via Matera 115/3, il lastrico solare, le facciate.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA MATERA N.115/1, INTERNO 8, PIANO 1

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA MATERA N.115/3, INTERNO 14, PIANO SEMINTERRATO

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sui beni pignorati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA MATERA N.115/1, INTERNO 8, PIANO 1

L'immobile è inserito in un complesso edilizio composto da 4 palazzine, di cui, quella di appartenenza è dotata di corpo scala senza ascensore (foto 193).

Al Bene si accede direttamente dal viale pedonale, con ingresso alla via Matera n. 115/1 (foto 193), tramite l'atrio scoperto di pertinenza esclusiva a piano terra (foto 197 e 198), destinato in parte ad area verde e in parte rivestito con pavimentazione apparentemente in ceramica di dimensioni cm 34 X 34 (foto 221); dall'atrio scoperto tramite una scala composta da 4 gradini, un pianerottolo di sosta e altri due gradini posti al portone di ingresso, si accede all'interno dell'immobile. I gradini sono rivestiti in granito, mentre i muri d'ambito dell'atrio sono rifiniti con pitturazione del tipo graffiato e hanno la mappetta superiore costituita da scossalina in metallo (foto 199 e 200).

Entrati nell'immobile, una scala a rampa unica, di uso esclusivo, rivestita in pietra, permette l'ingresso all'interno dell'abitazione (foto 201 - 202 - 203).

L'appartamento è ben strutturato da un punto di vista distributivo, in quanto presenta una funzionale disposizione degli ambienti e una razionale divisione tra zona notte e zona giorno.

L'ingresso è direttamente nell'ambiente Soggiorno-Pranzo (foto 205 - 206), che è comunicante con il cucinino (foto 207), quest'ultimo è a sua volta collegato ad un vano Ripostiglio (foto 208). Dal Soggiorno-Pranzo, attraverso un disimpegno (foto 209), si accede al bagno - WC (foto 210) - e alle tre stanze, indicate nell'elaborato "Lotto 5 - Bene n. 9 - Foglio 68, p.la 401, sub 9. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 62) con le diciture "LM" (foto 211), "L1" (foto 212) e L2 (foto 213).

L'immobile ha un orientamento Nord-Sud e occupa la parte angolare del fabbricato di appartenenza, per cui presenta affacci sui tre lati ai prospetti orientati a Nord, a Est e a Sud.

Sul lato Nord c'è il balcone (foto 194 - 214 - 215) con gli affacci della portafinestra dell'ambiente Soggiorno-Pranzo e della finestra del Cucinino, sul lato Est c'è il balcone con l'affaccio della portafinestra dell'ambiente L2 (foto 195 e 216), sul lato Sud c'è il balcone con gli affacci delle portefinestre degli ambienti LM e L1 e della finestra del bagno (foto 196 e 217).

Il lato Ovest è cieco e confinante con altra u.i.u.

Il bene è in ottimo stato manutentivo, sia per gli interni che per le facciate esterne (foto 193 - 194 - 195 - 196).

L'altezza interna dell'appartamento è di m 2,75.

Le fondazioni sono in c.a.

La struttura portante è costituita da pilastri e travi in c.a.

Il solaio è in laterocemento con travetti precompressi, giusta quanto riportato nella Tav. 8 "Relazione tecnica - particolari costruttivi" allegata alla C. E. n. 52/C/2001.

Le pareti esterne sono a doppio paramento, costituite da laterizio esterno e tufo interno con interposto pannello isolante tipo "Stirodur" - giusta quanto riportato nella Tav. 8 "Relazione tecnica - particolari costruttivi" allegata alla C. E. n. 52/C/2001; esse sono tinteggiate con idonea pitturazione con rifinitura leggermente goffrata.

Le pareti interne sono in mattoni forati rifinite con pitturazione a ducotone.



La pavimentazione in tutto l'appartamento, compresa la cucina, è in gres porcellanato di dimensioni cm 33 X 33 (foto 218), il battiscopa è dello stesso materiale.

In cucina è presente un rivestimento sulla parete frontale alla porta d'ingresso, in ceramica di dimensioni cm 20 X 20, fino ad H = 2,40 m (foto 224).

La pavimentazione dei balconi è in gres porcellanato di dimensioni cm 30 X 30 (foto 219).

Le soglie e gli stipiti degli infissi esterni sono in pietra.

Il bagno ha la pavimentazione in piastrelle di ceramica di dimensioni cm 20 X 20 ed è rivestito con lo stesso materiale, fino ad un'altezza pari a m 2,46, con listello decorato interposto (foto 222 e 223).

Gli infissi esterni sono costituiti da ante a battente in legno lamellare, a taglio termico, con vetrocamera (foto 225), tutti corredati di tapparelle in PVC, le zanzariere sono presenti solo negli ambienti Soggiorno-Pranzo e cucinino.

Il portoncino esterno al piano terra è blindato (foto 226), mentre la porta di ingresso al piano dell'appartamento non è blindata ed è rivestita con un pannello in laminato effetto legno di rovere (foto 227).

Le porte interne sono tamburate con impiallacciatura con pannelli in laminato effetto legno (foto 227), la porta di divisione tra il Soggiorno-Pranzo e la cucina ha una specchiatura centrale in vetro decorato tipo "cattedrale" (foto 228).

L'impianto elettrico è apparentemente a norma di legge.

E' presente l'impianto d'allarme volumetrico, realizzato a cura e spese dell'inquilino, come dichiarato espressamente nel verbale di sopralluogo del 29/01/2019 dal figlio degli esecutari (Allegato 90).

L'impianto idrico consta di n. 2 attacchi per lavabo, n. 1 attacco per lavatrice, n. 1 attacco per wc, n. 1 attacco per bidet, n. 1 attacco per vasca da bagno.

L'impianto termico è presente, ed è autonomo, i radiatori non sono dotati di valvole termostatiche, sono presenti due termoarredi nel Soggiorno-Pranzo e nel bagno.

Non è stato possibile acquisire dai proprietari del Bene le dichiarazioni di conformità ex lege 46/90 degli impianti elettrico, idrico e termico a servizio dell'immobile.

E' stato acquisito dai proprietari del Bene l'Attestato di Prestazione Energetica - APE datato 7/10/2013, dal quale risulta che l'immobile è di classe "D" (Allegato 77).

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA MATERA N.115/3, INTERNO 14, PIANO SEMINTERRATO

L'immobile è inserito in un complesso edilizio composto da 4 palazzine, di cui, quella di appartenenza è dotata di corpo scala senza ascensore (foto 193).

Al Bene si accede direttamente dal viale carrabile con accesso dalla via Matera n. 115/3 (foto 231) e da un percorso pedonale di collegamento tra i due viali, pedonale e carrabile, interni al complesso edilizio (foto 229 e 230).

Il Bene è costituito da un unico vano, con orientamento Nord-Sud e ingresso dal lato Sud. Gli altri lati sono tutti ciechi e confinanti con altre u.i.u.

Il bene è in buono stato manutentivo, sia per gli interni che per la facciata esterna (foto 232 - 234 - 235).

L'altezza interna del locale è di m 2,45.

Le fondazioni sono in c.a.

La struttura portante è costituita da pilastri e travi in c.a.

Il solaio è per metà in cemento armato, poichè costituito dal solaio di calpestio del balcone dell'unità immobiliare ubicata al piano rialzato, e per metà è realizzato in pannelli coibentati, questi ultimi sono composti da lamiera grecata sul lato interno, strato isolante interno in polistirolo e lamiera sul lato esterno del tipo "finto coppo" (foto 236 e 237).

Le pareti sono in cemento armato a faccia vista, senza alcuna rifinitura sia interna che esterna.

La pavimentazione è in gres porcellanato di dimensioni cm 35 X 35 (foto 238).

Sul prospetto frontale c'è l'ingresso al locale, dotato di saracinesca metallica comandata elettricamente



(foto 232 e 233).

L'impianto elettrico è apparentemente a norma di legge, ma non è stato possibile acquisire dai proprietari del Bene la dichiarazione di conformità ex lege 46/90 dell'impianto.

Non sono presenti altri impianti.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA MATERA N.115/1, INTERNO 8, PIANO 1

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA MATERA N.115/3, INTERNO 14, PIANO SEMINTERRATO

Gli immobili risultano occupati da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 21/10/2013

Canoni di locazione

Canone mensile: € 300,00

I due Beni sono stati concessi in locazione al sig. **** Omissis **** con contratto per uso abitativo del 1/10/2013, registrato, presso l'Agenzia delle Entrate - sede di Gioia del Colle, al n° 9005 in data 21/10/2013, per il periodo dal 1/10/2013 al 30/09/2017, con tacito rinnovo quadriennale alle medesime condizioni, non intervenendo disdetta scritta mediante lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della scadenza, e successivo eventuale prosieguo della locazione alle condizioni previste dall'art. 3 del contratto (Allegato 71).

Si significa che il canone di locazione mensile, inizialmente pari a € 300,00 sviluppa un canone annuale pari a € 3.600,00.

Tale canone non risulta "vile", essendo superiore ai 2/3 del minimo previsto dalle fonti di riferimento, nello specifico:

- l'Agenzia delle Entrate prevede per gli immobili con destinazione "Abitazioni di tipo economico" in stato conservativo Normale situati nella zona Periferica/Località Montefreddo-Viglione-Laterza-Stazione, cod. zona D1, microzona 2, un valore di locazione minimo pari a €/mq 2,8, che riferito alla superficie convenzionale del cespite pari a mq 124,70, sviluppa un canone annuo pari a € 4.189,92, il cui valore corrispondente ai 2/3 è pari a € 2.793,28;

- il Borsino Immobiliare prevede per la zona Località Montefreddo-Viglione-Laterza-Stazione situati nella fascia media, per le "Abitazioni di tipo economico" (in buono stato) un valore di locazione pari a €/mq 2,4, che riferito alla superficie convenzionale del cespite pari a mq 124,70, sviluppa un canone annuo pari a € 3.591,36, il cui valore corrispondente ai 2/3 è pari a € 2.394,24.

Si è verificata la rispondenza del canone al valore di mercato dell'immobile all'attualità, non essendo possibile prevederne il valore al momento della conclusione del contratto, calcolando il valore del Bene col metodo di capitalizzazione dei redditi.

Considerando il canone di locazione attuale ed invariante fino alla data di scadenza del contratto, tenendo presente le spese in detrazione dovute ai costi di manutenzione ordinarie e straordinarie, alle imposte e alle spese di amministrazione, si sono ottenuti i risultati riportati in tabella:

- A) Reddito lordo € 3.600,00
- B) Spese in detrazione 28,5 %
- C) Reddito annuo netto $A - (A \times B) = € 2.574,00$
- D) Saggio di capitalizzazione 3,4 %
- Valore di mercato stimato $C/D = € 75.705,88$



Il valore di mercato stimato così calcolato risulta inferiore al valore di stima del Bene.

L'appartamento al primo piano (Bene n. 9) risulta occupato da:

- **** Omissis ****, nato a Santeramo in Colle (BA) il **** Omissis ****;
- **** Omissis ****, nata a Santeramo in Colle (BA) il **** Omissis ****;
- **** Omissis ****, nato a Santeramo in Colle (BA) il **** Omissis ****;
- **** Omissis ****, nato a Santeramo in Colle (BA) il **** Omissis ****;

giusta certificato di Stato di famiglia rilasciato in data 22/02/2019 dal Settore Demografici - Ufficio Anagrafe del Comune di Santeramo in Colle (BA) (Allegato 72) e certificati storici di residenza dei soggetti sopra elencati (Allegati 73 - 74 - 75 - 76).

Il locale al piano seminterrato (Bene n. 10) alla data del sopralluogo del 29/01/2019 era occupato da materiali, oggetti e prodotti vari, risultando utilizzato come deposito (foto 235).

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA MATERA N.115/1, INTERNO 8, PIANO 1

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA MATERA N.115/3, INTERNO 14, PIANO SEMINTERRATO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/08/1987 al 27/11/2000	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Antonio de Luise	06/08/1987		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/11/2000 al 20/01/2003	**** Omissis ****	Ufficio del Registro di Gioia del Colle	06/02/1988	6	405
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Francesco Amendolare	27/11/2000	26329	6967



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Bari - Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare	20/12/2000	42494	29332
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Gioia del Colle	15/12/2000	3166	
Dal 20/01/2003	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Francesco Amendolare	20/01/2003	37243	9962
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Bari - Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare	05/02/2003	5335	3930
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Gioia del Colle	04/02/2003	595 Serie 1T	

Per quanto riguarda gli immobili costituenti i Bene n. 9 e n. 10 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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Ai sigg.ri **** Omissis **** il suolo ove sono ubicati i Beni era pervenuto in forza di successione testamentaria in morte del sig. **** Omissis ****, il quale dispose dei suoi beni con testamento pubblico con verbale del notaio **** Omissis **** di Santeramo in Colle in data 10/09/1987, registrato a Gioia del Colle (BA) il 22/09/1987 al numero 5846.

Il suolo ove sono ubicati i Beni era pervenuto alla Società **** Omissis **** con sede in Santeramo in Colle (BA) dai sigg.ri **** Omissis **** con l'atto di compravendita per notar **** Omissis **** in Santeramo in Colle del 27/11/2000 Rep. 26329, Racc. 6967, trascritto a Bari il 20/12/2000 ai nn. 42494/29332 (Allegato 64).

Il sig. **** Omissis ****, in qualità di amministratore unico e legale rappresentante della Società **** Omissis ****, realizzava un complesso immobiliare alla via Matera n. 115, cui i beni si appartengono,



con Concessione Edilizia n. 52/C del 3/04/2001, Concessione in variante n. 228/C del 16/11/2001, autorizzazione in variante 134/A/02 del 5/07/2002 (Allegato 63) e DIA per variante finale prot. n. 13731 del 30/10/2002 (Allegato 60).

In data 20/01/2003 i sigg.ri **** Omissis **** sono divenuti proprietari degli immobili, facenti parte del summenzionato complesso immobiliare, in forza di atto di compravendita Rep. n. 37243, Racc. n. 9962, per notaio **** Omissis **** in Santeramo in Colle, atto inserito in allegato alla presente perizia (Allegato 65).

Gli ultimi due atti di provenienza dei Beni sono allegati alla presente Perizia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA MATERA N.115/1, INTERNO 8, PIANO 1

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA MATERA N.115/3, INTERNO 14, PIANO SEMINTERRATO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Bari, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di ipoteca
Iscritto a Bari il 09/06/2015
Reg. gen. 22485 - Reg. part. 2859
Quota: 100%
Importo: € 670.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Amendolare Francesco
Data: 14/05/2015
N° repertorio: 62184
N° raccolta: 21372

Trascrizioni

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**
Trascritto a Bari il 13/04/2001
Reg. gen. 14177 - Reg. part. 10347
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**
Trascritto a Bari il 13/04/2001
Reg. gen. 14178 - Reg. part. 10348
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**

Trascritto a Bari il 12/11/2001

Reg. gen. 43352 - Reg. part. 29875

Quota: 100%

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

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

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Bari il 13/03/2018

Reg. gen. 11099 - Reg. part. 8118

Quota: 100%

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

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

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Si precisa che gli atti unilaterali d'obbligo edilizi, consistenti nell'atto di asservimento del suolo e nell'atto di vincolo a parcheggio, successivamente rettificato, sono stati stipulati tra il Comune di Santeramo in Colle e la Società **** Omissis ****.

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, consisteranno nelle cancellazioni della nota di trascrizione del verbale di pignoramento e della iscrizione di ipoteca volontaria e, contestualmente, saranno da corrispondere per ogni annotamento, gli importi che attualmente risultano essere:

- costo della cancellazione della nota di trascrizione € 294,00

- costo della cancellazione della iscrizione € 35,00

per un costo totale di € 329,00.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA MATERA N.115/1, INTERNO 8, PIANO 1

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA MATERA N.115/3, INTERNO 14, PIANO SEMINTERRATO

Il Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Santeramo in Colle è stato approvato con Delibera di G. R. n. 775 del 16.6.99 e successive varianti approvate con i seguenti atti:

Variante N. 1 : Del. C.C. N. 23 del 02/04/01, Del. C.C. N. 63 del 12/10/04, Del. C.C. N. 7 del 28/02/05, Del. G.R. N. 642 del 19/04/05.

