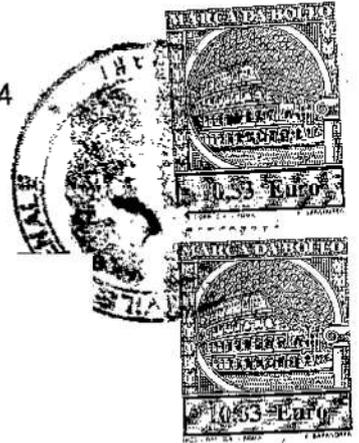


TRIBUNALE DI BARI - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. dott. ssa MEZZINA - Procedura n° 1003/97 - - Udienza 01.06.2004

Creditore procedente : INTESA GESTIONE CREDITI S.p.A.

Debitore esecutato : Sigg.



## RELAZIONE DI STIMA

### 1 - PREMESSA

La scrivente ing. Angela Franco, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Bari con numero 3424, nominata C.T.U. nella procedura in epigrafe, compariva davanti al G.E. il giorno 10 luglio 2001 per prestare giuramento.

L'udienza veniva rinviata al giorno 28.05.2002, per cui in tale data, la sottoscritta dichiarava di accettare l'incarico, prestava il giuramento di rito e prendeva visione dei seguenti quesiti:

- 1) proceda alla identificazione, ricognizione e descrizione degli immobili accertandone in particolare: gli esatti dati catastali, le coerenze, lo stato di conservazione, la vetustà, la legittimità o sanabilità urbanistica, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive o passive, diritti di usufrutto, uso o abitazione;
- 2) accerti la esatta provenienza dei beni ricostruendo analiticamente le loro vicende traslative nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento indicando altresì se alla data suddetta sussistevano sugli stessi immobili pignoramenti o ipoteche nonché le trascrizioni o iscrizioni che siano state

effettuate anche in data successiva; alleggi gli atti di provenienza se non reperiti in atti;

3) proceda all'esito dei suddetti accertamenti alla determinazione del valore dei beni pignorati avuto riguardo ai prezzi correnti di mercato, per gli immobili aventi le medesime caratteristiche con espressa indicazione dei parametri di raffronto;

4) proceda l'esperto alla determinazione del valore iniziale ai fini dell'INVIM con riserva di designare il medesimo per l'eventuale deposito della relativa relazione in caso di inerzia del debitore;

5) proceda, da ultimo, l'esperto alla compilazione di apposita relazione estimativa che dovrà depositare entro il termine di 90 giorni, unitamente ad una separata e succinta descrizione del lotto o dei lotti formati, con le coerenze, i dati catastali aggiornati, con il prezzo base attribuitogli ed altri eventuali dati di cui sia opportuno dare atto nella ordinanza di vendita; secondo lo schema consueto dei bandi di vendita immobiliari;

6) elenchi per ciascun lotto le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancelleria dopo la vendita.

## **2 - OPERAZIONI PERITALI**

La sottoscritta, con lettera raccomandata del 19 settembre 2002, fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 26 settembre 2002 e invitava le parti sui luoghi oggetto di pignoramento. In tale data, nessuna delle parti era presente.

La sottoscritta ha quindi tentato molte volte di contattare il debitore, il cui domicilio risultava sempre chiuso, dopo lunghe indagini effettuate presso il Comune, con lettera raccomandata del 26 aprile 2004, la sottoscritta convocava

le parti sui luoghi oggetto di pignoramento per il giorno 3 maggio 2004, informando il debitore altresì che in caso di ulteriore assenza, avrebbe chiesto l'autorizzare ad accedere negli immobili con la forza pubblica.

In tale data sui luoghi era presente il sig. \_\_\_\_\_ il quale metteva a disposizione della scrivente gli immobili da periziare. La sottoscritta quindi, alla sua presenza ha ispezionato alcuni degli immobili oggetto del procedimento ed ha effettuato i necessari rilievi metrico e fotografico degli stessi. Le operazioni sospese a tarda ora sono continuate il giorno 6 maggio 2004; in tale data alla presenza del sig. \_\_\_\_\_ la sottoscritta ha completato le operazioni di rilievo di altri immobili nel comune di Santeramo ed aggiornato le operazioni al giorno 20 maggio 2004. In tale data, sempre alla presenza del sig. \_\_\_\_\_

la sottoscritta si è recata in agro di Santeramo ed ha effettuato i rilievi dei terreni e del fabbricato rurale, concludendo così le operazioni peritali. Per assolvere all'incarico ricevuto, la sottoscritta ha inoltre esperito indagini in zona, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santeramo, presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Bari e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari, dove ha richiesto la documentazione necessaria di seguito allegata.

### **3 - RISPOSTA AI QUESITI**

La sottoscritta procede alla descrizione e quantificazione dell'immobile.

#### **- Quesito n° 1 -**

Proceda alla (a) identificazione, ricognizione e descrizione degli immobili accertandone in particolare: (b) gli esatti dati catastali, (c) le coerenze, (d) lo stato di conservazione, (e) la vetustà, (f) la legittimità o sanabilità urbanistica, la sussistenza

di oneri, pesi, servitù attive o passive, diritti di usufrutto, uso o abitazione.

**a) Identificazione e ricognizione degli immobili :** sulla scorta della certificazione prodotta dall'avvocato procedente Donato Gargano per conto del creditore procedente Intesa Gestione Crediti e dalle indagini effettuate dalla sottoscritta, l'oggetto della presente consulenza è costituito da immobili ubicati nel comune di Santeramo in Colle e da altri ubicati in agro del comune di Santeramo in Colle. Precisamente, considerando l'attuale toponomastica, di seguito si indicherà con :

**lotto 1 :** appartamento per civile abitazione al primo piano, soffitte al secondo piano e relativo lastrico solare, disabitato, alla via Gorizia n. 20;

**lotto 2 :** locale commerciale al piano terra destinato a frantoio, alla via Gorizia angolo via Stazione n.ri 26,28 e locale cantina al piano interrato alla via Gorizia n.ri 16,18.

