

---

# TRIBUNALE DI BARI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Wiesel Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 374/2021 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa .....	4
Lotto 1.....	5
Descrizione .....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
Titolarità .....	6
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	7
Dati Catastali .....	8
Precisazioni .....	8
Patti.....	8
Stato conservativo .....	8
Parti Comuni .....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali .....	9
Formalità pregiudizievoli .....	11
Normativa urbanistica .....	11
Regolarità edilizia .....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Lotto 2 .....	13
Descrizione .....	14
Completezza documentazione ex art. 567.....	14
Titolarità .....	14
Confini .....	14
Consistenza.....	14
Cronistoria Dati Catastali.....	15
Dati Catastali .....	16
Precisazioni.....	17
Patti .....	17
Stato conservativo .....	17
Parti Comuni.....	17
Servitù, censo, livello, usi civici.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17



Stato di occupazione .....	18
Provenienze Ventennali .....	18
Formalità pregiudizievoli .....	19
Normativa urbanistica .....	19
Regolarità edilizia .....	20
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Stima / Formazione lotti.....	21
<b>Lotto 1</b> .....	21
<b>Lotto 2</b> .....	22
Riserve e particolarità da segnalare .....	22



## INCARICO

---

In data 14/02/2022, il sottoscritto Ing. Wiesel Maurizio, con studio in Via Cardassi, 66 - 70121 - Bari (BA), email maurizio@wiesel.it, PEC ingwiesel@pec.salpai.it;maurizio.wiesel@ingpec.eu, Tel. 337 822121, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/02/2022 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 Marea, 110 -114 - via Sonnino, 1, piano terra
- **Bene N° 2** - Fondo ubicato a Santeramo in Colle (BA) - Contrada Montefreddo-Iazzo Cifarelli, piano terra (Coord. Geografiche: 40.798897, 16.725272)



## LOTTO 1

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via Marea, 110 -114 - via Sonnino, 1, piano terra

## DESCRIZIONE

---

L'appartamento ha accesso diretto dalla via Marea e si compone di due vani oltre cucina e bagno. Dalla cucina si accede anche ad una strada cieca interna (via Sonnino).

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

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

---

Confina con via Marea, via Sonnino, con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## CONSISTENZA

---



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	57,00 mq	78,00 mq	1	78,00 mq	2,70 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>78,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>78,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

In sede di sopralluogo si è visto che ogni ambiente ha un'altezza diversa: in particolare la cucina h=3.20 m, bagno h=3,00 m, il vano d'ingresso e la camera da letto h=2,55 m con delle nicchie ad arco con hmax=1,50 m rappresentate nel rilievo allegato a questi atti.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/01/1995 al 25/03/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 112, Part. 757, Sub. 4 Categoria A4 Cl.5, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 75 mq Rendita € 180,76 Piano terra Graffato Part. 758 Sub. 3
Dal 25/03/2001 al 14/05/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 112, Part. 757, Sub. 4 Categoria A4 Cl.5, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 75 mq Rendita € 180,76 Piano terra Graffato Part. 758 Sub. 3
Dal 14/05/2003 al 05/11/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 112, Part. 757, Sub. 4 Categoria A4 Cl.5, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 75 mq Rendita € 180,76 Piano terra Graffato Part. 758 Sub. 3
Dal 05/11/2004 al 28/06/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 112, Part. 757, Sub. 4 Categoria A4 Cl.5, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 75 mq Rendita € 180,76 Piano terra Graffato Part. 758 Sub. 3
Dal 28/06/2011 al 01/03/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 112, Part. 757, Sub. 4



		Categoria A4 Cl.5, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 75 mq Rendita € 180,76 Piano terra Graffato Part. 758 Sub. 3
--	--	--

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	112	757	4		A4	5	3,5	75 mq	180,76 €	terra	Part. 758 Sub. 3

### Corrispondenza catastale

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

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c.

Sono stati richiesti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Bari dell'esecutato dal quale risulta che lo stesso è residente nel Comune di Santeramo in Colle in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e che è proprietario dell'immobile per 1/1 e in separazione legale dei beni.

## PATTI

L'appartamento risulta ad oggi libero, non risultano contratti di locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è in discreto stato conservativo.

## PARTI COMUNI

Non esistono parti comuni.