Variante N. 2 : Del. C.C. N. 67 del 19/12/02, Del. C.C. N. 23 del 19/06/03.

Variante N. 3 : Del. C.C. N. 53 del 12/12/03, Del. C.C. N. 18 del 30/04/04.

Gli immobili fanno parte di un fabbricato per civile abitazione ricadente nel Piano Regolatore generale in Zona B4 - zona di Completamento come evidente dalla Tav. 4 ab "Zonizzazione e Comparti" del PRG vigente (Allegato 14).

Tale zona è normata dall'Art. 63 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente (Allegato 15).



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA MATERA N.115/1, INTERNO 8, PIANO 1

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.

- Concessione Edilizia n. 52/C del 3/04/2001 rilasciata dal Capo Ripartizione Tecnica del Comune di Santeramo al sig. **** Omissis **** in qualità di amministratore unico della Impresa **** Omissis **** per l'esecuzione dei lavori di costruzione di fabbricati per civile abitazione alla via Matera - il presente titolo è allegato all'Autorizzazione di Agibilità (Allegato 69);
- Concessione in variante n. 228/C del 16/11/2001 rilasciata dal Capo Ripartizione Tecnica del Comune di Santeramo al sig. **** Omissis **** in qualità di amministratore unico della Impresa **** Omissis **** per variante alla Concessione Edilizia n. 52/C del 3/04/2001 da eseguirsi sul fabbricato alla via Matera - il presente titolo è allegato all'Autorizzazione di Agibilità (Allegato 69);
- Autorizzazione in variante 134/A/02 del 5/07/2002 rilasciata dal Dirigente della Ripartizione Tecnica del Comune di Santeramo al sig. **** Omissis **** in qualità di amministratore unico della Impresa **** Omissis **** per esecuzione di lavori in variante alla C. E. n. 52/C del 3/04/2001 e n. 228/C del 16/11/2001 da eseguirsi sul fabbricato alla via Matera (Allegato 63);
- DIA per variante finale prot. n. 13731 del 30/10/2002 presentata dal sig. **** Omissis **** in qualità di amministratore unico della Impresa **** Omissis **** per lievi modifiche interne e spostamento della scala esterna relativi all'immobile alla via Matera (Allegato 60);
- Autorizzazione di Agibilità rilasciata dal Dirigente della Ripartizione Tecnica del Comune di Santeramo in data 15/09/2003 (Allegato 69).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

A seguito di sopralluogo effettuato in data 29/01/2019, si è riscontrata la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi, come rappresentato nell'elaborato grafico "Lotto 5 - Bene n. 9 - Foglio 68, p.la 401, sub 9. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 62) e l'ultimo progetto approvato con DIA per variante finale prot. n. 13731 del 30/10/2002 (Allegato 60) e si sono rilevate le suddette discordanze:

- altezza dell'appartamento pari a m 2,75 anzichè m 2,85 come indicato nel grafico allegato al progetto approvato con Autorizzazione n. 134/A/02 del 5/07/2002 (Allegato 63), non essendo stato presentato in allegato all'ultimo titolo abilitativo - DIA n. 13731/2002 - la tavola "Prospetti e Sezioni";
- differente disposizione planimetrica del tramezzo dividente il cucinino dall'ambiente Soggiorno-Pranzo;
- presenza di porta di ingresso, di separazione dalla scala di accesso esclusivo (foto 204);
- esigue differenze di quote interne;
- variante prospettica alla facciata orientata a Nord, consistente nella presenza, nell'ambiente Soggiorno-Pranzo, di un solo infisso di comunicazione col balcone di affaccio sul viale pedonale (foto 205 e 215);
- diversa distribuzione dei gradini ubicati nell'atrio di accesso all'interno dell'immobile (foto 199 e 200).

Si evidenzia che nell'ambiente Soggiorno-Pranzo non risulta soddisfatto il rapporto pari ad 1/8 di superficie aeroilluminante prescritto dalle normative edilizie e sanitarie, oltre che dal Regolamento edilizio del Comune di Santeramo in Colle (Allegato 26) pertanto è necessario realizzare l'ulteriore apertura di comunicazione tra tale ambiente e il balcone, ripristinando lo stato di progetto approvato. Per quanto attiene le altre difformità rilevate si significa che non costituiscono violazione alla



disciplina urbanistica-edilizia e possono essere sanate ai sensi dell'art. 36 del D. P. R. n. 380/2001 e s. m. e i., gli interventi sono classificabili tra le opere di manutenzione ordinaria subordinate alla presentazione di C. I. L. A.; pertanto si prevede la possibilità di sanatoria da espletarsi con l'inoltro al Comune di Santeramo in Colle di istanza di C.I.L.A., giusta art. 6 bis c. 5 del D. P. R. n. 380/2001 e s. m. e i., e il pagamento della sanzione pecuniaria pari a € 1.000,00.

Successivamente alla legittimazione edilizia e urbanistica si dovrà provvedere alla variazione catastale.

Per quanto attiene le procedure e i costi relativi, si rappresenta che essi sono riportati nel paragrafo "Lotto 5 - Procedure tecniche-amministrative ed oneri di sanatoria", in quanto è opportuno provvedere alla sanatoria dei 2 Beni costituenti il Lotto 5 contestualmente attivando un unico iter procedurale.

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA MATERA N.115/3, INTERNO 14, PIANO SEMINTERRATO

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.

- Concessione Edilizia n. 52/C del 3/04/2001 rilasciata dal Capo Ripartizione Tecnica del Comune di Santeramo al sig. **** Omissis **** in qualità di amministratore unico della Impresa **** Omissis **** per l'esecuzione dei lavori di costruzione di fabbricati per civile abitazione alla via Matera - il presente titolo è allegato all'Autorizzazione di Agibilità (Allegato 69);
- Concessione in variante n. 228/C del 16/11/2001 rilasciata dal Capo Ripartizione Tecnica del Comune di Santeramo al sig. **** Omissis **** in qualità di amministratore unico della Impresa **** Omissis **** per variante alla Concessione Edilizia n. 52/C del 3/04/2001 da eseguirsi sul fabbricato alla via Matera - il presente titolo è allegato all'Autorizzazione di Agibilità (Allegato 69);
- Autorizzazione in variante 134/A/02 del 5/07/2002 rilasciata dal Dirigente della Ripartizione Tecnica del Comune di Santeramo al sig. **** Omissis **** in qualità di amministratore unico della Impresa **** Omissis **** per esecuzione di lavori in variante alla C. E. n. 52/C del 3/04/2001 e n. 228/C del 16/11/2001 da eseguirsi sul fabbricato alla via Matera (Allegato 63);
- DIA per variante finale prot. n. 13731 del 30/10/2002 presentata dal sig. **** Omissis **** in qualità di amministratore unico della Impresa **** Omissis **** per lievi modifiche interne e spostamento della scala esterna relativi all'immobile alla via Matera (Allegato 60);
- Autorizzazione di Agibilità rilasciata dal Dirigente della Ripartizione Tecnica del Comune di Santeramo in data 15/09/2003 (Allegato 69).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

A seguito di sopralluogo effettuato in data 29/01/2019, si è riscontrata la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi, come rappresentato nell'elaborato grafico "Lotto 5 - Bene n. 10 - Foglio 68, p.la 401, sub 31. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 79) e l'ultimo progetto approvato con DIA per variante finale prot. n. 13731 del 30/10/2002 (Allegato 60) e si sono rilevate le suddette discordanze:

- realizzazione di locale Garage attuato con la chiusura del varco di ingresso, tramite installazione di saracinesca, e con la chiusura superiore della zona a cielo aperto tra il muro di confine del Bene e la soletta del balcone di altra u.i.u. ubicata al piano rialzato, tramite installazione di pannelli in lamiera coibentata, difformemente a quanto indicato nel progetto assentito con Denuncia di Inizio Attività - DIA n. 13731/2002 (Allegato 60) (foto 235 - 236 - 237);
- profondità del vano pari a m 8,80 con muro esterno pari a m 0,30, anzicchè di m. 8,90 con muro esterno pari a m 0,20.



La difformità inerente la chiusura dell'area destinata a parcheggio scoperto e relativa realizzazione di locale garage, non è passibile di sanatoria in quanto si rileva un aumento della superficie coperta di progetto tale da non rientrare nella superficie massima consentita nel Lotto, di fatti la superficie coperta realizzata è pari a mq 472,61 e la massima realizzabile nel Lotto è pari mq 473,46. Pertanto si prevede il ripristino dello stato di progetto con la rimozione della saracinesca e la demolizione della parte di copertura, di superficie pari a circa mq 15, realizzata in pannelli coibentati e relative scossaline laterali, in uno al trasporto e smaltimento dei materiali di rifiuto. Tale intervento avrà un costo presunto pari a € 1.540,00 compresa IVA al 10%.

Si significa che l'altra difformità rilevata non costituisce violazione alla disciplina urbanistica-edilizia e può essere sanata ai sensi dell'art. 36 del D. P. R. n. 380/2001 e s. m. e i., gli interventi inerenti il ripristino dello stato di progetto e la denuncia della esigua variazione dimensionale del Bene sono classificabili tra le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria subordinate alla presentazione di C. I. L. A.; pertanto si prevede la possibilità di sanatoria da espletarsi con l'inoltro al Comune di Santeramo in Colle di istanza di C.I.L.A., giusta art. 6 bis c. 5 del D. P. R. n. 380/2001 e s. m. e i., e il pagamento della sanzione pecuniaria pari a € 1.000,00.

Successivamente si dovrà provvedere alla variazione catastale al fine di variare la planimetria distinguendo l'u.i.u. come area a parcheggio scoperta, anzicchè Garage.

LOTTO 5

PROCEDURE TECNICHE-AMMINISTRATIVE ED ONERI DI SANATORIA

Si significa che le difformità rilevate ai beni del presente Lotto non costituiscono violazione alla disciplina urbanistica-edilizia e sono classificabili tra le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, finalizzate anche al ripristino dello stato di progetto dei due Beni (attinenti il prospetto del Bene n. 9 e l'area parcheggio scoperta del Bene n. 10), e alla sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D. P. R. n. 380/2001 e s. m. e i. delle variazioni interne distributive e dimensionali; a seguito di colloqui intercorsi con l'Ufficio Urbanistica ed Edilizia privata del Comune di Santeramo si è definita la possibilità di sanatoria inoltrando al Comune istanza di C.I.L.A., giusta art. 6 bis c. 5 del D. P. R. n. 380/2001 e s. m. e i., e il pagamento della sanzione pecuniaria pari a € 1.000,00.

Le procedure e i relativi costi da sostenere per la legittimazione edilizia e catastale dei due Beni saranno i seguenti:

- Costo per fornitura e posa in opera di infisso nell'appartamento costituente il Bene n.9, compresa la risarcitura e rifinitura dei muri e ogni opera e magistero per eseguire il lavoro a perfetta regola d'arte € 1.650,00;
- Costo per demolizione e smaltimento della saracinesca e della parte di copertura in pannelli coibentati al Bene n.10, compresi trasporto e smaltimento dei materiali di rifiuto € 1.540,00;
- Onere professionale per pratica C.I.L.A. a sanatoria da presentare al Comune di Santeramo in Colle, comprendente redazione elaborati grafici e scrittografici € 1.000,00
- Sanzione pecuniaria da corrispondere al Comune di Santeramo in Colle € 1.000,00
- Diritti di segreteria da corrispondere al Comune di Santeramo in Colle € 52,00
- Onere professionale per variazione catastale delle due u.i.u. con DOCFA, compresi gli oneri da pagare all'Agenzia del Territorio € 1.000,00
- Oneri fiscali (IVA e Cassa Previdenza) sul totale delle prestazioni professionali (pratica per C.I.L.A. a sanatoria - variazione catastale di 2 u.i.u. con DOCFA) € 510,72

per una spesa presunta totale di € 6.752,72.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA MATERA N.115/1, INTERNO 8, PIANO 1

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA MATERA N.115/3, INTERNO 14, PIANO SEMINTERRATO

Lo studio **** Omissis **** in qualità di f.f. di società amministratrice del condominio cui si appartengono gli immobili de quo ha comunicato con nota del 21/02/2019 (Allegato 70) che:

- l'importo annuale delle spese fisse di gestione per i presenti Beni è pari a € 108,00;
- non ci sono spese straordinarie già deliberate che gravano sui Beni;
- i proprietari **** Omissis **** alla data del 21/02/2019, risultavano non aver pagato le spese condominiali per l'anno 2018 per un importo complessivo pari a € 21,29, mentre il condmino risultava aver pagato interamente le quote a proprio carico per l'anno 2018;
- non ci sono procedimenti giudiziari in corso relativi ai Beni.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Dovendo procedere alla stima dei beni è stato necessario determinare il giusto prezzo o valore venale degli immobili, al momento della redazione della presente perizia, al fine della vendita.

Il criterio del più probabile valore di mercato appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità monetaria ed un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta del bene sul mercato. Pertanto la stima degli immobili è stata eseguita con il metodo sintetico-comparativo (MCA - Market Comparison Approach) e parametrico, che si basa sul confronto con le quotazioni di immobili esistenti nella zona, aventi stesse caratteristiche, e aggiustamenti sistematici di tali quotazioni, in base alle caratteristiche degli immobili assunti a confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche degli immobili oggetto di stima.

Tali dati rivengono dall'analisi dei prezzi di mercato con particolare riferimento a quelli stabiliti dal Borsino Immobiliare Nazionale, dall'Osservatorio dei valori immobiliari - OMI della Agenzia delle Entrate, dalle quotazioni della Borsa Immobiliare di Bari - Camera di Commercio e da indagini di mercato immobiliare effettuate on line riguardanti immobili in vendita nel comune di Santeramo in Colle, relativamente a quelli ubicati in prossimità del bene oggetto della presente Perizia.

Poiché i prezzi di mercato hanno un range di riferimento i valori commerciali dei beni pignorati sono stati inoltre determinati a seguito della definizione di parametri, di tipo intrinseco ed estrinseco, atti a precisare la reale potenzialità dei valori degli immobili. Pertanto ciascun Bene è stato comparato ad un ipotetico Bene di riferimento, assunto in termini medi e con parametri unitari, al fine di definire dei coefficienti, incrementali e decrementali, e addivenire ad un coefficiente finale, di trasposizione delle differenze, rilevate in termini economici, tra il bene oggetto di stima e quello di comparazione.

Tale comparazione è stata effettuata sulla base delle seguenti variabili connotanti i beni di tipologia residenziale :

- caratteristiche della zona di tipo posizionale, funzionale ed estetico
- caratteristiche dell'edificio cui l'immobile si appartiene di tipo funzionali, estetiche, sociali e conservative
- caratteristiche del Bene di tipo funzionali, estetiche, dimensionali, posizionali e conservative.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle predette documentazioni ufficiali ed esperite un'attenta e puntuale valutazione, volta a determinare gli attuali valori di mercato, indicando sia i valori per metro quadro che i valori complessivi, hanno concorso a determinare i più probabili valori di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima, riferiti alla data in cui sono state effettuate le predette indagini e comparazioni.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via Bovio n. 18, piano terra
Trattasi di appartamento per civile abitazione sito al piano terra dell'edificio ubicato in angolo tra le vie G. Bovio ed E. Vanoni in Santeramo in Colle (BA), con accesso al civico 18 della via G. Bovio, in una zona con buone caratteristiche urbanistiche, per la presenza di parcheggi e di servizi in generale nelle immediate vicinanze. L'immobile ha accesso autonomo da un atrio scoperto, antistante il prospetto principale, è composto da quattro vani e accessori, ed è di proprietà di **** Omissis **** (esecutato) e **** Omissis ****.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 954, Sub. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 100.591,68
Si è in presenza di un immobile senza vincoli urbanistici, per il quale è riscontrabile nella zona



in esame un mercato immobiliare di beni confrontabili per destinazione d'uso e caratteristiche tipologiche e morfologiche, e per il quale la dottrina estimale ammette tale metodo diretto basato sulla comparazione, avendo anche conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello attuale di stima e dei prezzi offerta a seguito di consultazione telefonica e delle pubblicazioni di agenzie immobiliari on line, relativamente ad immobili con caratteristiche di ubicazione e tipologiche simili.