**lotto 3 :** locali al piano terra adibiti a deposito, alla via Gorizia n.ri 10,12,14;

**lotto 4:** appartamento per civile abitazione al primo piano, destinato ad abitazione, alla via Gorizia n. 6;

**lotto 5:** locale commerciale al piano terra alla via Cassano n. 33 e locale deposito al piano seminterrato alla via Gorizia n. 4.

**lotto 6 :** fondo rustico e fabbricato per civile abitazione, in agro di Santeramo in Colle al km. 3,50 della via Cassano alla contrada Netti.

I suddetti lotti dal n. 1 al n. 5, con ingressi distinti costituiscono un immobile, che nel comune di Santeramo, occupa l'isolato della via Gorizia ad angolo tra la via Cassano e la via Stazione (vedasi foto allegate n.ri 2 - 3 - 4 e dal n. 23 al n. 28).

X Frazionato: AREA DI COFINANZIAMENTO A LIVELLO IN UN PIANO DEI LOCALI CIVILI 12-14-15-18 DI VIA FALCATA N. 26  
 DI VIA STAZIONE A LA FALCATA CHE RISULTA LOCALI  
 A  
 SINTESI IN  
 DENOMINAZIONE  
 DI LOCALI -  
 PER VARIARE

Tale immobile è ubicato in zona B2 di completamento del PRG del Comune di Santeramo in Colle, in un' area completamente urbanizzata.

Come da rilievi effettuati in fase di sopralluogo e dall'esame della documentazione rilasciata dall' Ufficio Tecnico del Comune di Santeramo in

Colle e dalla documentazione catastale, risulta :

**- lotto 1: appartamento al piano primo, soffitte e lastrico solare al piano**

DI PROV. N. 22 DI 2 VANI ED ACCESSORI  
 secondo - via Gorizia n.20  
 + AREA  
 SOTTOSTANTE

superficie abitabile lorda (IN PIANO 2 VANI + ACCESSORI)	mq	107,45	OR DISTRICTION CON TRANSPORT
superficie scala	mq	18,25	
balconi	mq	20,00	
soffitte (IN PIANO, LOGGIA E RINCHIUSO)	mq	30,00	
lastrico solare	mq	77,45	

**- lotto 2 : locale commerciale al piano terra e cantina al piano interrato -**

via Stazione n.ri 26,28 e via Gorizia 18, 16

superficie lorda locale	mq	172,50	OR NP. EN PLANNING
superficie lorda cantina	mq	40,00	OR NP. EN PLANNING

**- lotto 3 : locali deposito al piano terra - via Gorizia n.ri 10,12,14**

superficie lorda locali	mq	60,50
-------------------------	----	-------

**- lotto 4: appartamento al piano primo - via Gorizia n. 6**

superficie abitabile lorda	mq	61,85
superficie scala	mq	15,00
balconi	mq	8,00

**- lotto 5 : locale commerciale al piano terra - via Cassano n. 33 e locale**

al piano seminterrato – via Gorizia n. 4

superficie lorda locale ..... mq 60,48

superficie lorda deposito ..... mq 60,48

**lotto 6 : fondo rustico e fabbricato per civile abitazione alla contrada Netti**

superficie fondo agricolo .....ha 2 are 59 ca 94

superficie lorda fabbricato..... mq 136,00

superficie lastrico solare ..... mq 136,00

superficie lorda depositi ..... mq 50,00

veranda e percorsi..... mq 1008,00

**b) Dati catastali:** dall'esame della documentazione rilasciata dal Nuovo Catasto Edilizio Urbano e Catasto Terreni, risulta che gli immobili oggetto di pignoramento sono allibrati con i seguenti dati catastali:

**lotto 1 :** den. ute scheda 93/1975 (allegati 2a – 2b in copia alla presente)

- Comune.....SANTERAMO IN COLLE
- Indirizzo ..... via GORIZIA n. 22 piano 1
- Partita ..... 200531
- Foglio ..... 42      Particella .....220      Subalterno ..... 2
- Consistenza ..... 4 vani
- Categoria Catastale ..... A/3
- Classe ..... 5
- Rendita ..... € 289,22
- Intestazione e Titolo .....

..... nato a

.....

80072

lotto 1 : den. ute scheda 94/1975 ( allegati 2c -2d in copia alla presente)

- Comune.....SANTERAMO IN COLLE
- Indirizzo ..... via GORIZIA n. 22 piano 2
- Partita ..... 200531
- Foglio ..... 42      Particella .....220      Subalterno ..... 3
- Consistenza ..... mq 30,00
- Categoria Catastale ..... C/2      Classe ..... 2
- Rendita ..... € 48,03
- Intestazione e Titolo .....

lotto 2:

den. ute scheda 96/1975 (allegato 3 in copia alla presente)

- Comune.....SANTERAMO IN COLLE
- Indirizzo ..... via STAZIONE n. 26 - 28 via Gorizia n. 18 - 16
- Intestazione e Titolo .....

lotto 3:

(allegato 4a in copia alla presente)

- 1° locale Comune.....SANTERAMO IN COLLE
- Indirizzo ..... via GORIZIA n. 12 - 14 - piano T
- Partita ..... 1970
- Foglio ..... 42      Particella .....219      Subalterno ..... 3
- Consistenza ..... 1 vani
- Categoria Catastale ..... A/5      Classe ..... 5
- Rendita ..... € 36,15

Handwritten signature and notes at the bottom right of the page.

- Intestazione e Titolo .....  
..... nato a

**lotto 3 :** ( allegato 4b in copia alla presente)

- 2° locale Comune.....SANTERAMO IN COLLE  
- Indirizzo ..... via GORIZIA n. 10 - piano T  
- Partita ..... 3876  
- Foglio ..... 42    Particella .....219    Subalterno ..... 4  
- Consistenza ..... 1 vani  
- Categoria Catastale ..... A/5    Classe ..... 6  
- Rendita ..... € 42,35  
- Intestazione e Titolo .....  
..... nato a

**lotto 4 :** ( allegato 5 in copia alla presente)

- Comune .....SANTERAMO IN COLLE  
- Indirizzo ..... via GORIZIA n. 6 - piano 1  
- Partita ..... 5179  
- Foglio ..... 42    Particella .....219    Subalterno ..... 6  
- Consistenza ..... 2 vani  
- Categoria Catastale ..... A/4    Classe ..... 4  
- Rendita ..... € 88,83  
- Intestazione e Titolo .....  
..... nato a :

**lotto 5 :** ( allegato 6a in copia alla presente)

- 1° locale Comune.....SANTERAMO IN COLLE

- Indirizzo ..... via CASSANO n. 33 - piano T

- Partita ..... 699

- Foglio ..... 42 Particella ..... 219 Subalterno ..... 2

- Consistenza ..... 2 vani

- Categoria Catastale ..... A/4 Classe ..... 6

- Rendita ..... € 123,95

- Intestazione e Titolo .....

..... nata a

..... nato a

..... nato a

lotto 5 : ( allegato 6b in copia alla presente)

- 2° locale Comune.....SANTERAMO IN COLLE

- Indirizzo ..... via GORIZIA n. 4 - piano S1

- Partita ..... 1011867

- Foglio ..... 42 Particella ..... 219 Subalterno ..... 5

- Consistenza ..... mq 36,00

- Categoria Catastale ..... C/2 Classe ..... 5

- Rendita ..... € 96,68

- Intestazione e Titolo .....

..... nata a

..... nato a

..... nato a

lotto 6 : ( allegato 7a in copia alla presente)

- Comune.....SANTERAMO IN COLLE
- Foglio ..... 17                      Particella ..... 168
- Qualità Classe ..... SEMINATIVO 3
- Superficie ..... are 81 ca 20
- Reddito Dominicale..... € 25,16    Reddito Agrario ..... € 18,87
- Intestazione:.....                      nato a

lotto 6 : ( allegato 7b in copia alla presente)

- Comune.....SANTERAMO IN COLLE
- Foglio ..... 17                      Particella ..... 15
- Qualità Classe ..... FABBRICATO RURALE
- Superficie ..... are 11 ca 94
- Intestazione: ...                      nato a

lotto 6 : ( allegato 7c in copia alla presente)

- Comune.....SANTERAMO IN COLLE
- Foglio ..... 17                      Particella ..... 18
- Qualità Classe ..... SEMINATIVO 3
- Superficie ..... ha 1 are 78 ca 74
- Reddito Dominicale..... € 55,39    Reddito Agrario ..... € 41,54
- Intestazione:.....                      nato a

c) **Descrizione, coerenze, e stato di conservazione degli immobili** : Come suddetto l'oggetto di pignoramento è costituito da diversi immobili, con accessi

autonomi, intestati a diversi proprietari ed individuati dalla sottoscritta con :  
lotto 1, lotto 2, lotto 3, lotto 4, lotto 5 e lotto 6. In particolare:

Il **lotto 1** (vedasi planimetrie catastali allegati 2b e 2d) è costituito da un appartamento al 1° piano e da soffitte e lastrico solare al 2° piano, di esclusiva proprietà \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ Vi si accede dal civico n.20 della via Gorizia. L'ingresso al vano scala è costituito da un portone a due ante in anticorodal e vetro di adeguate dimensioni ( vedasi foto allegate n.ri 5-6 ), dal quale tramite una rampa di scale si accede al primo e secondo piano. L'intero vano scala non è in buono stato di conservazione e manutenzione, anche se illuminato, areato naturalmente e rifinito in ogni sua parte, ( vedasi foto allegate n.ri 5 - 7 - 8 ) i gradini sono rivestiti in pietra, la ringhiera è in ferro pitturato e le pareti sono intonacate e pitturate, con un normale livello di finitura. Al primo piano, vi è all'appartamento (vedasi foto allegate n. ri 9 - 10 - 11 - 12 ), esso è costituito da un ingresso, un vano soggiorno, cucina, un vano letto e bagno. Tutti gli ambienti sono pavimentati e rifiniti con battiscopa, le pareti e i soffitti sono tutti intonacati e pitturati, la cucina ha pareti, su tutti i lati, rivestite con piastrelle ceramicate; tutti gli ambienti sono areati e illuminati naturalmente tramite infisso porta-finestra in legno con vetri semplici e tapparelle in plastica, che consentono l'accesso ai balconi sulla via Stazione e sulla via Gorizia. Entrambi i balconi ( vedasi foto allegate n.ri 3 - 4 ) sono pavimentati con piastrelle in ceramica e muniti di ringhiera in ferro. Il vano bagno è rivestito e pavimentato con piastrelle ceramicate, è munito di tutti i sanitari ( vaso , bidet, vasca e lavabo) con la

relativa rubinetteria, esso è areato e illuminato tramite finestra in legno dello stesso tipo suddetto. Tutti i vani sono muniti di modeste porte interne in legno, in cattivo stato di manutenzione. L'appartamento è inoltre munito di impianto elettrico sottotraccia, di impianto idrico – sanitario ed è privo dell' impianto di riscaldamento. Le suddette rifiniture non sono di recente realizzazione, risalgono all'epoca della costruzione, l'intero appartamento è in pessimo stato di manutenzione e conservazione, poiché disabitato ed abbandonato. Dallo stesso vano scala si accede poi al secondo piano, costituito da soffitte e di lastrico solare (vedasi foto allegate n.ri 13 –14) , esso copre la superficie dell'intero appartamento sottostante. Anch'esso rifinito in ogni parte è da tempo abbandonato, per cui in pessimo stato di manutenzione e conservazione; le soffitte con altezza interna di cm. 170 hanno copertura in travi in legno ed eternit, il lastrico solare è pavimentato con marmette di cemento ed ha parapetti di affaccio sui due lati, tali rifiniture non sono di recente realizzazione e di scarso livello.