Dalla consultazione della Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate i valori di mercato - Anno 2018 - semestre 2 - degli immobili con destinazione d'uso Residenziale, Abitazioni di tipo economico, stato conservativo definibile "normale", nella zona periferica/località Montefreddo-Viglione-Laterza-stazione (cod. zona D1), microzona 2, variano da un minimo di € 880/mq ed un massimo di € 1.200/mq con un valore normale, determinato secondo i criteri disposti dall'Agenzia delle Entrate nell'Allegato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 182 del 7/08/2007, pari a €/mq 952,00, ed un valore medio pari a €/mq 1.040,00.

Il Borsino Immobiliare Nazionale attualmente riporta, per la zona località Montefreddo-Viglione-Laterza-stazione nel comune di Santeramo in Colle, alla voce Abitazioni di tipo economico (in buono stato) un valore per la fascia media di €/mq 841,00.

Il valore che riviene dalla consultazione della Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Bari - i cui dati sono stati elaborati statisticamente su una base valori 2013 - corrisponde ad €/mq 865 per le abitazioni semi recenti (da 30 a 45 anni) ubicate nella zona semicentrale del comune di Santeramo in Colle.

Infine è stata effettuata un'indagine di mercato immobiliare telefonica, presso le agenzie operanti nel comune di Santeramo in Colle, e on line sul sito Immobiliare.it (composta da 12 osservazioni dei prezzi offerte) dalla quale, pur evidenziando la scarsità dei dati disponibili, sono emersi valori di riferimento collocabili in un range pari a €/mq 900,00 - 1.200,00 per gli immobili in vendita nella stessa zona individuata dall'Osservatorio mercato Immobiliare - OMI come zona D1. Non essendo disponibili almeno 30 prezzi offerta non è stato possibile calcolare il coefficiente di allineamento.

Per tutto quanto sopra si terrà conto del valore di mercato medio dell'OMI - Agenzia delle Entrate pari a €/mq 1.040,00, poichè il predetto valore è allineato ad appartamenti comparabili per tipologia e caratteristiche al Bene de quo ed al valore medio riveniente dall'indagine dei prezzi offerte.

Al fine di ponderare specificatamente il valore di mercato all'immobile oggetto della stima, rispetto a quello cui genericamente si riferisce il predetto valore, si utilizzeranno idonei fattori incrementali e decrementali, operando una stima per apprezzamenti e detrazioni, la cui fonte di riferimento è il "Manuale operativo degli standard di stima immobiliare" di G. Castello edito da Wolters Kluwer Italia.

Per quanto attiene le caratteristiche della zona, pur segnalando che quelle posizionali sono state in parte già considerate nei su citati valori di riferimento (prezzi offerta e valori OMI), si sono ponderate anche le caratteristiche della zona di tipo funzionale ed estetico.

Si evidenzia che il bene ha un discreto fattore ubicazionale, infatti anche se situato in una zona semiperiferica di Santeramo in Colle, è abbastanza vicino al centro della cittadina, a circa 400 mt di distanza dalla via principale, via Roma, e dalla SP 235 (coef. 1,015).

Il contesto urbano è dotato di tutte le infrastrutture a rete e puntuali, in un'area dotata, nelle immediate vicinanze, di uffici pubblici e esercizi commerciali ma in assenza di spazi verdi e collegamenti pubblici (coef. 0,996).

Per quanto attiene le caratteristiche estetiche della zona si evidenzia la non presenza di elementi artificiali dequalificanti (coef. 1,003).

Per quanto sopra si assume per questo parametro un coefficiente finale pari a 1,014.

Per quanto attiene le caratteristiche dell'edificio cui l'immobile si appartiene si sono ponderate le caratteristiche funzionali, estetiche, sociali e conservative.



L'edificio è dotato di tutti gli impianti comuni indispensabili ed è un palazzo di tre piani fuori terra senza ascensore (coef. 1,004).

Dal punto di vista estetico presenta normali peculiarità estetiche delle facciate, delle parti condominiali e della composizione architettonica nel suo insieme, inoltre presenta esterni con rifiniture dell'epoca di costruzione ma qualificanti rispetto alle caratteristiche degli altri edifici presenti nella zona (coef. 1,000).

Le caratteristiche di tipo sociale sono buone, per quello che è dato di conoscere (coef. 1,021).

Infine per lo stato conservativo, lo stabile non necessita di lavori manutentivi (coef. 1,000).

Per tutto quanto sopra si assume per questo parametro un coefficiente finale pari a 1,025.

Per quanto attiene le caratteristiche dell'immobile si sono ponderate le caratteristiche funzionali, estetiche, dimensionali, posizionali e conservative, che qui di seguito si analizzeranno nel dettaglio.

Caratteristiche funzionali: il bene gode di un sufficiente fattore di illuminazione, essendo verificato il minimo previsto del rapporto tra la superficie dei singoli ambienti e le superfici illuminanti; ha una buona ventilazione, data l'altezza interna dei locali e i tipi di affaccio; l'esposizione rispetto ai punti cardinali è buona; i valori dimensionali dei singoli ambienti sono ottimi; i valori distributivi sono normali atteso che l'appartamento è discretamente strutturato e la disposizione degli ambienti permette una buona fruizione degli interni; presenza di un'unica zona cosiddetta "morta" costituita dal disimpegno di esuberante consistenza; sono presenti due bagni e due vani depositi; il vano cucina è qualitativamente normale in base ai parametri tecnici standard di riferimento; la classe energetica è la "G" (coef. 0,984).

Caratteristiche estetiche: gli interni presentano finiture e utilizzo di materiali con discrete peculiarità estetiche e utilizzo di materiali dell'epoca di costruzione dell'edificio (coef. 0,995).

Caratteristiche posizionali: il bene occupa il piano terra di uno stabile senza ascensore; ha un'unica veduta su atrio privato (coef. 0,752).

Caratteristiche dimensionali: la superficie commerciale corrisponde ad un taglio dimensionale non ottimale dal punto di vista dell'appetibilità commerciale (coef. 0,995).

Caratteristiche conservative: lo stato conservativo degli interni è normale, l'impianto elettrico necessita di opere finalizzate alla messa a norma ma il costo relativo è stato già considerato tra gli oneri di regolarizzazione (coef. 1,000).

Per tutto quanto sopra si assume per quest'ultimo parametro, complessivamente inteso, un coefficiente finale pari a 0,732.

Il rapporto finale di aggiustamento del Bene, ottenuto dai tre rapporti strumentali complessivi della zona, dell'edificio e dell'alloggio, equivale al coefficiente 0,760.

Per tutto quanto sopra si è applicato il suddetto coefficiente al valore unitario sopra determinato (€/mq 1.040,00) ottenendo un valore finale di riferimento equivalente a €/mq 790,40; a quest'ultimo è stato applicato un abbattimento forfettario (richiesto dai quesiti conferiti) pari al 15%, per l'assenza di garanzia di vizi occulti, ottenendo un valore di riferimento pari a €/mq 671,84.

Per tutto quanto sopra si ritiene di poter assegnare il valore arrotondato per eccesso a €/mq 672,00 per unità di superficie dell'unità immobiliare, che sviluppa un valore complessivo di € 100.591,68.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Santeramo in Colle (BA) - via Bovio n. 18, piano terra	149,69 mq	672,00 €/mq	€ 100.591,68	100,00%	€ 100.591,68
				Valore di stima:	€ 100.591,68

Valore di stima: € 100.591,68

Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione - Spesa per opere di adeguamento dell'impianto elettrico	4636,00	€
Oneri di regolarizzazione edilizia e urbanistica - Spesa per acquisizione di S. C. A.	3858,40	€

Valore di stima al netto del valore dei deprezzamenti: € 92.097,28

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via Ezio Vanoni n. 39, piano 1° - 2°

Trattasi di appartamento per civile abitazione sito al piano primo dell'edificio ubicato in angolo tra le vie G. Bovio ed E. Vanoni in Santeramo in Colle (BA), con accesso al civico 39 della via E. Vanoni, in una zona con buone caratteristiche urbanistiche, per la presenza di parcheggi e di servizi in generale nelle immediate vicinanze. L'immobile ha un ingresso indipendente al piano terra dell'edificio, tramite il corpo scala di uso esclusivo, ed è composto da quattro vani ed accessori al piano primo, da due locali di servizio, un bagno e dal terrazzo a livello al piano secondo. Il bene è di proprietà di **** Omissis **** (esecutato) e **** Omissis ****.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 954, Sub. 2, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 186.064,78

Si è in presenza di un immobile senza vincoli urbanistici, per il quale è riscontrabile nella zona in esame un mercato immobiliare di beni confrontabili per destinazione d'uso e caratteristiche tipologiche e morfologiche, e per il quale la dottrina estimale ammette tale metodo diretto basato sulla comparazione, avendo anche conoscenza dei prezzi di compravendita di beni similari al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello attuale di stima e dei prezzi offerta a seguito di consultazione telefonica e delle pubblicazioni di agenzie immobiliari on



line, relativamente ad immobili con caratteristiche di ubicazione e tipologiche similari.

Dalla consultazione della Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate i valori di mercato - Anno 2018 - semestre 2 - degli immobili con destinazione d'uso Residenziale, Abitazioni civili, stato conservativo definibile "normale", nella zona periferica/località Montefreddo-Viglione-Laterza-stazione (cod. zona D1), microzona 2, variano da un minimo di € 1.050/mq ed un massimo di € 1.500/mq con un valore normale, determinato secondo i criteri disposti dall'Agenzia delle Entrate nell'Allegato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 182 del 7/08/2007, pari a €/mq 1.185,00, ed un valore medio pari a €/mq 1.275,00.

Il Borsino Immobiliare Nazionale attualmente riporta, per la zona località Montefreddo-Viglione-Laterza-stazione nel comune di Santeramo in Colle, alla voce Abitazioni civili (in buono stato) un valore per la fascia media di €/mq 1.016,00.

Il valore che riviene dalla consultazione della Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Bari - i cui dati sono stati elaborati statisticamente su una base valori 2013 - corrisponde ad €/mq 865 per le abitazioni semi recenti (da 30 a 45 anni) ubicate nella zona semicentrale del comune di Santeramo in Colle.

Infine è stata effettuata un'indagine di mercato immobiliare telefonica, presso le agenzie operanti nel comune di Santeramo in Colle, e on line sul sito Immobiliare.it (composta da 12 osservazioni dei prezzi offerte) dalla quale, pur evidenziando la scarsità dei dati disponibili, sono emersi valori di riferimento collocabili in un range pari a €/mq 900,00 - 1.200,00 per gli immobili in vendita nella stessa zona individuata dall'Osservatorio mercato Immobiliare - OMI come zona D1. Non essendo disponibili almeno 30 prezzi offerta non è stato possibile calcolare il coefficiente di allineamento.

Per tutto quanto sopra si terrà conto di un valore intermedio tra il valore di mercato medio dell'OMI - Agenzia delle Entrate e quello riportato dal Borsino Immobiliare nazionale, poichè i predetti valori sono allineati ad appartamenti comparabili per tipologia e caratteristiche al Bene de quo, ottenendo un valore finale di riferimento equivalente a €/mq 1.145,50, rientrante nel range dei prezzi offerte.

Al fine di ponderare specificatamente il valore di mercato all'immobile oggetto della stima, rispetto a quello cui genericamente si riferisce il predetto valore, si utilizzeranno idonei fattori incrementali e decrementali, operando una stima per apprezzamenti e detrazioni, la cui fonte di riferimento è il "Manuale operativo degli standard di stima immobiliare" di G. Castello edito da Wolters Kluwer Italia.

Per quanto attiene le caratteristiche della zona, pur segnalando che quelle posizionali sono state in parte già considerate nei su citati valori di riferimento (prezzi offerta e valori OMI), si sono ponderate anche le caratteristiche della zona di tipo funzionale ed estetico.

Si evidenzia che il bene ha un discreto fattore ubicazionale, infatti anche se situato in una zona semiperiferica di Santeramo in Colle, è abbastanza vicino al centro della cittadina, a circa 400 mt di distanza dalla via principale, via Roma, e dalla SP 235 (coef. 1,015).

Il contesto urbano è dotato di tutte le infrastrutture a rete e puntuali, in un'area dotata, nelle immediate vicinanze, di uffici pubblici e esercizi commerciali ma in assenza di spazi verdi e collegamenti pubblici (coef. 0,996).

Per quanto attiene le caratteristiche estetiche della zona si evidenzia la non presenza di elementi artificiali dequalificanti (coef. 1,003).

Per quanto sopra si assume per questo parametro un coefficiente finale pari a 1,014.

Per quanto attiene le caratteristiche dell'edificio cui l'immobile si appartiene si sono ponderate le caratteristiche funzionali, estetiche, sociali e conservative.

L'edificio è dotato di tutti gli impianti comuni indispensabili ed è un palazzo di tre piani fuori terra senza ascensore (coef. 1,004).

Dal punto di vista estetico presenta normali peculiarità estetiche delle facciate, delle parti



condominiali e della composizione architettonica nel suo insieme, inoltre presenta esterni con rifiniture dell'epoca di costruzione qualificanti rispetto agli edifici ubicati nell'intorno (coef. 1,000).

Le caratteristiche di tipo sociale sono buone, per quello che è dato di conoscere (coef. 1,021).

Infine per lo stato conservativo, lo stabile non necessita di lavori manutentivi (coef. 1,000).

Per tutto quanto sopra si assume per questo parametro un coefficiente finale pari a 1,025.

Per quanto attiene le caratteristiche dell'immobile si sono ponderate le caratteristiche funzionali, estetiche, dimensionali, posizionali e conservative, che qui di seguito si analizzeranno nel dettaglio.

Caratteristiche funzionali: il bene gode di un buon fattore di illuminazione, essendo verificato in tutte le stanze il rapporto tra la superficie dei singoli ambienti e le superfici illuminanti; ha una buona ventilazione, data l'altezza interna dei locali e i tipi di affaccio; l'esposizione rispetto ai punti cardinali è buona; i valori dimensionali dei singoli ambienti sono ottimi, i valori distributivi sono buoni atteso che l'appartamento è ben strutturato e la disposizione degli ambienti permette una razionale fruizione degli interni, non ci sono zone cosiddette "morte"; sono presenti due bagni, tre vani depositi e un vano lavanderia; il vano cucina è qualitativamente normale in base ai parametri tecnici standard di riferimento; la classe energetica è la "G" (coef. 1,007).

Caratteristiche estetiche: gli interni presentano finiture e utilizzo di materiali con buone peculiarità estetiche e ottima posa in opera, rilevando la buona fattura degli infissi pur se non del tipo a taglio termico (coef. 1,024).

Caratteristiche posizionali: l'appartamento occupa il piano primo di uno stabile senza ascensore; ha una doppia veduta su strada e una veduta posteriore su giardino pertinenziale, facente parte del Bene n. 3 del presente Lotto (coef. 0,852).

Caratteristiche dimensionali: la superficie commerciale corrisponde ad un taglio dimensionale non ottimale dal punto di vista dell'appetibilità commerciale (coef. 0,985).

Caratteristiche conservative: lo stato conservativo degli interni è normale, nè c'è evidenza di opere di manutenzione a farsi nell'immediato (coef. 1,000).

Per tutto quanto sopra si assume per quest'ultimo parametro, complessivamente inteso, un coefficiente finale pari a 0,865.

Il rapporto finale di aggiustamento del Bene, ottenuto dai tre rapporti strumentali complessivi della zona, dell'edificio e dell'alloggio, equivale al coefficiente 0,900.

Per tutto quanto sopra si è applicato il suddetto coefficiente al valore unitario sopra determinato (€/mq 1.145,50) ottenendo un valore finale di riferimento equivalente a €/mq 1.030,97; a quest'ultimo è stato applicato un abbattimento forfettario (richiesto dai quesiti conferiti) pari al 15%, per l'assenza di garanzia di vizi occulti.

Per tutto quanto sopra si ritiene di poter assegnare il valore di €/mq 876,30 per unità di superficie dell'unità immobiliare, che sviluppa un valore complessivo di € 186.064,78.