L'intero lotto confina con via Stazione, via Gorizia, proprietà e proprietà

Il **lotto 2** (vedasi planimetrie catastali allegato 3) è costituito da locali commerciali al piano terra e da un locale cantina al piano interrato, di esclusiva proprietà. Ai locali vi si accede dal civico n. 26 e n. 28 della via Stazione ( vedasi foto allegate n.ri 1 – 2). L'ingresso è costituito da un ampio portone in ferro, dal quale entrando a destra si raggiunge un locale ufficio e ripostiglio (vedasi foto allegate n.ri 15 – 16) e frontalmente

invece si accede al locale (vedasi foto allegate n.ri 17 – 18 – 19 – 20) adibito a frantoio, attualmente funzionante. L'immobile è rifinito in ogni sua parte, infatti è pavimentato con mattonelle in cotto, ha volte e pareti pitturate, è munito di impianto elettrico in parte sottotraccia ed in parte a vista, di impianto idrico, è privo dell' impianto di riscaldamento. Le suddette rifiniture non sono di recente realizzazione, risalgono all'epoca della costruzione, e comunque l'intero immobile non è in buono stato di manutenzione e conservazione. Il locale al piano interrato invece, al quale si accede dal portone autonomo alla via Gorizia n. 18, tramite una rampa di scale poco agevole, è un locale cantina allo stato rustico.

L'intero lotto confina con via Stazione, via Gorizia, proprietà e proprietà

Il **lotto 3** è costituito da due locali commerciali ed un piccolo vano bagno al piano terra, di esclusiva proprietà . Ad essi si accede dal civico n. 10 e n. 14 della via Gorizia ed ha civico n. 12 della stessa via murato ( vedasi foto allegate n.ri 23 – 24). L'ingresso ai locali è costituito da un portone in ferro, ma ad esso vi si accede anche dal locale frantoio individuato al lotto 2, entrambi i locali sono comunicanti, in particolare questi ultimi costituiscono il deposito del frantoio (vedasi foto allegate n.ri 21 – 22). L'immobile è rifinito in ogni sua parte, infatti è pavimentato, ha volte e pareti pitturate, è munito di impianto elettrico in parte sottotraccia ed in parte a vista, di impianto idrico sanitario, ma è privo dell' impianto di riscaldamento ed ha alcune pareti rivestite con piastrelle in ceramica ed altre pitturate; tali rifiniture non sono di

recente realizzazione, in complesso l'intero immobile è in normale stato di manutenzione e conservazione.

Il lotto 4 è costituito da un appartamento al 1° piano di esclusiva proprietà, allo stato attuale è abitato. Vi si accede dal civico n. 6 della via Gorizia ( vedasi foto allegate n.ri 25 - 26 ). L'ingresso al vano scala è costituito da un portone a due ante in legno di ridotte dimensioni, dal quale tramite una rampa di scale si accede al primo piano. L'intero vano scala è in normale stato di conservazione e manutenzione, è illuminato e areato naturalmente da una finestra in legno ed è rifinito in ogni sua parte, i gradini sono rivestiti, la ringhiera è in ferro pitturato e le pareti sono intonacate e pitturate, con un normale livello di finitura. Al primo piano, vi è all'appartamento, costituito da due vani comunicanti ed un bagno. Tali ambienti sono pavimentati in pietra e rifiniti con battiscopa, le pareti e i soffitti sono intonacati e pitturati, sono areati e illuminati naturalmente tramite infisso porta-finestra in legno che consentono l'accesso al balcone sulla via Gorizia. Anche il balcone è pavimentato con piastrelle in ceramica e muniti di ringhiera in ferro. Il vano bagno è rivestito e pavimentato con piastrelle ceramicate. L'appartamento è inoltre munito di impianto elettrico sottotraccia, di impianto idrico - sanitario. Le suddette rifiniture non sono di normale realizzazione, l'intero appartamento è in discreto stato di manutenzione e conservazione.

L'intero lotto confina con via Gorizia, proprietà  
e proprietà

Il **lotto 5** (vedasi elaborato allegato 8) è costituito da un locale al piano terra ed un locale al piano seminterrato. Vi si accede dal civico n. 33 della via Cassano ( vedasi foto allegate n.ri 27 - 28 ). L'ingresso è costituito da un'ampia serranda, dalla quale si accede al locale al piano terra, da quest'ultimo tramite rampa di scala interna si accede al locale seminterrato. Al piano terra è stato realizzato un vano bagno e anti bagno con aerazione forzata. Entrambi i locali sono areati ed illuminati tramite finestre con affaccio sulla via Gorizia, alcuni non ancora muniti di infissi poichè allo stato attuale i lavori di cui alla concessione allegata, non sono completati.

Il lotto confina con via Gorizia, via Cassano e proprietà

Il **lotto 6** (vedasi planimetria catastale allegato 7d) è costituito da un fondo rustico in agro di Santeramo, ad esso si accede dal km. 3,5 della via Cassano alla contrada Netti, di esclusiva proprietà

Nei vigente p.d.f

del comune di Santeramo, il terreno ricade in zona E Rurale. Il fondo distinto in tre particelle catastali adiacenti, comprende una estensione di terreno di ha 2 are 59 ca 94 ed un fabbricato di mq 136,00 con una superficie esterna annessa ed accessori di mq. 1058,00. Al km. 3,5 della via per Cassano, svoltando sulla destra si percorre per un km. una strada non asfaltata che consente l'accesso al cancello di ingresso alla proprietà ( vedasi foto allegata n. 30). Un percorso interno pavimentato conduce al fabbricato; quest'ultimo è stato realizzato in proprio dal sig. ed in assenza di

concessione o autorizzazioni, attualmente costituisce l'abitazione della famiglia