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via Ezio Vanoni s. n. , piano interrato
Trattasi di immobile con destinazione d'uso di garage e deposito, sito al piano interrato dell'edificio ubicato in angolo tra le vie G. Bovio ed E. Vanoni in Santeramo in Colle (BA), con ingresso indipendente alla via E. Vanoni, dal cancello adiacente al civico 39, in una zona con buone caratteristiche urbanistiche, per la presenza di parcheggi e di servizi in generale nelle immediate vicinanze. L'immobile è costituito dall'intero piano interrato dello stabile, cui si appartengono i Beni n.1 e n.2 della presente Perizia, e da un'attinenza scoperta esterna, parte utilizzata come rampa carrabile di accesso al locale e parte come area destinata a giardino. Il locale al piano interrato è composto da tre ampi vani ed accessori. Il Bene costituisce pertinenza del Bene n. 2 del presente Lotto. Il Bene è di proprietà di **** Omissis ****



(esecutato) e **** Omissis ****.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 954, Sub. 4, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 86.341,84

Il bene è un accessorio dell'unità immobiliare costituente il Bene n. 2 del presente Lotto, trattandosi di locale con destinazione di deposito e garage, di servizio alla residenza ubicata al primo piano dello stesso fabbricato.

Un parametro valutativo per questa tipologia di bene è considerare il valore al metro quadro dell'abitazione opportunamente decurtato. Avendo già omogeneizzato la superficie del Bene utilizzando un coefficiente pari al 50%, è possibile utilizzare direttamente il valore a metro quadrato dell'appartamento ubicato al piano primo.

Per questo Bene n. 2 si è tenuto conto del valore intermedio tra il valore di mercato medio dell'OMI - Agenzia delle Entrate e il valore riportato dal Borsino Immobiliare nazionale, ottenendo un valore finale di riferimento equivalente a €/mq 1.145,50.

Tale valore è stato decrementato del coefficiente totale pari a 0,900 (rapporto finale di aggiustamento del Bene, ottenuto dai tre rapporti strumentali complessivi della zona, dell'edificio e dell'alloggio) ottenendo un valore finale di €/mq 1.030,95.

A quest'ultimo è stato applicato un abbattimento forfettario (richiesto dai quesiti conferiti) pari al 15%, per l'assenza di garanzia di vizi occulti.

Per tutto quanto sopra si ritiene di poter assegnare il valore di €/mq 876,30 per unità di superficie dell'unità immobiliare, che sviluppa un valore complessivo di € 86.341,84.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Santeramo in Colle (BA) - via Ezio Vanoni n. 39, piano 1° - 2°	212,33 mq	876,30 €/mq	€ 186.064,78	100,00%	€ 186.064,78
Bene N° 3 - Deposito Santeramo in Colle (BA) - via Ezio Vanoni s. n. , piano interrato	98,53 mq	876,30 €/mq	€ 86.341,84	100,00%	€ 86.341,84
Valore di stima:					€ 272.406,62

Valore di stima: € 272.406,62

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri per interventi di adeguamento e di regolarizzazione edilizia, urbanistica e catastale	13195,05	€
Stato d'uso e di manutenzione - Spesa per opere di risanamento al Bene n. 3	2175,80	€

Valore di stima al netto del valore dei deprezzamenti: € 257.035,77



LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Ufficio ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via G. Donizetti n. 96, piano 1

Trattasi di appartamento ad uso ufficio, sito al piano primo dell'edificio ubicato in angolo tra le vie G. Donizetti e G. Pascoli in Santeramo in Colle (BA), con ingresso al civico 96 della via G. Donizetti, in una zona con buone caratteristiche urbanistiche, per la presenza di parcheggi e di servizi in generale. L'immobile ha accesso dalla seconda porta a destra sul pianerottolo di arrivo delle scale, è composto da quattro vani e accessori, ed è di proprietà di **** Omissis **** (esecutato) e **** Omissis ****.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 40, Sub. 18, Categoria A10

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 141.547,19

Si è in presenza di un immobile senza vincoli urbanistici, per il quale è riscontrabile nella zona in esame un mercato immobiliare di beni confrontabili per destinazione d'uso e caratteristiche tipologiche e morfologiche, e per il quale la dottrina estimale ammette tale metodo diretto basato sulla comparazione, avendo anche conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello attuale di stima.

Dalla consultazione della Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate i valori di mercato - Anno 2018 - semestre 2 - degli immobili di tipologia Uffici e stato conservativo definibile "normale", nella zona periferica/località Montefreddo-Viglione-Laterza-stazione (cod. zona D1), microzona 2, variano da un minimo di € 1.150/mq ed un massimo di € 1.600/mq con un valore medio pari a € 1.375/mq.

Il Borsino Immobiliare Nazionale attualmente riporta, per la zona località Montefreddo-Viglione-Laterza-stazione nel comune di Santeramo in Colle, alla voce Uffici (in buono stato) un valore per la prima fascia pari a €/mq 1.275,00.

Infine da un'indagine di mercato immobiliare on line sul sito Immobiliare.it non è stato possibile reperire alcun dato comparabile per immobili in vendita nella stessa zona con destinazione d'uso di ufficio.

Per tutto quanto sopra si può tener conto di un valore intermedio tra il valore di mercato medio dell'OMI - Agenzia delle Entrate e il valore riportato dal Borsino Immobiliare nazionale ottenendo un valore finale di riferimento equivalente a €/mq 1.325,00.

Al fine di ponderare specificatamente il valore di mercato all'immobile oggetto della stima, rispetto a quello cui genericamente si riferisce il predetto valore, si utilizzeranno idonei fattori incrementali e decrementali, operando una stima per apprezzamenti e detrazioni, la cui fonte di riferimento è il "Manuale operativo degli standard di stima immobiliare" di G. Castello edito da Wolters Kluwer Italia.

Per quanto attiene le caratteristiche della zona, pur segnalando che quelle posizionali sono state in parte già considerate nei su citati valori di riferimento, si sono ponderate anche le caratteristiche della zona di tipo posizionale, funzionale ed estetico.

Si evidenzia che il bene ha un buon fattore ubicazionale, infatti trovasi a soli 300 m dalla zona centrale della cittadina, ma a circa 800 m dalla sede dal Municipio, fulcro amministrativo delle attività (coef. 1,034).

Il contesto urbano è dotato di tutte le infrastrutture a rete e puntuali, in un'area dotata, di esercizi pubblici, commerciali e delle sedi di diverse attività terziarie (coef. 1,029).

Per quanto attiene le caratteristiche estetiche si evidenzia la pulizia della zona e che le strade non sono caotiche o particolarmente trafficate (coef. 1,009).

Per quanto sopra si assume per questo parametro un coefficiente finale pari a 1,073.

Per quanto attiene le caratteristiche dell'edificio cui l'immobile si appartiene si sono ponderate le caratteristiche funzionali, estetiche, sociali e conservative.



L'edificio è dotato di tutti gli impianti comuni indispensabili ed è un palazzo di tre piani fuori terra senza ascensore (coef. 1,009).

Dal punto di vista estetico presenta buone peculiarità estetiche delle facciate, delle parti condominiali e della composizione architettonica nel suo insieme, inoltre presenta esterni con rifiniture peculiari e pregevoli rispetto agli edifici ubicati nell'intorno (coef. 1,006).

Le caratteristiche di tipo sociale sono buone, per quello che è dato di conoscere (coef. 1,016).

Infine per lo stato conservativo, lo stabile non necessita di lavori manutentivi (coef. 1,000).

Per tutto quanto sopra si assume per questo parametro un coefficiente finale pari a 1,031.

Per quanto attiene le caratteristiche dell'immobile si sono ponderate le caratteristiche funzionali, estetiche, dimensionali, posizionali e conservative, che qui di seguito si analizzeranno nel dettaglio.

Caratteristiche funzionali: il bene gode di uno buon fattore di illuminazione, essendo verificato in tutte le stanze il rapporto tra la superficie dei singoli ambienti e le superfici illuminanti; ha una buona ventilazione, data l'altezza interna dei locali e i tipi di affaccio; l'esposizione rispetto ai punti cardinali è normale; i valori dimensionali dei singoli ambienti sono ottimi; i valori distributivi sono anch'essi ottimi, atteso che l'ufficio è ben strutturato e la disposizione degli ambienti permette una razionale fruizione degli interni; non ci sono zone cosiddette "morte"; è presente un bagno e un vano deposito pertanto la qualità dei servizi è normale; la classe energetica è la "D" (coef. 1,084).

Caratteristiche estetiche: gli interni presentano finiture e utilizzo di materiali con buone peculiarità estetiche e ottima posa in opera (coef. 1,019).

Caratteristiche posizionali: l'appartamento occupa il piano primo di uno stabile senza ascensore; gli ambienti hanno tutti gli affacci sulla strada principale e solo un affaccio sullo spazio condominiale interno (coef. 0,954).

Caratteristiche dimensionali: la superficie commerciale corrisponde ad un taglio dimensionale normale per un ufficio, in relazione alla zona ove è ubicato, dal punto di vista dell'appetibilità commerciale (coef. 1,000).

Caratteristiche conservative: lo stato conservativo degli interni è normale, nè c'è evidenza di opere di manutenzione a farsi nell'immediato (coef. 1,000).

Per tutto quanto sopra si assume per quest'ultimo parametro, complessivamente inteso, un coefficiente finale pari a 1,053.

Il rapporto finale di aggiustamento del Bene, ottenuto dai tre rapporti strumentali complessivi della zona, dell'edificio e dell'alloggio, equivale al coefficiente 1,165.

Per tutto quanto sopra si è applicato il suddetto coefficiente al valore unitario sopra determinato (€/mq 1.325,00) ottenendo un valore finale di riferimento equivalente a €/mq 1.543,62; a quest'ultimo è stato applicato un abbattimento forfettario (richiesto dai quesiti conferiti) pari al 15%, per l'assenza di garanzia di vizi occulti.

Per tutto quanto sopra si ritiene di poter assegnare il valore di €/mq 1.312,08 per unità di superficie dell'unità immobiliare, che sviluppa un valore complessivo di € 141.547,19.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Ufficio Santeramo in Colle (BA) - via G. Donizetti n. 96, piano 1	107,88 mq	1.312,08 €/mq	€ 141.547,19	100,00%	€ 141.547,19
Valore di stima:					€ 141.547,19



Valore di stima: € 141.547,19

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione edilizia ed urbanistica	2320,80	€

Valore di stima al netto del valore dei deprezzamenti: € 139.226,39

LOTTO 4

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via G. Donizetti n. 96, piano 2
Trattasi di appartamento ad uso abitazione, sito al piano secondo e terzo dell'edificio ubicato in angolo tra le vie G. Donizetti e G. Pascoli in Santeramo in Colle (BA), con ingresso al civico 96 della via G. Donizetti, in una zona con buone caratteristiche urbanistiche, per la presenza di parcheggi e di servizi in generale. L'immobile ha accesso, al secondo piano, dalla prima porta a destra sul pianerottolo di arrivo delle scale, è composto da tre vani e accessori e da un locale deposito di pertinenza esclusiva ubicato al terzo piano, con accesso frontale per chi entra nel disimpegno condominiale. Il Bene è di proprietà di **** Omissis **** (esecutato) e **** Omissis ****.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 40, Sub. 22, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 129.187,08

Si è in presenza di un immobile senza vincoli urbanistici, per il quale è riscontrabile nella zona in esame un mercato immobiliare di beni confrontabili per destinazione d'uso e caratteristiche tipologiche e morfologiche, e per il quale la dottrina estimale ammette tale metodo diretto basato sulla comparazione, avendo anche conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello attuale di stima e dei prezzi offerta a seguito di consultazione telefonica e delle pubblicazioni di agenzie immobiliari on line, relativamente ad immobili con caratteristiche di ubicazione e tipologiche simili.

Dalla consultazione della Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate i valori di mercato - Anno 2018 - semestre 2 - degli immobili di tipologia Abitazioni di tipo economico e stato conservativo definibile "normale", nella zona periferica/località Montefreddo-Viglione-Laterza-stazione (cod. zona D1), microzona 2, variano da un minimo di € 880/mq ed un massimo di € 1.200/mq con un valore normale, determinato secondo i criteri disposti dall'Agenzia delle Entrate nell'Allegato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 182 del 7/08/2007, pari a €/mq 1.016,00, ed un valore medio pari a €/mq 1.040,00.

Il Borsino Immobiliare Nazionale attualmente riporta, per la zona località Montefreddo-Viglione-Laterza-stazione nel comune di Santeramo in Colle, alla voce Abitazioni di tipo economico (in buono stato) un valore per la prima fascia di €/mq 996,00.

Il valore che riviene dalla consultazione della Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Bari - i cui dati sono stati elaborati statisticamente su una base valori 2013 - corrisponde ad €/mq 944 per le abitazioni recenti (fino a 30 anni) ubicate nella zona semicentrale del comune di Santeramo in Colle.



Infine è stata effettuata un'indagine di mercato immobiliare telefonica, presso le agenzie operanti nel comune di Santeramo in Colle, e on line sul sito Immobiliare.it (composta da 12 osservazioni dei prezzi offerte) dalla quale, pur evidenziando la scarsità dei dati disponibili, sono emersi valori di riferimento collocabili in un range pari a €/mq 1.000,00 - 1.400,00 per gli immobili in vendita nella stessa zona individuata dall'Osservatorio mercato Immobiliare - OMI come zona D1. Non essendo disponibili almeno 30 prezzi offerta non è stato possibile calcolare il coefficiente di allineamento.

Per tutto quanto sopra si terrà conto del valore di mercato medio dell'OMI - Agenzia delle Entrate pari a €/mq 1.040,00, poichè il predetto valore è allineato ad appartamenti comparabili per tipologia e caratteristiche al Bene de quo e rientrante nel range dei prezzi offerte.

Al fine di ponderare specificatamente il valore di mercato all'immobile oggetto della stima, rispetto a quello cui genericamente si riferisce il predetto valore, si utilizzeranno idonei fattori incrementali e decrementali, operando una stima per apprezzamenti e detrazioni, la cui fonte di riferimento è il "Manuale operativo degli standard di stima immobiliare" di G. Castello edito da Wolters Kluwer Italia.

Per quanto attiene le caratteristiche della zona, pur segnalando che quelle posizionali sono state in parte già considerate nei su citati valori di riferimento, si sono ponderate anche le caratteristiche della zona di tipo posizionale, funzionale ed estetico.

Si evidenzia che il bene ha un buon fattore ubicazionale, infatti trovasi a soli 300 m dalla zona centrale della cittadina, e dalle sedi delle principali attività amministrative, terziarie e commerciali (coef. 1,049).

Il contesto urbano è fornito di tutte le infrastrutture a rete e puntuali, in un'area dotata di esercizi pubblici e commerciali (coef. 1,005).

Per quanto attiene le caratteristiche estetiche della zona si evidenzia la non presenza di elementi artificiali dequalificanti (coef. 1,003)

Per quanto sopra si assume per questo parametro un coefficiente finale pari a 1,057.

Per quanto attiene le caratteristiche dell'edificio cui l'immobile si appartiene si sono ponderate le caratteristiche funzionali, estetiche, sociali e conservative.

L'edificio è dotato di tutti gli impianti comuni indispensabili ed è un palazzo di tre piani fuori terra senza ascensore (coef. 1,009).

Dal punto di vista estetico presenta buone peculiarità estetiche delle facciate, delle parti condominiali e della composizione architettonica nel suo insieme, inoltre presenta esterni con rifiniture pregevoli rispetto all'intorno (coef. 1,014).

Le caratteristiche di tipo sociale sono buone, per quello che è dato di conoscere (coef. 1,016).

Infine per lo stato conservativo, lo stabile non necessita di lavori manutentivi (coef. 1,000).

Per tutto quanto sopra si assume per questo parametro un coefficiente finale pari a 1,039.

Per quanto attiene le caratteristiche dell'immobile si sono ponderate le caratteristiche funzionali, estetiche, dimensionali, posizionali e conservative, che qui di seguito si analizzeranno nel dettaglio.

Caratteristiche funzionali: il bene gode di un buon fattore di illuminazione, di fatti pur non essendo verificato nell'ambiente L1 il rapporto tra la superficie calpestabile e la superficie illuminante, si prevede la realizzazione di un'ulteriore apertura, come meglio esplicitato nel paragrafo "Regolarità edilizia"; ha una buona ventilazione, data l'altezza interna dei locali e i tipi di affaccio; l'esposizione rispetto ai punti cardinali è normale; i valori dimensionali dei singoli ambienti sono ottimi; i valori distributivi sono anch'essi ottimi atteso che l'appartamento è ben strutturato e la disposizione degli ambienti permette una razionale fruizione degli interni; non ci sono zone cosiddette "morte"; sono presenti due bagni, tre vani depositi, pertanto la qualità dei servizi è ottima; il vano cucina è qualitativamente normale in



base ai parametri tecnici standard di riferimento; la classe energetica è la "C" (coef. 1,241).

Caratteristiche estetiche: gli interni presentano finiture e utilizzo di materiali con buone peculiarità estetiche e ottima posa in opera (coef. 1,019).

Caratteristiche posizionali: l'appartamento occupa il secondo piano di uno stabile senza ascensore; l'affaccio del soggiorno è sulla corte condominiale interna (coef. 0,991).

Caratteristiche dimensionali: la superficie commerciale corrisponde ad un taglio dimensionale abbastanza richiesto per un appartamento, dal punto di vista dell'appetibilità commerciale (coef. 0,997).

Caratteristiche conservative: lo stato conservativo degli interni è normale, nè c'è evidenza di opere di manutenzione a farsi nell'immediato (coef. 1,000).

Per tutto quanto sopra si assume per quest'ultimo parametro, complessivamente inteso, un coefficiente finale pari a 1,249.

Il rapporto finale di aggiustamento del Bene, ottenuto dai tre rapporti strumentali complessivi della zona, dell'edificio e dell'alloggio, equivale al coefficiente 1,371.

Per tutto quanto sopra si è applicato il suddetto coefficiente al valore unitario sopra determinato (€/mq 1.040,00) ottenendo un valore finale di riferimento equivalente a €/mq 1.425,84; a quest'ultimo è stato applicato un abbattimento forfettario (richiesto dai quesiti conferiti) pari al 15%, per l'assenza di garanzia di vizi occulti.

Per tutto quanto sopra si ritiene di poter assegnare il valore di €/mq 1.212,00, arrotondato per eccesso, per unità di superficie dell'unità immobiliare, che sviluppa un valore complessivo di € 129.187,08.

- **Bene N° 6** - Deposito ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via G. Pascoli n. 9, piano terra

Trattasi di locale ad uso deposito, sito al piano terra dell'edificio ubicato in angolo tra le vie G. Donizetti e G. Pascoli in Santeramo in Colle (BA), con ingresso al civico 9 della via G. Pascoli, in una zona con buone caratteristiche urbanistiche, per la presenza di parcheggi e di servizi in generale. L'immobile ha accesso autonomo, è pertinenza dell'appartamento ubicato al piano secondo, costituente il Bene n. 5 del presente Lotto, ed è composto da un unico vano; il Bene è di proprietà di **** Omissis **** (esecutato) e **** Omissis ****.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 40, Sub. 12, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 19.210,20

Il Bene è un accessorio dell'unità immobiliare costituente il Bene n. 5 del presente Lotto, trattandosi di locale con destinazione di deposito, di servizio alla residenza ubicata al secondo piano dello stesso fabbricato.

Un parametro valutativo per questa tipologia di bene è considerare il valore al metro quadro dell'abitazione opportunamente decurtato. Avendo già omogeneizzato la superficie del Bene utilizzando un coefficiente pari al 25%, è possibile utilizzare direttamente il valore a metro quadrato dell'appartamento ubicato al piano secondo.

Per questo Bene n. 5 si è tenuto conto del valore di mercato medio dell'OMI - Agenzia delle Entrate equivalente a €/mq 1.040,00.

Tale valore è stato incrementato del coefficiente totale pari a 1,371 (rapporto finale di aggiustamento del Bene, ottenuto dai tre rapporti strumentali complessivi della zona, dell'edificio e dell'alloggio) ottenendo un valore finale di €/mq 1.425,84; a quest'ultimo è stato applicato un abbattimento forfettario (richiesto dai quesiti conferiti) pari al 15%, per l'assenza di garanzia di vizi occulti.

Per tutto quanto sopra si ritiene di poter assegnare il valore di €/mq 1.212,00, arrotondato per eccesso, per unità di superficie omogeneizzata dell'unità immobiliare, che sviluppa un



valore complessivo di € 19.210,20.

- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Santeramo in Colle (BA) - traversa di via S. Spaventa n.c., piano interrato

Trattasi di locale autorimessa sito in Santeramo in Colle (BA), alla traversa della via S. Spaventa, non segnata da civico, in una zona con buone caratteristiche urbanistiche, per la presenza di parcheggi e di servizi in generale. L'immobile è ubicato al piano interrato ed ha accesso dalla rampa carrabile condominiale che si diparte dalla predetta via, precisamente è il terzo locale a destra per chi giunge al piano dalla rampa. Il Bene è pertinenza dell'appartamento ubicato al piano secondo del fabbricato sito alla via G. Donizetti n. 96, costituente il Bene n. 5 del presente Lotto. L'immobile è composto da un unico vano, ed è di proprietà di **** Omissis **** (esecutato) e **** Omissis ****.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 1909, Sub. 8, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 8.022,28

Si è in presenza di un immobile senza vincoli urbanistici, per il quale è riscontrabile nella zona in esame un mercato immobiliare di beni confrontabili per destinazione d'uso e caratteristiche tipologiche e morfologiche, e per il quale la dottrina estimale ammette tale metodo diretto basato sulla comparazione, avendo anche conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello attuale di stima.

Dalla consultazione della Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate i valori di mercato - Anno 2018 - semestre 2 - degli immobili di tipologia Box e stato conservativo definibile "normale", nella zona periferica/località Montefreddo-Viglione-Laterza-stazione (cod. zona D1), microzona 2, variano da un minimo di € 510/mq ed un massimo di € 700/mq con un valore medio pari a €/mq 605,00.

Il Borsino Immobiliare Nazionale attualmente riporta, per la zona località Montefreddo-Viglione-Laterza-stazione nel comune di Santeramo in Colle, alla voce Box (in buono stato) un valore per la prima fascia pari a €/mq 566,00.

Infine da un'indagine di mercato immobiliare on line sul sito Immobiliare.it non è stato possibile reperire alcun dato comparabile per immobili in vendita nella stessa zona con destinazione d'uso di Box.

Per tutto quanto sopra si può tener conto di un valore intermedio tra il valore di mercato medio dell'OMI - Agenzia delle Entrate e il valore riportato dal Borsino Immobiliare nazionale ottenendo un valore finale di riferimento equivalente a €/mq 585,50.

Al fine di ponderare specificatamente il valore di mercato all'immobile oggetto della stima, rispetto a quello cui genericamente si riferisce il predetto valore, si utilizzeranno idonei fattori incrementali e decrementali, operando una stima per apprezzamenti e detrazioni, la cui fonte di riferimento è il "Manuale operativo degli standard di stima immobiliare" di G. Castello edito da Wolters Kluwer Italia.

Per quanto attiene le caratteristiche della zona, pur segnalando che quelle posizionali sono state in parte già considerate nei su citati valori di riferimento, si sono ponderate anche le caratteristiche della zona di tipo posizionale, funzionale ed estetico.

Si evidenzia che il bene ha un buon fattore ubicazionale, infatti trovasi a soli 300 m dalla zona centrale della cittadina, e dalle sedi delle principali attività amministrative, terziarie e commerciali (coef. 1,049).

Il contesto urbano è fornito di tutte le infrastrutture a rete e puntuali, in un'area dotata di esercizi pubblici e commerciali (coef. 1,005).

Per quanto attiene le caratteristiche estetiche della zona si evidenzia la non presenza di elementi artificiali dequalificanti (coef. 1,003)

Per quanto sopra si assume per questo parametro un coefficiente finale pari a 1,057.



Per quanto attiene le caratteristiche dell'edificio cui l'immobile si appartiene si sono ponderate le caratteristiche funzionali ed estetiche, non avendo contezza di quelle sociali e conservative, poichè il sopralluogo è stato effettuato limitatamente al Bene de quo, che trovai al piano interrato del fabbricato.

L'edificio è dotato di tutti gli impianti comuni indispensabili ed è un palazzo di tre piani fuori terra senza ascensore (coef. 1,002).

Dal punto di vista estetico presenta scarse peculiarità estetiche delle facciate e della composizione architettonica nel suo insieme (coef. 0,984).

Per tutto quanto sopra si assume per questo parametro un coefficiente finale pari a 0,986.

Non si ponderano le caratteristiche dell'immobile funzionali, estetiche, dimensionali, posizionali e conservative, trattandosi di un mero locale garage di esigua superficie, ubicato a piano interrato, per il quale non si rilevano caratteristiche intrinseche di merito.

Il rapporto finale di aggiustamento del Bene, ottenuto dai due rapporti strumentali complessivi della zona e dell'edificio, equivale al coefficiente 1,042.

Per tutto quanto sopra si è applicato il suddetto coefficiente al valore unitario sopra determinato (€/mq 585,50) ottenendo un valore finale di riferimento equivalente a €/mq 610,50; a quest'ultimo è stato applicato un abbattimento forfettario (richiesto dai quesiti conferiti) pari al 15%, per l'assenza di garanzia di vizi occulti. Per tutto quanto sopra si ritiene di poter assegnare il valore di €/mq 518,57 per unità di superficie dell'unità immobiliare, che sviluppa un valore complessivo di € 8.022,28.

- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Santeramo in Colle (BA) - traversa di via S. Spaventa n.c., piano interrato

Trattasi di locale autorimessa sito in Santeramo in Colle (BA), alla traversa della via S. Spaventa, non segnata da civico, in una zona con buone caratteristiche urbanistiche, per la presenza di parcheggi e di servizi in generale. L'immobile è ubicato al piano interrato ed ha accesso dalla rampa carrabile condominiale che si diparte dalla predetta via, precisamente è il secondo locale a destra per chi giunge al piano dalla rampa. Il Bene è pertinenza dell'appartamento ubicato al piano secondo del fabbricato sito alla via G. Donizetti n. 96, costituente il Bene n. 5 del presente Lotto. L'immobile è composto da un unico vano, ed è di proprietà di **** Omissis **** (esecutato) e **** Omissis ****.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 1909, Sub. 9, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 7.877,08

Si è in presenza di un immobile senza vincoli urbanistici, per il quale è riscontrabile nella zona in esame un mercato immobiliare di beni confrontabili per destinazione d'uso e caratteristiche tipologiche e morfologiche, e per il quale la dottrina estimale ammette tale metodo diretto basato sulla comparazione, avendo anche conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello attuale di stima.

Dalla consultazione della Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate i valori di mercato - Anno 2018 - semestre 2 - degli immobili di tipologia Box e stato conservativo definibile "normale", nella zona periferica/località Montefreddo-Viglione-Laterza-stazione (cod. zona D1), microzona 2, variano da un minimo di € 510/mq ed un massimo di € 700/mq con un valore medio pari a €/mq 605,00.

Il Borsino Immobiliare Nazionale attualmente riporta, per la zona località Montefreddo-Viglione-Laterza-stazione nel comune di Santeramo in Colle, alla voce Box (in buono stato) un



valore per la prima fascia pari a €/mq 566,00.

Infine da un'indagine di mercato immobiliare on line sul sito Immobiliare.it non è stato possibile reperire alcun dato comparabile per immobili in vendita nella stessa zona con destinazione d'uso di Box.

Per tutto quanto sopra si può tener conto di un valore intermedio tra il valore di mercato medio dell'OMI - Agenzia delle Entrate e il valore riportato dal Borsino Immobiliare nazionale ottenendo un valore finale di riferimento equivalente a €/mq 585,50.

Al fine di ponderare specificatamente il valore di mercato all'immobile oggetto della stima, rispetto a quello cui genericamente si riferisce il predetto valore, si utilizzeranno idonei fattori incrementali e decrementali, operando una stima per apprezzamenti e detrazioni, la cui fonte di riferimento è il "Manuale operativo degli standard di stima immobiliare" di G. Castello edito da Wolters Kluwer Italia.

Per quanto attiene le caratteristiche della zona, pur segnalando che quelle posizionali sono state in parte già considerate nei su citati valori di riferimento, si sono ponderate anche le caratteristiche della zona di tipo posizionale, funzionale ed estetico.

Si evidenzia che il bene ha un buon fattore ubicazionale, infatti trovasi a soli 300 m dalla zona centrale della cittadina, e dalle sedi delle principali attività amministrative, terziarie e commerciali (coef. 1,049).

Il contesto urbano è fornito di tutte le infrastrutture a rete e puntuali, in un'area dotata di esercizi pubblici e commerciali (coef. 1,005).

Per quanto attiene le caratteristiche estetiche della zona si evidenzia la non presenza di elementi artificiali dequalificanti (coef. 1,003)

Per quanto sopra si assume per questo parametro un coefficiente finale pari a 1,057.

Per quanto attiene le caratteristiche dell'edificio cui l'immobile si appartiene si sono ponderate le caratteristiche funzionali ed estetiche, non avendo contezza di quelle sociali e conservative, poichè il sopralluogo è stato effettuato limitatamente al Bene de quo, che trovasi al piano interrato del fabbricato.

L'edificio è dotato di tutti gli impianti comuni indispensabili ed è un palazzo di tre piani fuori terra senza ascensore (coef. 1,002).

Dal punto di vista estetico presenta scarse peculiarità estetiche delle facciate e della composizione architettonica nel suo insieme (coef. 0,984).

Per tutto quanto sopra si assume per questo parametro un coefficiente finale pari a 0,986.

Non si ponderano le caratteristiche dell'immobile funzionali, estetiche, dimensionali, posizionali e conservative, trattandosi di un mero locale garage di esigua superficie, ubicato a piano interrato, per il quale non si rilevano caratteristiche intrinseche di merito.

Il rapporto finale di aggiustamento del Bene, ottenuto dai due rapporti strumentali complessivi della zona e dell'edificio, equivale al coefficiente 1,042.

Per tutto quanto sopra si è applicato il suddetto coefficiente al valore unitario sopra determinato (€/mq 585,50) ottenendo un valore finale di riferimento equivalente a €/mq 610,50; a quest'ultimo è stato applicato un abbattimento forfettario (richiesto dai quesiti conferiti) pari al 15%, per l'assenza di garanzia di vizi occulti. Per tutto quanto sopra si ritiene di poter assegnare il valore di €/mq 518,57 per unità di superficie dell'unità immobiliare, che sviluppa un valore complessivo di € 7.877,08.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento Santeramo in Colle (BA) - via G. Donizetti n. 96, piano 2	106,59 mq	1.212,00 €/mq	€ 129.187,08	100,00%	€ 129.187,08
Bene N° 6 - Deposito Santeramo in Colle (BA) - via G. Pascoli n. 9, piano terra	15,85 mq	1.212,00 €/mq	€ 19.210,20	100,00%	€ 19.210,20
Bene N° 7 - Garage Santeramo in Colle (BA) - traversa di via S. Spaventa n.c., piano interrato	15,47 mq	518,57 €/mq	€ 8.022,28	100,00%	€ 8.022,28
Bene N° 8 - Garage Santeramo in Colle (BA) - traversa di via S. Spaventa n.c., piano interrato	15,19 mq	518,57 €/mq	€ 7.877,08	100,00%	€ 7.877,08
Valore di stima:					€ 164.296,64

Valore di stima: € 164.296,64

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri per ripristini e di regolarizzazione edilizia, urbanistica e catastale	8357,84	€

Valore di stima al netto del valore dei deprezzamenti: € 155.938,80



LOTTO 5

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via Matera n.115/1, interno 8, piano 1

Trattasi di appartamento ad uso abitazione, sito al primo piano su rialzato dell'edificio ubicato al civico 115/1 della via Matera in Santeramo in Colle (BA), in una zona periferica dotata delle primarie infrastrutture urbanistiche, pur rilevando scarsa presenza di parcheggi ed aree verdi, ed in assenza di servizi in generale. L'immobile ha accesso indipendente da scala esterna posta nell'antistante attinenza scoperta al piano terra dell'edificio, area di pertinenza esclusiva, alla quale si perviene dal viale pedonale che si diparte dal civico 115/1 della via Matera. L'appartamento è composto da quattro vani ed accessori ed è di proprietà di **** Omissis **** (esecutato) e **** Omissis ****.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 401, Sub. 9, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 126.939,61

Si è in presenza di un immobile senza vincoli urbanistici, per il quale è riscontrabile nella zona in esame un mercato immobiliare di beni confrontabili per destinazione d'uso e caratteristiche tipologiche e morfologiche, e per il quale la dottrina estimale ammette tale metodo diretto basato sulla comparazione, avendo anche conoscenza dei prezzi di compravendita di beni similari al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello attuale di stima e dei prezzi offerta a seguito di consultazione telefonica e delle pubblicazioni di agenzie immobiliari on line, relativamente ad immobili con caratteristiche di ubicazione e tipologiche similari.