Il fabbricato è costituito da un appartamento rialzato ed un lastrico

solare, esso ha diversi ingressi (vedasi foto allegate n. ri 31 - 32 - 33 - 34 - 35), è costituito da un grande vano soggiorno-salotto, un corridoio, due vani letto, una cucina ed un vano bagno (vedasi foto allegate n. ri 37 - 38 - 39 - 40 - 41 - 42 ). Tutti gli ambienti sono pavimentati con piastrelle in ceramica e rifiniti con battiscopa, le pareti e i soffitti sono tutti intonacati e pitturati, la cucina ha pareti, su tutti i lati, rivestite con piastrelle ceramicate, tutti gli ambienti sono areati e illuminati naturalmente tramite infisso porta-finestra o finestra in anticorodal, con tapparelle in plastica e grate in ferro. Il vano bagno è rivestito e pavimentato con piastrelle ceramicate, è munito di tutti i sanitari (vaso , bidet, vasca e lavabo) con la relativa rubinetteria, ed è areato e illuminato tramite finestra dello stesso tipo suddetto. Tutti i vani sono muniti di porte interne in legno. L'appartamento è inoltre munito di impianto elettrico sottotraccia, di impianto idrico - sanitario ed impianto di riscaldamento a gas metano. Le suddette rifiniture sono di normale realizzazione e non molto recenti, la struttura dell'intero appartamento è in buono stato di conservazione, normale invece è lo stato di manutenzione. Nella parte anteriore e lateralmente al fabbricato vi è un'ampia veranda, nella parte posteriore invece vi è un ampio cortile ( vedasi foto allegate n. ri 35 - 36 ) con annessi locali adibiti a deposito. Una scala esterna in ferro conduce al lastrico solare che occupa tutta la superficie del fabbricato. L'intero immobile, esternamente è in parte allo stato rustico ed in parte intonacato e pitturato. Muretti a secco, in buono stato di manutenzione, delimitano varie parti del fondo, poiché diversamente utilizzato, infatti la gran parte del terreno è destinato

alla coltura di orzo, un'altra invece a frutteto, vigneto e alla coltivazione di ortaggi ( vedasi foto allegate dal n. 43 al n. 50) . L'intero fondo è ben mantenuto e condotto.

Il lotto confina con strada vicinale Netti, con Pia Opera della Misericordia e con proprietà

**e) Vetustà:** Gli immobili ubicati nel centro abitato del Comune di Santeramo in Colle, sono tutti fabbricati realizzati negli anni cinquanta. Il fabbricato, ubicato in agro di Santeramo, invece è stato realizzato nei primi anni sessanta, all'origine edificato come fabbricato rurale per il ricovero di animali, nel tempo e fino al 1980 ha subito ampliamenti ed adeguamenti fino a diventare residenza dei debitori esecutati sigg.

**f) Regolarità Edilizia – Vincoli – Servitù :** in seguito alle indagini esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santeramo in Colle, la sottoscritta rileva che gli immobili oggetto di pignoramento sono stati realizzati tutti in assenza della concessione edilizia; solo per l'immobile individuato al lotto 5, è stata rilasciata in data 29 febbraio 2000, la concessione edilizia n. 19/C (vedasi allegato 8 in copia alla presente) richiesta dai sigg.ri

con la quale si autorizza testualmente "il cambio di destinazione d'uso del piano rialzato da abitazione ad attività commerciale, modifica dei prospetti e realizzazione di una scala di collegamento tra il piano seminterrato e il piano rialzato".

Inoltre così come risulta dalle indagini esperite, sull' immobile in oggetto non sussistono oneri, pesi, servitù attive o passive, diritti di usufrutto, uso o abitazione.

- Quesito n° 2 -

Accerti la esatta provenienza dei beni ricostruendo analiticamente le loro vicende traslative nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento indicando altresì se alla data suddetta sussistevano sugli stessi immobili pignoramenti o ipoteche nonché le trascrizioni o iscrizioni che siano state effettuate anche in data successiva; alleggi gli atti di provenienza se non reperiti in atti.

Come già suddetto gli immobili oggetto di pignoramento sono diversi, attualmente appartenenti a diversi proprietari e con diverse provenienze, pertanto premesso che l' atto di pignoramento è stato trascritto in data 2 dicembre 1997, la sottoscritta procede di seguito alla ricostruzione delle vicende traslative nel ventennio anteriore a tale data e alla individuazione della esatta provenienza dei singoli lotti.

a) **Lotto 1:** L' immobile è pervenuto in nuda proprietà ai coniugi sig. \_\_\_\_\_ e sig.ra \_\_\_\_\_, con atto di compravendita ( vedasi allegato 9 in copia alla presente) per notar de Luise in data 22 giugno 1978, trascritto a Bari il 15 luglio 1978 al n. 19028/17924, dalla sig.ra \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_, titolare al 2 dicembre 1977.

**Lotto 2:** L' immobile è pervenuto in piena proprietà al sig. \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_ data anteriore al 2 dicembre 1977.

**Lotto 3 - lotto 4** : L'immobile è pervenuto in piena proprietà al sig.

con diversi atti di compravendita (vedasi allegato 12 ):

- l'immobile al foglio 42 particella 219 sub. 4 con atto di compravendita per

notar de Luise in data 22 ottobre 1987, trascritto a Bari il 18 novembre 1987 al

n. 37497, dai sigg.ri \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ e

\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_

- l'immobile al foglio 42 particella 219 sub. 3, sub. 6 con atto di

compravendita per notar Cuffaro in data 26 marzo 1990, trascritto a Bari il 13

aprile 1990 al n. 15447, dai sigg. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_

e \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ ; tali

immobili sono pervenuti a quest'ultimi con atto di compravendita per notar

Cuffaro in data 22 settembre 1983, trascritto a Bari il 18 ottobre 1983 al n.

31826, dal sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ , al

medesimo gli stessi sono pervenuti per la quota di usufrutto con atto di

successione trascritta il 13 febbraio 1980 al n. 5402 in morte di

e per la quota di nuda proprietà con trascrizione del 11 ottobre 1968

n. 42617.