Dalla consultazione della Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate i valori di mercato - Anno 2018 - semestre 2 - degli immobili con destinazione d'uso Residenziale, Abitazioni di tipo economico, stato conservativo definibile "normale", nella zona periferica/località Montefreddo-Viglione-Laterza-stazione (cod. zona D1), variano da un minimo di € 880/mq ed un massimo di € 1.200/mq con un valore normale, determinato secondo i criteri disposti dall'Agenzia delle Entrate nell'Allegato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 182 del 7/08/2007, pari a €/mq 1.000,00, ed un valore medio pari a €/mq 1.040,00.

Il Borsino Immobiliare Nazionale attualmente riporta, per la zona località Montefreddo-Viglione-Laterza-stazione nel comune di Santeramo in Colle, alla voce Abitazioni di tipo economico (in buono stato) un valore per la fascia media di €/mq 841,00.

Il valore che riviene dalla consultazione della Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Bari - i cui dati sono stati elaborati statisticamente su una base valori 2013 - corrisponde ad €/mq 944 per le abitazioni recenti (fino a 30 anni) ubicate nella zona semicentrale del comune di Santeramo in Colle.

Infine è stata effettuata un'indagine di mercato immobiliare telefonica, presso le agenzie operanti nel comune di Santeramo in Colle, e on line sul sito Immobiliare.it (composta da 12 osservazioni dei prezzi offerte) dalla quale sono emersi valori collocabili in un range pari a €/mq 1.000,00 - 1.300,00 per gli immobili in vendita nella zona del Bene de quo, trattandosi di zona che, seppur periferica, è caratterizzata da un evidente fenomeno di espansione edilizia. Non essendo disponibili almeno 30 prezzi offerta non è stato possibile calcolare il coefficiente di allineamento.

Per tutto quanto sopra si terrà conto del valore massimo di mercato medio dell'OMI - Agenzia delle Entrate, poichè il predetto valore è allineato ad appartamenti comparabili per tipologia e caratteristiche al Bene de quo (immobili di recente costruzione in zona con promettenti caratteristiche residenziali, appartamento con accesso autonomo ed indipendente) ottenendo



un valore di riferimento equivalente a €/mq 1.200,00 rientrante nel range dei prezzi offerte.

Al fine di ponderare specificatamente il valore di mercato all'immobile oggetto della stima, rispetto a quello cui genericamente si riferisce il predetto valore, si utilizzeranno idonei fattori incrementali e decrementali, operando una stima per apprezzamenti e detrazioni, la cui fonte di riferimento è il "Manuale operativo degli standard di stima immobiliare" di G. Castello edito da Wolters Kluwer Italia.

Per quanto attiene le caratteristiche della zona, pur segnalando che quelle posizionali sono state in parte già considerate nei su citati valori di riferimento (prezzi offerta e valori OMI), si sono ponderate anche le caratteristiche della zona di tipo funzionale ed estetico.

Si evidenzia che il bene ha un discreto fattore ubicazionale, infatti anche se situato in una zona semiperiferica di Santeramo in Colle, è comunque a circa 500 m rispetto al centro della cittadina (coef. 1,015).

Il contesto urbano è dotato di tutte le infrastrutture a rete e puntuali, in un'area scarsamente dotata, nelle vicinanze, di uffici pubblici e esercizi commerciali e in assenza di spazi verdi e collegamenti pubblici (coef. 0,996).

Per quanto attiene le caratteristiche estetiche della zona si evidenzia la non presenza di elementi artificiali dequalificanti (coef. 1,003).

Per quanto sopra si assume per questo parametro un coefficiente finale pari a 1,014.

Per quanto attiene le caratteristiche dell'edificio cui l'immobile si appartiene si sono ponderate le caratteristiche funzionali, estetiche, sociali e conservative.

L'edificio è dotato di tutti gli impianti comuni indispensabili ed è un palazzo di due piani fuori terra senza ascensore (coef. 1,004).

Dal punto di vista estetico presenta pregevoli peculiarità estetiche delle facciate, delle parti condominiali e della composizione architettonica nel suo insieme, inoltre presenta esterni con ottime rifiniture realizzate in epoca abbastanza recente (coef. 1,017).

Le caratteristiche di tipo sociale sono buone, per quello che è dato di conoscere (coef. 1,016).

Infine per lo stato conservativo, lo stabile non necessita di lavori manutentivi (coef. 1,000).

Per tutto quanto sopra si assume per questo parametro un coefficiente finale pari a 1,037.

Per quanto attiene le caratteristiche dell'immobile si sono ponderate le caratteristiche funzionali, estetiche, dimensionali, posizionali e conservative, che qui di seguito si analizzeranno nel dettaglio.

Caratteristiche funzionali: il bene gode di un ottimo fattore di illuminazione, di fatti pur non essendo verificato nell'ambiente Soggiorno-pranzo il rapporto tra la superficie calpestabile e la superficie illuminante, si prevede la realizzazione di un'ulteriore apertura, come meglio esplicitato nel paragrafo "Regolarità edilizia"; ha una buona ventilazione, data l'altezza interna dei locali e i tipi di affaccio; l'esposizione rispetto ai punti cardinali è buona; i valori dimensionali dei singoli ambienti sono ottimi; i valori distributivi sono buoni atteso che l'appartamento è ben strutturato e la disposizione degli ambienti permette una razionale fruizione degli interni; non c'è presenza di zone cosiddette "morte"; è presente un solo bagno e un vano deposito; il vano cucina è qualitativamente buono in base ai parametri tecnici standard di riferimento, la classe energetica è la "D" (coef. 1,102).

Caratteristiche estetiche: gli interni presentano finiture e utilizzo di materiali con normali peculiarità estetiche e utilizzo di materiali di discreta qualità (coef. 1,015).

Caratteristiche posizionali: il bene occupa il primo piano di uno stabile senza ascensore; ha tre vedute, di cui una su viale pedonale privato e giardino pertinenziale (coef. 0,852).

Caratteristiche dimensionali: la superficie commerciale corrisponde ad un taglio dimensionale discreto dal punto di vista dell'appetibilità commerciale (coef. 0,995).

Caratteristiche conservative: lo stato conservativo degli interni è normale, nè sono prevedibili opere di manutenzione nell'immediato (coef. 1,000).



Per tutto quanto sopra si assume per quest'ultimo parametro, complessivamente inteso, un coefficiente finale pari a 0,921.

Il rapporto finale di aggiustamento del Bene, ottenuto dai tre rapporti strumentali complessivi della zona, dell'edificio e dell'alloggio, equivale al coefficiente 0,998.

Per tutto quanto sopra si è applicato il suddetto coefficiente al valore unitario sopra determinato (€/mq 1.200,00) ottenendo un valore finale di riferimento equivalente a €/mq 1.197,60; a quest'ultimo è stato applicato un abbattimento forfettario (richiesto dai quesiti conferiti) pari al 15%, per l'assenza di garanzia di vizi occulti.

Per tutto quanto sopra si ritiene di poter assegnare il valore di €/mq 1.017,96 per unità di superficie dell'unità immobiliare, che sviluppa un valore complessivo di € 126.939,61.

- **Bene N° 10** - Posto auto ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via Matera n.115/3, interno 14, piano seminterrato

Trattasi di posto auto scoperto sito al piano seminterrato dell'edificio ubicato al civico 115/1 della via Matera in Santeramo in Colle (BA), in una zona periferica dotata delle primarie infrastrutture urbanistiche, pur rilevando scarsa presenza di parcheggi ed aree verdi, ed in assenza di servizi in generale. L'immobile ha accesso dal viale carrabile che si diparte dal civico 115/3 della via Matera ed è pertinenziale all'appartamento per civile abitazione, sito al primo piano del medesimo edificio, e costituente il Bene n. 9 del presente Lotto N. 5. Il Bene è di proprietà di **** Omissis **** (esecutato) e **** Omissis ****.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 401, Sub. 31, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 9.008,95

Il bene è un accessorio dell'unità immobiliare costituente il Bene n. 9 del presente Lotto, trattandosi di locale con destinazione di posto auto scoperto, di servizio alla residenza ubicata al primo piano dello stesso fabbricato. Un parametro valutativo per questa tipologia di bene è considerare il valore al metro quadro dell'abitazione opportunamente decurtato.

Avendo già omogeneizzato la superficie del bene utilizzando un coefficiente pari al 25%, è possibile utilizzare direttamente il valore a metro quadrato dell'appartamento ubicato al piano primo.

Per questo Bene n. 9 si è tenuto conto del valore di mercato massimo dell'OMI - Agenzia delle Entrate equivalente a €/mq 1.200,00.

Tale valore è stato decrementato del coefficiente totale pari a 0,998 (rapporto finale di aggiustamento del Bene, ottenuto dai tre rapporti strumentali complessivi della zona, dell'edificio e dell'alloggio) ottenendo un valore finale di €/mq 1.197,60; a quest'ultimo è stato applicato un abbattimento forfettario (richiesto dai quesiti conferiti) pari al 15%, per l'assenza di garanzia di vizi occulti.

Per tutto quanto sopra si ritiene di poter assegnare il valore di €/mq 1.017,96 per unità di superficie omogeneizzata dell'unità immobiliare, che sviluppa un valore complessivo di € 9.008,95.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Appartamento Santeramo in Colle (BA) - via Matera n.115/1, interno 8, piano 1	124,70 mq	1.017,96 €/mq	€ 126.939,61	100,00%	€ 126.939,61
Bene N° 10 - Posto auto Santeramo in Colle (BA) - via Matera n.115/3, interno 14, piano seminterrato	8,85 mq	1.017,96 €/mq	€ 9.008,95	100,00%	€ 9.008,95
Valore di stima:					€ 135.948,56

Valore di stima: € 135.948,56

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri per ripristini e di regolarizzazione edilizia, urbanistica e catastale	6752,72	€

Valore di stima al netto del valore dei deprezzamenti: € 129.195,84

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 19/05/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Mesto Ursini Anna



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Stato di famiglia (Aggiornamento al 22/02/2019)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Estratto atto di matrimonio (Aggiornamento al 20/02/2019)
- ✓ N° 3 Concessione edilizia - Concessione edilizia in sanatoria n. 1203-1991 con allegati n. 5 elaborati scrittografici
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Planimetria di u.i.u. Fg. 41 - P.la 954 - sub 1
- ✓ N° 5 Altri allegati - Lotto 1 - Bene n. 1 - Foglio 41 - p.la 954 - sub 1 - Planimetria stato dei luoghi
- ✓ N° 6 Atto di provenienza - Atto di compravendita Rep. n. 47624, Racc. n. 12835 del 26-05-2005
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - Elaborato planimetrico Fg. 41, P.la 954
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile Fg. 41 - P.la 954 - sub 1 (Aggiornamento al 26/03/2019)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Contratto di locazione del Bene n. 1
- ✓ N° 10 Altri allegati - Stato di famiglia degli occupanti il Bene n. 1 (Aggiornamento al 22/02/2019)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Certificato storico di residenza - Bene n. 1 (Aggiornamento al 20/02/2019)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Certificato storico di residenza - Bene n. 1 (Aggiornamento al 28/03/2019)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Certificato storico di residenza - Bene n. 1 (Aggiornamento al 28/03/2019)
- ✓ N° 14 Tavola del progetto - Tav. 4 ab - Zonizzazione e Comparti del PRG del Comune di Santeramo in Colle
- ✓ N° 15 Altri allegati - Stralcio N.T.A. del P. R.G. del Comune di Santeramo in Colle - Art. 61 - 63
- ✓ N° 16 Concessione edilizia - Concessione edilizia in sanatoria n. 662-1980 e allegato n. 1 elaborato grafico
- ✓ N° 17 Concessione edilizia - Concessione edilizia in sanatoria n. 311-1996 e allegato n. 3 elaborati scrittografici
- ✓ N° 18 Concessione edilizia - Planimetria di u.i.u. Fg. 41 - P.la 954 - sub 2
- ✓ N° 19 Altri allegati - Lotto 2 - Bene n. 2 - Foglio 41 - p.la 954 - sub 2 - Planimetria stato dei luoghi
- ✓ N° 20 Atto di provenienza - Atto di compravendita Rep. n. 6890, Racc. n. 1660 del 2-05-1996
- ✓ N° 21 Visure e schede catastali - Certificato storico per immobile Fg. 41, Pla 954, sub 2 (Aggiornamento al 23/03/2018)



- ✓ N° 22 Altri allegati - Certificato storico di residenza - Bene n. 2 (Aggiornamento al 20/02/2019)
- ✓ N° 23 Altri allegati - Certificato storico di residenza - Bene n. 2 (Aggiornamento al 28/03/2019)
- ✓ N° 24 Altri allegati - Certificato storico di residenza - Bene n. 2 (Aggiornamento al 28/03/2019)
- ✓ N° 25 Altri allegati - Certificato storico di residenza - Bene n. 2 (Aggiornamento al 28/03/2019)
- ✓ N° 26 Altri allegati - Stralcio del Regolamento Edilizio del Comune di Santeramo in Colle - Artt. 61-62-63-64
- ✓ N° 27 Planimetrie catastali - Planimetria di u.i.u. Fg. 41 - P.la 954 - sub 4
- ✓ N° 28 Altri allegati - Lotto 2 - Bene n. 3 - Foglio 41 - p.la 954 - sub 4 - Planimetria stato dei luoghi
- ✓ N° 29 Visure e schede catastali - Certificato storico per immobile Fg. 41, Pla 954, sub 4 (Aggiornamento al 23/03/2018)
- ✓ N° 30 Atto di provenienza - Atto di compravendita Rep. n. 2003, Racc. n. 870 del 9-03-2011
- ✓ N° 31 Planimetrie catastali - Planimetria di u.i.u. Fg. 42 - P.la 40 - sub 18
- ✓ N° 32 Visure e schede catastali - Certificato storico per immobile Fg. 42 - P.la 40 - sub 18 (Aggiornamento al 23/03/2018)
- ✓ N° 33 Altri allegati - Lotto 3 - Bene n. 4 - Foglio 42 - p.la 40 - sub 18 - Planimetria stato dei luoghi
- ✓ N° 34 Altri allegati - Comunicazione dell'Amministratore del Condominio di via Donizetti, datata 5-04-2019 (Aggiornamento al 05/04/2019)
- ✓ N° 35 Concessione edilizia - Permesso di Costruire n. 135-P del 26-05-2008
- ✓ N° 36 Concessione edilizia - DIA n. 5697 del 7-04-2009 e n. 5 elaborati scrittografici
- ✓ N° 37 Certificato di agibilità / abitabilità - Autorizzazione di Agibilità e n. 5 allegati - Beni 4 - 5 - 6
- ✓ N° 38 Planimetrie catastali - Planimetria di u.i.u. Fg. 42 - P.la 40 - sub 22
- ✓ N° 39 Visure e schede catastali - Certificato storico per immobile Fg. 42, Pla 40, sub 22 (Aggiornamento al 23/03/2018)
- ✓ N° 40 Altri allegati - Lotto 4 - Bene n. 5 - Foglio 42 - p.la 40 - sub 22 - Planimetria stato dei luoghi
- ✓ N° 41 Altri allegati - Contratto di locazione dei Beni n. 5 e n. 6
- ✓ N° 42 Altri allegati - Stato di famiglia degli occupanti il Bene n. 5 (Aggiornamento al 22/02/2019)
- ✓ N° 43 Altri allegati - Certificato storico di residenza - Bene n. 5 (Aggiornamento al 20/02/2019)



- ✓ N° 44 Altri allegati - Certificato storico di residenza - Bene n. 5 (Aggiornamento al 20/02/2019)
- ✓ N° 45 Altri allegati - Certificato storico di residenza - Bene n. 5 (Aggiornamento al 20/02/2019)
- ✓ N° 46 Planimetrie catastali - Planimetria di u.i.u. Fg. 42 - P.la 40 - sub 12
- ✓ N° 47 Visure e schede catastali - Certificato storico per immobile Fg. 42, Pla 40, sub 12 (Aggiornamento al 23/03/2018)
- ✓ N° 48 Altri allegati - Lotto 4 - Bene n. 6 - Foglio 42 - p.la 40 - sub 12 - Planimetria stato dei luoghi
- ✓ N° 49 Altri allegati - Lotto 4 - Bene n. 7 - Foglio 42 - p.la 1909 - sub 8 - Planimetria stato dei luoghi
- ✓ N° 50 Concessione edilizia - Permesso di Costruire n. 79-P del 10-07-2008 e n. 5 elaborati scrittografici
- ✓ N° 51 Planimetrie catastali - Planimetria di u.i.u. Fg. 42 - P.la 1909 - sub 8
- ✓ N° 52 Atto di provenienza - Atto di compravendita Rep. n. 52879, Racc. n. 14773 del 21-02-2007
- ✓ N° 53 Visure e schede catastali - Visura storica immobile Fg. 42, P.la 1909 (Aggiornamento al 07/02/2019)
- ✓ N° 54 Planimetrie catastali - Elaborato planimetrico Fg. 42, P.la 1909
- ✓ N° 55 Visure e schede catastali - Certificato storico per immobile Fg. 42, Pla 1909 sub 8 (Aggiornamento al 23/03/2018)
- ✓ N° 56 Certificato di agibilità / abitabilità - Autorizzazione di Agibilità e n. 2 allegati - Beni 7 – 8
- ✓ N° 57 Altri allegati - Lotto 4 - Bene n. 8 - Foglio 42 - p.la 1909 - sub 9 - Planimetria stato dei luoghi
- ✓ N° 58 Planimetrie catastali - Planimetria di u.i.u. Fg. 42 - P.la 1909 - sub 9
- ✓ N° 59 Visure e schede catastali - Certificato storico per immobile Fg. 42, Pla 1909 sub 9 (Aggiornamento al 23/03/2018)
- ✓ N° 60 Concessione edilizia - DIA prot. n. 13731 del 30/10/2002 e n. 2 elaborati scrittografici
- ✓ N° 61 Planimetrie catastali - Planimetria di u.i.u. Fg. 68 - P.la 401 - sub 9
- ✓ N° 62 Altri allegati - Lotto 5 - Bene n. 9 - Foglio 68 - p.la 401 - sub 9 - Planimetria stato dei luoghi
- ✓ N° 63 Concessione edilizia - Autorizzazione 134/A/02 del 5/07/2002 e n. 3 elaborati grafici
- ✓ N° 64 Atto di provenienza - Atto di compravendita Rep. n. 26329, Racc. n. 6967 del 27-11-2000
- ✓ N° 65 Atto di provenienza - Atto di compravendita Rep. n. 37243, Racc. n. 9962 del 20-01-2003
- ✓ N° 66 Visure e schede catastali - Certificato storico per immobile Fg. 68, Pla 401 sub 9 (Aggiornamento al 23/03/2018)



- ✓ N° 67 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile Fg. 68, P.la 178 (Aggiornamento al 07/02/2019)
- ✓ N° 68 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile Fg. 68, P.la 177 (Aggiornamento al 07/02/2019)
- ✓ N° 69 Certificato di agibilità / abitabilità - Autorizzazione di Agibilità con n. 10 allegati - Beni 9 - 10
- ✓ N° 70 Altri allegati - Comunicazione dell'Amministratore del Condominio di via Matera n.115, datata 21-02-2019 (Aggiornamento al 21/02/2019)
- ✓ N° 71 Altri allegati - Contratto di locazione dei Beni n. 9 e 10
- ✓ N° 72 Altri allegati - Stato di famiglia degli occupanti il Bene n. 9 (Aggiornamento al 22/02/2019)
- ✓ N° 73 Altri allegati - Certificato storico di residenza - Bene n. 9 (Aggiornamento al 20/02/2019)
- ✓ N° 74 Altri allegati - Certificato storico di residenza - Bene n. 9 (Aggiornamento al 28/03/2019)
- ✓ N° 75 Altri allegati - Certificato storico di residenza - Bene n. 9 (Aggiornamento al 28/03/2019)
- ✓ N° 76 Altri allegati - Certificato storico di residenza - Bene n. 9 (Aggiornamento al 28/03/2019)
- ✓ N° 77 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica - APE del Bene n. 9 (Aggiornamento al 07/10/2013)
- ✓ N° 78 Planimetrie catastali - Planimetria di u.i.u. Fg. 68 - P.la 401 - sub 31
- ✓ N° 79 Altri allegati - Lotto 5 - Bene n. 10 - Foglio 68 - p.la 401 - sub 31 - Planimetria stato dei luoghi
- ✓ N° 80 Visure e schede catastali - Certificato storico per immobile Fg. 68, Pla 401 sub 31 (Aggiornamento al 23/03/2018)
- ✓ N° 81 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica - APE del Bene n. 1 (Aggiornamento al 07/05/2019)
- ✓ N° 82 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica - APE del Bene n. 2 (Aggiornamento al 07/05/2019)
- ✓ N° 83 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica - APE del Bene n. 4 (Aggiornamento al 07/05/2019)
- ✓ N° 84 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica - APE del Bene n. 5 (Aggiornamento al 07/05/2019)
- ✓ N° 85 Foto - Documentazione fotografica Lotto 1
- ✓ N° 86 Foto - Documentazione fotografica Lotto 2
- ✓ N° 87 Foto - Documentazione fotografica Lotto 3



- ✓ N° 88 Foto - Documentazione fotografica Lotto 4
- ✓ N° 89 Foto - Documentazione fotografica Lotto 5
- ✓ N° 90 Altri allegati - Verbali di sopralluogo
- ✓ N° 91 Altri allegati - Foglio riassuntivo degli identificativi catastali dei beni pignorati
- ✓ N° 92 Altri allegati - Check list



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via Bovio n. 18, piano terra
Trattasi di appartamento per civile abitazione sito al piano terra dell'edificio ubicato in angolo tra le vie G. Bovio ed E. Vanoni in Santeramo in Colle (BA), con accesso al civico 18 della via G. Bovio, in una zona con buone caratteristiche urbanistiche, per la presenza di parcheggi e di servizi in generale nelle immediate vicinanze. L'immobile ha accesso autonomo da un atrio scoperto, antistante il prospetto principale, è composto da quattro vani e accessori, ed è di proprietà di **** Omissis **** (esecutato) e **** Omissis **** (esecutata). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 954, Sub. 1, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: l'immobile fa parte di un fabbricato per civile abitazione ricadente nel Piano Regolatore generale in Zona B4 - zona di Completamento, normata dall'Art. 63 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via Ezio Vanoni n. 39, piano 1° - 2°
Trattasi di appartamento per civile abitazione sito al piano primo dell'edificio ubicato in angolo tra le vie G. Bovio ed E. Vanoni in Santeramo in Colle (BA), con accesso al civico 39 della via E. Vanoni, in una zona con buone caratteristiche urbanistiche, per la presenza di parcheggi e di servizi in generale nelle immediate vicinanze. L'immobile ha un ingresso indipendente al piano terra dell'edificio, tramite il corpo scala di uso esclusivo, ed è composto da quattro vani ed accessori al piano primo, da due locali di servizio, un bagno e dal terrazzo a livello al piano secondo. Il bene è di proprietà di **** Omissis **** (esecutato) e **** Omissis **** (esecutata). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 954, Sub. 2, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: l'immobile fa parte di un fabbricato per civile abitazione ricadente nel Piano Regolatore generale in Zona B4 - zona di Completamento, normata dall'Art. 63 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente.
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via Ezio Vanoni s. n. , piano interrato
Trattasi di immobile con destinazione d'uso di garage e deposito, sito al piano interrato dell'edificio ubicato in angolo tra le vie G. Bovio ed E. Vanoni in Santeramo in Colle (BA), con ingresso indipendente alla via E. Vanoni, dal cancello adiacente al civico 39, in una zona con buone caratteristiche urbanistiche, per la presenza di parcheggi e di servizi in generale nelle immediate vicinanze. L'immobile è costituito dall'intero piano interrato dello stabile, cui si appartengono i Beni n.1 e n.2 della presente Perizia, e da un'attinenza scoperta esterna, parte utilizzata come rampa carrabile di accesso al locale e parte come area destinata a giardino. Il locale al piano interrato è composto da tre ampi vani ed accessori. Il Bene costituisce pertinenza del Bene n. 2 del presente Lotto. Il Bene è di proprietà di **** Omissis **** (esecutato) e **** Omissis **** (esecutata). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 954, Sub. 4, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: l'immobile fa parte di un fabbricato per civile abitazione ricadente nel Piano Regolatore generale in Zona B4 - zona di Completamento, normata dall'Art. 63 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente.



LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Ufficio ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via G. Donizetti n. 96, piano 1
Trattasi di appartamento ad uso ufficio, sito al piano primo dell'edificio ubicato in angolo tra le vie G. Donizetti e G. Pascoli in Santeramo in Colle (BA), con ingresso al civico 96 della via G. Donizetti, in una zona con buone caratteristiche urbanistiche, per la presenza di parcheggi e di servizi in generale. L'immobile ha accesso dalla seconda porta a destra sul pianerottolo di arrivo delle scale, è composto da quattro vani e accessori, ed è di proprietà di **** Omissis **** (esecutato) e **** Omissis **** (esecutata).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 40, Sub. 18, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: l'immobile fa parte di un fabbricato per civile abitazione ricadente nel Piano Regolatore generale in Zona B2 - zona di Completamento, normata dall'Art. 61 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente.

LOTTO 4

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via G. Donizetti n. 96, piano 2
Trattasi di appartamento ad uso abitazione, sito al piano secondo e terzo dell'edificio ubicato in angolo tra le vie G. Donizetti e G. Pascoli in Santeramo in Colle (BA), con ingresso al civico 96 della via G. Donizetti, in una zona con buone caratteristiche urbanistiche, per la presenza di parcheggi e di servizi in generale. L'immobile ha accesso, al secondo piano, dalla prima porta a destra sul pianerottolo di arrivo delle scale, è composto da tre vani e accessori e da un locale deposito di pertinenza esclusiva ubicato al terzo piano, con accesso frontale per chi entra nel disimpegno condominiale. Il Bene è di proprietà di **** Omissis **** (esecutato) e **** Omissis **** (esecutata).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 40, Sub. 22, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: l'immobile fa parte di un fabbricato per civile abitazione ricadente nel Piano Regolatore generale in Zona B2 - zona di Completamento, normata dall'Art. 61 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente.
- **Bene N° 6** - Deposito ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via G. Pascoli n. 9, piano terra
Trattasi di locale ad uso deposito, sito al piano terra dell'edificio ubicato in angolo tra le vie G. Donizetti e G. Pascoli in Santeramo in Colle (BA), con ingresso al civico 9 della via G. Pascoli, in una zona con buone caratteristiche urbanistiche, per la presenza di parcheggi e di servizi in generale. L'immobile ha accesso autonomo, è pertinenza dell'appartamento ubicato al piano secondo, costituente il Bene n. 5 del presente Lotto, ed è composto da un unico vano; il Bene è di proprietà di **** Omissis **** (esecutato) e **** Omissis **** (esecutata).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 40, Sub. 12, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: l'immobile fa parte di un fabbricato per civile abitazione ricadente nel Piano Regolatore generale in Zona B2 - zona di Completamento, normata dall'Art. 61 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente.



- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Santeramo in Colle (BA) - traversa di via S. Spaventa n.c., piano interrato

Trattasi di locale autorimessa sito in Santeramo in Colle (BA), alla traversa della via S. Spaventa, non segnata da civico, in una zona con buone caratteristiche urbanistiche, per la presenza di parcheggi e di servizi in generale. L'immobile è ubicato al piano interrato ed ha accesso dalla rampa carrabile condominiale che si diparte dalla predetta via, precisamente è il terzo locale a destra per chi giunge al piano dalla rampa. Il Bene è pertinenza dell'appartamento ubicato al piano secondo del fabbricato sito alla via G. Donizetti n. 96, costituente il Bene n. 5 del presente Lotto. L'immobile è composto da un unico vano, ed è di proprietà di **** Omissis **** (esecutato) e **** Omissis **** (esecutata).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 1909, Sub. 8, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: l'immobile fa parte di un fabbricato per civile abitazione ricadente nel Piano Regolatore generale in Zona B2 - zona di Completamento, normata dall'Art. 61 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente.

- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Santeramo in Colle (BA) - traversa di via S. Spaventa n.c., piano interrato

Trattasi di locale autorimessa sito in Santeramo in Colle (BA), alla traversa della via S. Spaventa, non segnata da civico, in una zona con buone caratteristiche urbanistiche, per la presenza di parcheggi e di servizi in generale. L'immobile è ubicato al piano interrato ed ha accesso dalla rampa carrabile condominiale che si diparte dalla predetta via, precisamente è il secondo locale a destra per chi giunge al piano dalla rampa. Il Bene è pertinenza dell'appartamento ubicato al piano secondo del fabbricato sito alla via G. Donizetti n. 96, costituente il Bene n. 5 del presente Lotto. L'immobile è composto da un unico vano, ed è di proprietà di **** Omissis **** (esecutato) e **** Omissis **** (esecutata).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 1909, Sub. 9, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: l'immobile fa parte di un fabbricato per civile abitazione ricadente nel Piano Regolatore generale in Zona B2 - zona di Completamento, normata dall'Art. 61 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente.

LOTTO 5

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via Matera n.115/1, interno 8, piano 1

Trattasi di appartamento ad uso abitazione, sito al primo piano su rialzato dell'edificio ubicato al civico 115/1 della via Matera in Santeramo in Colle (BA), in una zona periferica dotata delle primarie infrastrutture urbanistiche, pur rilevando scarsa presenza di parcheggi ed aree verdi, ed in assenza di servizi in generale. L'immobile ha accesso indipendente da scala esterna posta nell'antistante attinenza scoperta al piano terra dell'edificio, area di pertinenza esclusiva, alla quale si perviene dal viale pedonale che si diparte dal civico 115/1 della via Matera. L'appartamento è composto da quattro vani ed accessori ed è di proprietà di **** Omissis **** (esecutato) e **** Omissis **** (esecutata).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 401, Sub. 9, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: l'immobile fa parte di un fabbricato per civile abitazione ricadente nel Piano Regolatore generale in Zona B4 - zona di Completamento, normata dall'Art. 63 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente.