**Lotto 5** : L'immobile è pervenuto in piena proprietà al sig. \_\_\_\_\_ con

lo stesso atto di compravendita di cui al lotto 4 (vedasi allegato 12), per notar

Cuffaro in data 26 marzo 1990, trascritto a Bari il 13 aprile 1990 al n. 15447,

dai sigg. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ e

\_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_

Tale immobile, in data successiva al pignoramento, con atto di compravendita per notar Cardinali Cinzia del 5 maggio 1998 e trascritto a Bari al n. 11673, è

stato venduto alla sig.ra

nata a

(usufrutto per  $\frac{1}{2}$ ), al sig.

nato a

nuda proprietà per 1000/1000) e al sig.

nato a

(usufrutto per  $\frac{1}{2}$ .

**Lotto 6:** L' immobile è pervenuto in piena proprietà al sig.

in data anteriore al 2 dicembre 1977 e precisamente ( vedasi allegato 10) con atto di donazione e compravendita del 31 luglio 1974 .

b) Dalla documentazione esibita dal precedente e dalla visura effettuata e rilasciata dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari ( allegati 11 e 12), relativa al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento ( 2 dicembre 1997) sugli immobili de quo, sono state individuate le formalità di seguito elencate.

in capo al sig.

( vedasi allegato 11 ):

**b.1 Trascrizione** del 2 dicembre 1997 n. Reg. Gen. 38521 e n. Reg. Part.

28472, **a favore** di CARIPUGLIA S.P.A. Bari, **contro** coniugi

per nuda proprietà e sig.

per proprietà, atto esecutivo o cautelare verbale di

pignoramento immobili:

comune di Santeramo in Colle: via Gorizia n. 22 - p.1°; via Gorizia n. 22 - p.2°; via Gorizia n.ri 16,18,20 e via Stazione; via Cassano n.33 - p.T.; via

Gorizia n.ri 12, 14 - p.T.; via Gorizia n. 4 - p.S1; via Gorizia n. 6 - p.1°; via  
Gorizia n. 10 - p.T.; via Gorizia n. 22 - p.1°; via Gorizia n. 22 - p.2°;

agro di Santeramo in Colle : via Cassano foglio 17 particella 168, foglio 17  
particella 18, foglio 17 particella 15.

**b.2 Trascrizione** del 9 dicembre 1997 n. Reg. Gen. 39328 e n. Reg. Part.  
29063, a favore di \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ contro sig.

atto tra vivi preliminare di compravendita immobili in  
agro di Santeramo alla contrada Netti - via Cassano foglio 17 particella 168,  
foglio 17 particella 18, foglio 17 particella 15.

in capo al sig. \_\_\_\_\_ (vedasi allegato 12):

**b.3 Iscrizione** del 20 ottobre 2003 n. Reg. Gen. 47187 e n. Reg. Part. 8676;

a favore di SESIT PUGLIA S.P.A. in Bari al C.so A. De Gasperi, 292/D,

contro sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_

atto di ipoteca legale immobili in Santeramo alla via Gorizia n.ri 14 - 12 - 6 ,  
catasto U. foglio 42 particella 219 (sub. 3) foglio 42 particella 219 (sub. 6)

**b.4 Trascrizione** del 18 novembre 1987 n. 37497, a favore del sig.

nato a \_\_\_\_\_ , contro sig.

nato a \_\_\_\_\_ e della sig.ra

nata a \_\_\_\_\_ atto di

compravendita immobile alla via Gorizia n.10 in catasto al foglio 42 particella  
219 sub 4;

**b.5 Trascrizione** del 13 aprile 1990 n. 15447, a favore del sig.

nato a \_\_\_\_\_ contro sig.

nato a

e della sig.ra

nata a

, atto di compravendita

immobili nel comune di Santeramo, in catasto al foglio 42 particella 219 sub 2

- via Cassano n. 33, al foglio 42 particella 219 sub 3 - via Gorizia n.ri 12,14, al

foglio 42 particella 219 sub 5 - via Gorizia n. 4; al foglio 42 particella 219 sub 6

- via Gorizia n. 6.

**b.6 Trascrizione** del 25 maggio 1998 n. Reg. Gen. 16044 e n. Reg. Part.

11673, **a favore** della sig.ra

nata a

, del sig.

nato a

nato a

**contro**

nato a

, atto tra

vivi di compravendita immobili nel comune di Santeramo alla via Cassano n. 33

in catasto al foglio 42 particella 219 sub 2 e alla via Gorizia n. 4 in catasto al

foglio 42 particella 219 sub 5.

**b.7 Trascrizione** del 2 dicembre 1997 n. Reg. Gen. 38521 e n. Reg. Part.

28472, **a favore** di CARIPUGLIA S.P.A. Bari, **contro** coniugi.

per nuda proprietà e sig.

per proprietà, atto esecutivo o cautelare verbale di

pignoramento immobili - vedi trascrizione b.1.

**- Quesito n° 3 -**

Proceda all'esito dei suddetti accertamenti alla determinazione del valore dei beni

pignorati avuto riguardo ai prezzi correnti di mercato, per gli immobili aventi le

medesime caratteristiche con espressa indicazione dei parametri di raffronto.

Per determinare il valore di mercato dei beni pignorati, la sottoscritta ha considerato diversi parametri quali: la tipologia, la classe demografica l'ubicazione degli immobili in zona urbanizzata, lo stato di conservazione e manutenzione, la regolarità urbanistica, la destinazione d'uso, la vetustà, la possibilità di utilizzo dei manufatti e le indagini di mercato in zona, presso agenzie immobiliari e presso l'Ufficio tecnico Comunale, su abitazioni e fondi rustici con le stesse caratteristiche.