- **Bene N° 10** - Posto auto ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via Matera n.115/3, interno 14, piano seminterrato

Trattasi di posto auto scoperto sito al piano seminterrato dell'edificio ubicato al civico 115/1 della via Matera in Santeramo in Colle (BA), in una zona periferica dotata delle primarie infrastrutture urbanistiche, pur rilevando scarsa presenza di parcheggi ed aree verdi, ed in assenza di servizi in generale. L'immobile ha accesso dal viale carrabile che si diparte dal civico 115/3 della via Matera ed è pertinenziale all'appartamento per civile abitazione, sito al primo piano del medesimo edificio, e costituente il Bene n. 9 del presente Lotto N. 5. Il Bene è di proprietà di **** Omissis **** (esecutato) e **** Omissis **** (esecutata).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 401, Sub. 31, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: l'immobile fa parte di un fabbricato per civile abitazione ricadente nel Piano Regolatore generale in Zona B4 - zona di Completamento, normata dall'Art. 63 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 175/2018 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - VALORE DI STIMA: € 100.591,68

Prezzo base d'asta: € 92.097,28 – corrispondente al valore del Lotto deprezzato degli oneri, calcolati all'attualità, che si prevede di sostenere per opere, adeguamenti, ripristini, regolarità edilizia, urbanistica e catastale

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Santeramo in Colle (BA) - via Bovio n. 18, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 954, Sub. 1, Categoria A3	Superficie	149,69 mq
Stato conservativo:	L'immobile alla data del sopralluogo 15/01/2019 risultava in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento per civile abitazione sito al piano terra dell'edificio ubicato in angolo tra le vie G. Bovio ed E. Vanoni in Santeramo in Colle (BA), con accesso al civico 18 della via G. Bovio, in una zona con buone caratteristiche urbanistiche, per la presenza di parcheggi e di servizi in generale nelle immediate vicinanze. L'immobile ha accesso autonomo da un atrio scoperto, antistante il prospetto principale, è composto da quattro vani e accessori, ed è di proprietà di **** Omissis **** (esecutato) e **** Omissis **** (esecutata).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		



LOTTO 2 - VALORE DI STIMA: € 272.406,62

Prezzo base d'asta: € 257.035,77 – corrispondente al valore del Lotto deprezzato degli oneri, calcolati all'attualità, che si prevede di sostenere per opere, adeguamenti, ripristini, regolarità edilizia, urbanistica e catastale

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Santeramo in Colle (BA) - via Ezio Vanoni n. 39, piano 1° - 2°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 954, Sub. 2, Categoria A2	Superficie	212,33 mq
Stato conservativo:	L'immobile alla data del sopralluogo 15/01/2019 risultava in ottimo stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento per civile abitazione sito al piano primo dell'edificio ubicato in angolo tra le vie G. Bovio ed E. Vanoni in Santeramo in Colle (BA), con accesso al civico 39 della via E. Vanoni, in una zona con buone caratteristiche urbanistiche, per la presenza di parcheggi e di servizi in generale nelle immediate vicinanze. L'immobile ha un ingresso indipendente al piano terra dell'edificio, tramite il corpo scala di uso esclusivo, ed è composto da quattro vani ed accessori al piano primo, da due locali di servizio, un bagno e dal terrazzo a livello al piano secondo. Il bene è di proprietà di **** Omissis **** (esecutato) e **** Omissis **** (esecutata).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dagli esecutati col proprio nucleo familiare		

Bene N° 3 - Deposito			
Ubicazione:	Santeramo in Colle (BA) - via Ezio Vanoni s. n. , piano interrato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 954, Sub. 4, Categoria C2	Superficie	98,53 mq
Stato conservativo:	L'immobile alla data del sopralluogo 29/01/2019 risultava in discreto stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di immobile con destinazione d'uso di garage e deposito, sito al piano interrato dell'edificio ubicato in angolo tra le vie G. Bovio ed E. Vanoni in Santeramo in Colle (BA), con ingresso indipendente alla via E. Vanoni, dal cancello adiacente al civico 39, in una zona con buone caratteristiche urbanistiche, per la presenza di parcheggi e di servizi in generale nelle immediate vicinanze. L'immobile è costituito dall'intero piano interrato dello stabile, cui si appartengono i Beni n.1 e n.2 della presente Perizia, e da un'attinenza scoperta esterna, parte utilizzata come rampa carrabile di accesso al locale e parte come area destinata a giardino. Il locale al piano interrato è composto da tre ampi vani ed accessori. Il Bene costituisce pertinenza del Bene n. 2 del presente Lotto. Il Bene è di proprietà di **** Omissis **** (esecutato) e **** Omissis **** (esecutata).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile alla data del sopralluogo 29/01/2019 risultava utilizzato come deposito dagli esecutati.		



LOTTO 3 - VALORE DI STIMA: € 141.547,19

Prezzo base d'asta: € 139.226,39 – corrispondente al valore del Lotto deprezzato degli oneri, calcolati all'attualità, che si prevede di sostenere per opere, adeguamenti, ripristini, regolarità edilizia, urbanistica e catastale

Bene N° 4 - Ufficio			
Ubicazione:	Santeramo in Colle (BA) - via G. Donizetti n. 96, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 40, Sub. 18, Categoria A10	Superficie	107,88 mq
Stato conservativo:	L'immobile alla data del sopralluogo 12/12/2018 risultava in ottimo stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento ad uso ufficio, sito al piano primo dell'edificio ubicato in angolo tra le vie G. Donizetti e G. Pascoli in Santeramo in Colle (BA), con ingresso al civico 96 della via G. Donizetti, in una zona con buone caratteristiche urbanistiche, per la presenza di parcheggi e di servizi in generale. L'immobile ha accesso dalla seconda porta a destra sul pianerottolo di arrivo delle scale, è composto da quattro vani e accessori, ed è di proprietà di **** Omissis **** (esecutato) e **** Omissis **** (esecutata).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dai debitori come sede lavorativa.		



LOTTO 4 - VALORE DI STIMA: € 164.296,64

Prezzo base d'asta: € 155.938,80 – corrispondente al valore del Lotto deprezzato degli oneri, calcolati all'attualità, che si prevede di sostenere per opere, adeguamenti, ripristini, regolarità edilizia, urbanistica e catastale

Bene N° 5 - Appartamento			
Ubicazione:	Santeramo in Colle (BA) - via G. Donizetti n. 96, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 40, Sub. 22, Categoria A3	Superficie	106,59 mq
Stato conservativo:	L'immobile alla data del sopralluogo 12/12/2018 risultava in ottimo stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento ad uso abitazione, sito al piano secondo e terzo dell'edificio ubicato in angolo tra le vie G. Donizetti e G. Pascoli in Santeramo in Colle (BA), con ingresso al civico 96 della via G. Donizetti, in una zona con buone caratteristiche urbanistiche, per la presenza di parcheggi e di servizi in generale. L'immobile ha accesso, al secondo piano, dalla prima porta a destra sul pianerottolo di arrivo delle scale, è composto da tre vani e accessori e da un locale deposito di pertinenza esclusiva ubicato al terzo piano, con accesso frontale per chi entra nel disimpegno condominiale. Il Bene è di proprietà di **** Omissis **** (esecutato) e **** Omissis **** (esecutata).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 6 - Deposito			
Ubicazione:	Santeramo in Colle (BA) - via G. Pascoli n. 9, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 40, Sub. 12, Categoria C2	Superficie	15,85 mq
Stato conservativo:	L'immobile alla data del sopralluogo 12/12/2018 risultava in discreto stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di locale ad uso deposito, sito al piano terra dell'edificio ubicato in angolo tra le vie G. Donizetti e G. Pascoli in Santeramo in Colle (BA), con ingresso al civico 9 della via G. Pascoli, in una zona con buone caratteristiche urbanistiche, per la presenza di parcheggi e di servizi in generale. L'immobile ha accesso autonomo, è pertinenza dell'appartamento ubicato al piano secondo, costituente il Bene n. 5 del presente Lotto, ed è composto da un unico vano; il Bene è di proprietà di **** Omissis **** (esecutato) e **** Omissis **** (esecutata).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		



Bene N° 7 - Garage			
Ubicazione:	Santeramo in Colle (BA) - traversa di via S. Spaventa n.c., piano interrato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 1909, Sub. 8, Categoria C6	Superficie	15,47 mq
Stato conservativo:	L'immobile, alla data del sopralluogo 12/12/2018, risultava in discreto stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di locale autorimessa sito in Santeramo in Colle (BA), alla traversa della via S. Spaventa, non segnata da civico, in una zona con buone caratteristiche urbanistiche, per la presenza di parcheggi e di servizi in generale. L'immobile è ubicato al piano interrato ed ha accesso dalla rampa carrabile condominiale che si diparte dalla predetta via, precisamente è il terzo locale a destra per chi giunge al piano dalla rampa. Il Bene è pertinenza dell'appartamento ubicato al piano secondo del fabbricato sito alla via G. Donizetti n. 96, costituente il Bene n. 5 del presente Lotto. L'immobile è composto da un unico vano, ed è di proprietà di **** Omissis **** (esecutato) e **** Omissis **** (esecutata)..		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile, alla data del sopralluogo 12/12/2018, risultava utilizzato come deposito, essenzialmente di materiali edili, dagli esecutati.		

Bene N° 8 - Garage			
Ubicazione:	Santeramo in Colle (BA) - traversa di via S. Spaventa n.c., piano interrato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 1909, Sub. 9, Categoria C6	Superficie	15,19 mq
Stato conservativo:	Gli immobili, alla data del sopralluogo 12/12/2018, risultavano in discreto stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di locale autorimessa sito in Santeramo in Colle (BA), alla traversa della via S. Spaventa, non segnata da civico, in una zona con buone caratteristiche urbanistiche, per la presenza di parcheggi e di servizi in generale. L'immobile è ubicato al piano interrato ed ha accesso dalla rampa carrabile condominiale che si diparte dalla predetta via, precisamente è il secondo locale a destra per chi giunge al piano dalla rampa. Il Bene è pertinenza dell'appartamento ubicato al piano secondo del fabbricato sito alla via G. Donizetti n. 96, costituente il Bene n. 5 del presente Lotto. L'immobile è composto da un unico vano, ed è di proprietà di **** Omissis **** (esecutato) e **** Omissis **** (esecutata)..		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Gli immobili, alla data del sopralluogo 12/12/2018, risultavano utilizzati come depositi, essenzialmente di materiali edili, dagli esecutati.		



LOTTO 5 - VALORE DI STIMA: € 135.948,56

Prezzo base d'asta: € 129.195,84 – corrispondente al valore del Lotto deprezzato degli oneri, calcolati all'attualità, che si prevede di sostenere per opere, adeguamenti, ripristini, regolarità edilizia, urbanistica e catastale

Bene N° 9 - Appartamento			
Ubicazione:	Santeramo in Colle (BA) - via Matera n.115/1, interno 8, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 401, Sub. 9, Categoria A3	Superficie	124,70 mq
Stato conservativo:	L'immobile alla data del sopralluogo 29/01/2019 risultava in ottimo stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento ad uso abitazione, sito al primo piano su rialzato dell'edificio ubicato al civico 115/1 della via Matera in Santeramo in Colle (BA), in una zona periferica dotata delle primarie infrastrutture urbanistiche, pur rilevando scarsa presenza di parcheggi ed aree verdi, ed in assenza di servizi in generale. L'immobile ha accesso indipendente da scala esterna posta nell'antistante attinenza scoperta al piano terra dell'edificio, area di pertinenza esclusiva, alla quale si perviene dal viale pedonale che si diparte dal civico 115/1 della via Matera. L'appartamento è composto da quattro vani ed accessori ed è di proprietà di **** Omissis **** (esecutato) e **** Omissis **** (esecutata)..		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 10 - Posto auto			
Ubicazione:	Santeramo in Colle (BA) - via Matera n.115/3, interno 14, piano seminterrato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 401, Sub. 31, Categoria C6	Superficie	8,85 mq
Stato conservativo:	L'immobile alla data del sopralluogo 29/01/2019 risultava in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di posto auto scoperto sito al piano seminterrato dell'edificio ubicato al civico 115/1 della via Matera in Santeramo in Colle (BA), in una zona periferica dotata delle primarie infrastrutture urbanistiche, pur rilevando scarsa presenza di parcheggi ed aree verdi, ed in assenza di servizi in generale. L'immobile ha accesso dal viale carrabile che si diparte dal civico 115/3 della via Matera ed è pertinenziale all'appartamento per civile abitazione, sito al primo piano del medesimo edificio, e costituente il Bene n. 9 del presente Lotto N. 5. Il Bene è di proprietà di **** Omissis **** (esecutato) e **** Omissis **** (esecutata).		
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 SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA BOVIO N. 18,
PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Bari il 15/03/2011

Reg. gen. 11255 - Reg. part. 2765

Quota: 100%

Importo: € 675.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 450.000,00

Spese: € 165.397,47

Interessi: € 59.602,53

Percentuale interessi: 3,598 %

Rogante: Galli Benedetta

Data: 09/03/2011

N° repertorio: 2004

N° raccolta: 871

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di ipoteca

Iscritto a Bari il 09/06/2015

Reg. gen. 22485 - Reg. part. 2859

Quota: 100%

Importo: € 670.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Rogante: Amendolare Francesco

Data: 14/05/2015

N° repertorio: 62184

N° raccolta: 21372

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Bari il 13/03/2018

Reg. gen. 11099 - Reg. part. 8118

Quota: 100%

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

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

Formalità a carico della procedura



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA EZIO VANONI N. 39, PIANO 1° - 2°

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di ipoteca
Iscritto a Bari il 09/06/2015
Reg. gen. 22485 - Reg. part. 2859
Quota: 100%
Importo: € 670.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Amendolare Francesco
Data: 14/05/2015
N° repertorio: 62184
N° raccolta: 21372

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Bari il 13/03/2018
Reg. gen. 11099 - Reg. part. 8118
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA EZIO VANONI S. N. , PIANO INTERRATO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Bari il 15/03/2011
Reg. gen. 11255 - Reg. part. 2765
Quota: 100%
Importo: € 675.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 450.000,00
Spese: € 165.397,47
Interessi: € 59.602,53
Percentuale interessi: 3,598 %
Rogante: Galli Benedetta
Data: 09/03/2011
N° repertorio: 2004
N° raccolta: 871



- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di ipoteca
Iscritto a Bari il 09/06/2015
Reg. gen. 22485 - Reg. part. 2859
Quota: 100%
Importo: € 670.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Amendolare Francesco
Data: 14/05/2015
N° repertorio: 62184
N° raccolta: 21372

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Bari il 13/03/2018
Reg. gen. 11099 - Reg. part. 8118
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA G. DONIZETTI N. 96, PIANO 1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Bari il 15/03/2011
Reg. gen. 11255 - Reg. part. 2765
Quota: 100%
Importo: € 675.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 450.000,00
Spese: € 165.397,47
Interessi: € 59.602,53
Percentuale interessi: 3,598 %
Rogante: Galli Benedetta
Data: 09/03/2011
N° repertorio: 2004
N° raccolta: 871
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di ipoteca
Iscritto a Bari il 09/06/2015
Reg. gen. 22485 - Reg. part. 2859
Quota: 100%
Importo: € 670.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Amendolare Francesco
Data: 14/05/2015
N° repertorio: 62184
N° raccolta: 21372

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Bari il 13/03/2018
Reg. gen. 11099 - Reg. part. 8118
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA G. DONIZETTI N. 96, PIANO 2

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Bari il 15/03/2011
Reg. gen. 11255 - Reg. part. 2765
Quota: 100%
Importo: € 675.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 450.000,00
Spese: € 165.397,47
Interessi: € 59.602,53
Percentuale interessi: 3,598 %
Rogante: Galli Benedetta
Data: 09/03/2011
N° repertorio: 2004
N° raccolta: 871

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Bari il 13/03/2018
Reg. gen. 11099 - Reg. part. 8118
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA G. PASCOLI N. 9, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di ipoteca
Iscritto a Bari il 09/06/2015
Reg. gen. 22485 - Reg. part. 2859
Quota: 100%
Importo: € 670.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Amendolare Francesco
Data: 14/05/2015
N° repertorio: 62184
N° raccolta: 21372
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Bari il 13/03/2018
Reg. gen. 11099 - Reg. part. 8118
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - TRAVERSA DI VIA S. SPAVENTA N.C., PIANO INTERRATO

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Bari il 13/03/2018
Reg. gen. 11099 - Reg. part. 8118
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - TRAVERSA DI VIA S. SPAVENTA N.C., PIANO INTERRATO

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Bari il 13/03/2018
Reg. gen. 11099 - Reg. part. 8118
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA MATERA N.115/1, INTERNO 8, PIANO 1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di ipoteca
Iscritto a Bari il 09/06/2015
Reg. gen. 22485 - Reg. part. 2859
Quota: 100%
Importo: € 670.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Amendolare Francesco
Data: 14/05/2015
N° repertorio: 62184
N° raccolta: 21372
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Bari il 13/03/2018
Reg. gen. 11099 - Reg. part. 8118
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA MATERA N.115/3, INTERNO 14, PIANO SEMINTERRATO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di ipoteca
Iscritto a Bari il 09/06/2015
Reg. gen. 22485 - Reg. part. 2859
Quota: 100%
Importo: € 670.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Amendolare Francesco
Data: 14/05/2015
N° repertorio: 62184
N° raccolta: 21372
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Bari il 13/03/2018
Reg. gen. 11099 - Reg. part. 8118
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