Pertanto premesso quanto sopra, il più probabile valore attuale di mercato, cioè quello che gli immobili avrebbero in una libera contrattazione di compravendita, si stima nello stato di fatto in cui si trovano ( maggio 2004 ), a corpo e non a

misura, in:

**lotto 1** : appartamento per civile abitazione al primo piano, soffitte al secondo piano e relativo lastrico solare, alla via Gorizia n. 20 .....**€. 128.600,00**

( centoventottomilaseicentoeuro ).

**lotto 2** : locale commerciale al piano terra destinato a frantoio, alla via Gorizia angolo via Stazione n.ri 26,28 e locale cantina al piano interrato alla via Gorizia n.ri 16,18.....**€. 90.250,00**

( novantamiladuecentocinquantaeuro ).

**lotto 3** : locali al piano terra alla via Gorizia n.ri 10,12,14.....**€. 25.600,00**

( venticinquemila seicentoeuro ).

**lotto 4**: appartamento per civile abitazione al primo piano, alla via Gorizia n. 6 .....**€. 55.000,00**

( cinquantacinquemilaeuro ).

**lotto 5:** locale commerciale al piano terra alla via Cassano n. 33 e locale deposito al piano seminterrato alla via Gorizia n. 4.....€. 49.500,00

( quarantanovemilacinquecentoeuro ).

**lotto 6 :** fondo rustico e fabbricato per civile abitazione, in agro di Santeramo in Colle al km. 3,50 della via Cassano alla contrada Netti.....€. 280.000,00

( duecentoottantamilaeuro ).

**- Quesito n° 4 -**

Proceda l'esperto alla determinazione del valore iniziale ai fini dell'INVIM con riserva di designare il medesimo per l'eventuale deposito della relativa relazione in caso di inerzia del debitore.

Poiché attualmente non si effettua la denuncia I.N.V.I.M., la sottoscritta ritiene di non riportare alcun valore.

**- Quesito n° 5 -**

Proceda, da ultimo, l'esperto alla compilazione di apposita relazione estimativa che dovrà depositare entro il termine di 90 giorni, unitamente ad una separata e succinta descrizione del lotto o dei lotti formati, con le coerenze, i dati catastali aggiornati, con il prezzo base attribuitogli ed altri eventuali dati di cui sia opportuno dare atto nella ordinanza di vendita; secondo lo schema consueto dei bandi di vendita immobiliari.

La descrizione dei lotti può così essere trascritta:

**lotto 1 :** appartamento per civile abitazione al primo piano, soffitte al secondo piano e relativo lastrico solare, disabitato, con accesso dalla via Gorizia n. 20.

E' costituito da:

- soggiorno, cucina abitabile, un vano letto, bagno al 1° piano
- due vani soffitta, lastrico solare e torrino vano scala al 2° piano.

Completamente rifinito in ogni sua parte, provvisto di ogni accessorio, non è in buono stato di conservazione e manutenzione. E' allibrato presso l' U.T.E. :

- 1° piano al foglio 42, particella 220 sub. 2, via Gorizia n. 22, categoria A/3, classe 5, consistenza vani 4, rendita € 289,22;

- 2° piano al foglio 42, particella 220 sub. 3, via Gorizia n. 22, categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 30,00 rendita € 48,03.

Confina con via Stazione, via Gorizia, proprietà e proprietà

Il prezzo base del lotto, così come descritto nella presente relazione estimativa, nello stato di fatto in cui si trova a corpo e non a misura risulta pari a ..... €. 128.600,00 (centoventottomilaseicentoeuro).

**lotto 2** : locale commerciale al piano terra destinato a frantoio, con accesso dalla via Stazione n.ri 26,28 angolo via Gorizia e locale cantina al piano interrato alla via Gorizia n.ri 16,18. Il locale è rifinito in ogni sua parte, non è in buono stato di conservazione e manutenzione, la cantina è allo stato rustico. E' denunciato presso l' U.T.E. con scheda 96/75.

Confina con via Stazione, via Gorizia, proprietà e proprietà

Il prezzo base del lotto, così come descritto nella presente relazione estimativa, nello stato di fatto in cui si trova a corpo e non a misura risulta pari a ..... €. 90.250,00 ( novantamiladuecentocinquantaeuro ).

**lotto 3** : locali commerciali al piano terra adibiti a deposito con accesso dalla via Gorizia n.ri 10,12,14 comunicanti tra loro. Completi di ogni rifinitura , i locali sono in normale stato di conservazione e manutenzione. E' allibrato presso l' U.T.E.: al foglio 42, particella 219 sub. 3, via Gorizia n. 12, 14 piano T, categoria A/5, classe 5, consistenza vani 1, rendita €. 36,15 e al foglio 42, particella 219 sub. 4, via Gorizia n. 10 piano T, categoria A/5, classe 6, consistenza vani 1, rendita €. 42, 35. Il prezzo base del lotto, così come descritto nella presente relazione estimativa, nello stato di fatto in cui si trova a corpo e non a misura risulta pari a:.....€. 25.600,00 (venticinquemilaseicentoeuro).

**lotto 4**: appartamento per civile abitazione al primo piano, destinato ad abitazione, con accesso dalla via Gorizia n. 6. E' costituito da: soggiorno-cucina, bagno e vano letto . Completamente rifinito in ogni sua parte, provvisto di ogni accessorio, è in discreto di conservazione e manutenzione. E' allibrato presso l' U.T.E. : al foglio 42, particella 219 sub. 6, via Gorizia n. 6 piano 1, categoria A/4, classe 4, consistenza vani 2, rendita €. 88,835. Confina con via Gorizia, proprietà , proprietà e proprietà :

Il prezzo base del lotto, così come descritto nella presente relazione estimativa, nello stato di fatto in cui si trova a corpo e non a misura risulta pari a:.....€. 55.000,00 (cinquantacinquemilaeuro).

**lotto 5**: locale commerciale al piano terra con accesso dalla <sup>ma</sup>Cassano n. 33 e locale deposito al piano seminterrato alla via Gorizia n. 4. Non completamente rifinito, è in discreto stato di conservazione e manutenzione. Regolarmente

approvato e concessionato, è allibrato presso l' U.T.E. al foglio 42, particella 219 sub. 2, via Cassano n. 33- piano T, categoria A/4, classe 6, consistenza vani 2, rendita €. 123,95 e al foglio 42, particella 219 sub. 5, via Gorizia n. 4 piano S1, categoria C/2, classe 5, consistenza mq. 36,00, rendita €. 96,68.

Confina con via Gorizia, via Cassano e proprietà

Il prezzo base

del lotto, così come descritto nella presente relazione estimativa, nello stato di fatto in cui si trova a corpo e non a misura risulta pari a: .....€. 49.500,00

( quarantanovemilacinquecentoeuro ).

**lotto 6** : fondo rustico e fabbricato per civile abitazione, in agro di Santeramo in Colle al km. 3,50 della via Cassano alla contrada Netti. Il lotto, comprende una estensione di terreno di ha 2 are 59 ca 94 ed un fabbricato di mq 136,00 con una superficie esterna annessa ed accessori di mq. 1058,00. Il fabbricato realizzato in assenza della concessione edilizia è costituito da un appartamento rialzato costituito da un vano soggiorno-salotto, un corridoio, due vani letto, una cucina ed un vano bagno, un lastrico solare e depositi. Completamente rifinito e provvisto di ogni accessorio il fabbricato è in buono stato di conservazione e manutenzione. Il fondo agricolo è destinato per la gran parte alla coltura di cereali, in parte invece è destinato a frutteti, vigneto e alla coltivazione di ortaggi. L'intero fondo è ben mantenuto e condotto. E' allibrato presso l'UTE: al foglio 17, particella 168, qualità e classe seminativo 3, superficie are 81 ca 20, reddito dominicale €. 25,16 e reddito agrario €. 18,87; al foglio 17, particella 15, qualità e classe fabbricato rurale, superficie are 11 ca 94, e al

foglio 17, particella 18, qualità e classe seminativo 3, superficie ha 1 are 78  
ca 75, reddito dominicale € 55,39 e reddito agrario € 41,54.

Confina con strada vicinale Netti, con Pia Opera della Misericordia e con  
proprietà

Il prezzo base del lotto, così come descritto nella  
presente relazione estimativa, nello stato di fatto in cui si trova a corpo e non a  
misura risulta pari a: .....€ 280.000,00 ( duecentotottantamilaeuro).

**- Quesito n° 6**

**Elenchi per ciascun lotto le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà  
essere ordinata la cancelleria dopo la vendita.**

Le formalità da cancellare, per tutti i lotti su individuati, risultano essere le  
seguenti:

**1. Trascrizione** del 2 dicembre 1997 n. Reg. Gen. 38521 e n. Reg. Part.  
28472, **a favore** di CARIPUGLIA S.P.A. Bari, **contro** coniugi

per nuda proprietà e sig.

per proprietà, atto esecutivo o cautelare verbale di

pignoramento immobili.

**2. Trascrizione** del 9 dicembre 1997 n. Reg. Gen. 39328 e n. Reg. Part.

29063, **a favore** di \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_, **contro** sig.

atto tra vivi preliminare di compravendita.

**3. Iscrizione** del 20 ottobre 2003 n. Reg. Gen. 47187 e n. Reg. Part. 8676, **a**

**favore** di SESIT PUGLIA S.P.A. in Bari al C.so A. De Gasperi, 292/D, **contro**

sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_, atto di

ipoteca legale.

4. **Trascrizione** del 18 novembre 1987 n. 37497, **a favore** del sig.

nato a \_\_\_\_\_, **contro** sig.

nato a \_\_\_\_\_ e della sig.ra

nata a \_\_\_\_\_, atto di compravendita.

5. **Trascrizione** del 13 aprile 1990 n. 15447, **a favore** del sig.

nato a \_\_\_\_\_, **contro** sig.

nato a \_\_\_\_\_ e della sig.ra

nata a \_\_\_\_\_, atto di compravendita.

6. **Trascrizione** del 25 maggio 1998 n. Reg. Gen. 16044 e n. Reg. Part. 11673,

**a favore** della sig.ra \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_,

del sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ e del sig.

nato a \_\_\_\_\_, **contro** sig.

nato a \_\_\_\_\_, atto tra vivi di

compravendita immobili.

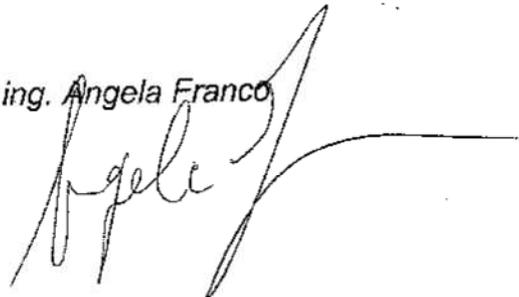
#### **4 - DOCUMENTI ACQUISITI E PRODOTTI**

- 4.1 N. 1 fascicolo di parte (che si restituisce)
- 4.2 Visure e planimetrie catastali:  
(Allegati 2a, 2b, 2c, 2d, 3, 4a, 4b, 5, 6a, 6b, 7a, 7b, 7c, 7d)
- 4.3 Concessione edilizia (Allegato 8)
- 4.4 Atti di compravendita (Allegati 9, 10)
- 4.5 Visure presso la Conservatoria R.R. I.I. di Bari (Allegati 11, 12)
- 4.6 N. 50 fotografie

La sottoscritta C.T.U. ritiene con la presente relazione, che si compone di n° 30 pagine,  
n. 12 allegati e n. 50 fotografie, di aver assolto all'incarico affidatole, rimanendo a  
disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice per qualsiasi chiarimento o ulteriore informazione  
che all'uopo dovesse essere necessaria.

Gravina in Puglia, li 29/05/2004

ing. Angela Franco



Depositato in cancelleria  
Oggi, 31 MAG. 2004  
IL CANCELLIERE ES  
MARIO ANTONICELLI