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Servitù assenti.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Nord-Sud

Altezza interna utile: cucina h=3.20 m, bagno h=3,00 m, il vano d'ingresso e la camera da letto h=2,55 m con delle nicchie ad arco con hmax=1,50 m

Str. verticali: muratura

Solai: laterocemento

Copertura: piana

Pareti esterne ed interne: intonacati

Pavimentazione interna: ceramica

Infissi interni in legno comune, infissi esterni antintrusione

Volte: intonacate

Scalini accesso da via Marea in muratura

Impianto: presenti e certificati impianto elettrico e idrico fognario, non è presente impianto di riscaldamento, uso di bombole a gas per la cucina

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/03/2001 al 14/05/2003	**** Omissis ****	<b>Denuncia nei passaggi per causa di morte - Atto di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			25/03/2001		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	US Sede GIOIA DEL COLLE (BA)	10/07/2001	80	22	
Dal 14/05/2003 al	**** Omissis ****	<b>Atto di donazione e divisione</b>			



05/11/2004		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		UR Sede GIOIA DEL COLLE (BA)	14/05/2003	2196	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Reparto PI di BARI	01/12/2004	299282/2003	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		UR Sede GIOIA DEL COLLE (BA)	29/05/2003	2776	
Dal 05/11/2004 al 28/06/2011	**** Omissis ****	<b>Atto di Donazione Accettata</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Demichele Roberto	05/11/2004	3813	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Reparto PI di BARI	01/12/2004	37860.1/2004	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 28/06/2011 al 01/03/2022	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Francesco Amendolare	28/06/2011	58675	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Reparto PI di BARI	01/07/2011	18638.1/2011	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di Bari aggiornate al 27/10/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Trascrizioni*

- **Atto notarile pubblico di compravendita**  
Trascritto a Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Bari il 01/07/2011  
Reg. gen. 29131 - Reg. part. 18638  
Quota: 68.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Domanda Giudiziale Revoca atti soggetti a trascrizione**  
Trascritto a Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Bari il 13/02/2013  
Reg. gen. 5221 - Reg. part. 4004  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Direzione Provinciale di Bari il 26/10/2021  
Reg. gen. 51650 - Reg. part. 38400  
Quota: 21.155,77  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### *Oneri di cancellazione*

L'atto di pignoramento, relativo al suddetto immobile, è stato sottoscritto in data 4 agosto 2021.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile risulta sito in zona B1 (zona di completamento) caratterizzato da un "tessuto residenziale continuo antico e denso", conforme secondo il PRG vigente di Santeramo in Colle, D.G.R. N.° 775 del 16.6.99 Variante N. 3 del. C.C. N. 53 del 12/12/03, del. C.C. N. 18 del 30/04/04.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---



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

Nell'atto di compravendita a rogito Notaio Francesco Amendolare del 28/06/2011 repertorio 58675 registrato a Gioia del Colle il 30/06/2011 al numero 7129 serie 1T la venditrice la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ai sensi dell'articolo 76 DPR 445 del 2000 dichiarava che la costruzione dell'immobile è stata iniziata e ultimata anteriormente al 1/09/1967 e che tutt'ora (2011) risulta conforme alle norme e prescrizioni in materia edilizia ed urbanistica.

Si allega altresì copia della ricerca effettuata dall'Ufficio Tecnico Comunale di Santeramo in Colle, dal quale si evince che la ricerca effettuata dall'UTC non ha conseguito alcun esito.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non 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.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risulta esserci un condominio costituito.



## LOTTO 2

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Fondo ubicato a Santeramo in Colle (BA) - Contrada Montefreddo-Iazzo Cifarelli, piano terra

## DESCRIZIONE

---

Fondo rustico esteso per ha 1.69.11 comprensivo di entrostante fabbricato rurale.

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

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

---

Fondo rustico confinante con strada vicinale "Ramo" con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con proprietà eredi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con proprietà eredi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano



Fabbricato rurale	57,00 mq	87,00 mq	1	87,00 mq	3,60 m	terra
Terreni agricoli	16625,00 mq	16625,00 mq	0.2	3325,00 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>3412,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>3412,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene n. 2 è un fondo rustico composto da un fabbricato rurale di circa 87 mq e da terreni annessi estesi per ettari pari a 1.66.25.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/10/1998 al 03/06/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 39, Part. 65 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 17 49 Reddito dominicale € 1,26 Reddito agrario € 0,54
Dal 07/10/1998 al 28/06/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 39, Part. 63 Qualità Seminativo arborato Cl.5 Superficie (ha are ca) 54 38 Reddito dominicale € 5,62 Reddito agrario € 8,43
Dal 07/10/1998 al 01/03/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 39, Part. 96 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 15 52 Reddito dominicale € 2,40 Reddito agrario € 2,81
Dal 28/06/2011 al 01/03/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 39, Part. 99 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 20 64 Reddito dominicale € 4,80 Reddito agrario € 3,73
Dal 28/06/2011 al 01/03/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 39, Part. 97 Qualità Pascolo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 12 57 Reddito dominicale € 2,92 Reddito agrario € 2,27



Dal 28/06/2011 al 01/03/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 39, Part. 96 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 15 52 Reddito dominicale € 2,40 Reddito agrario € 2,81
Dal 28/06/2011 al 01/03/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 39, Part. 63 Qualità Seminativo arborato Cl.5 Reddito dominicale € 5,62 Reddito agrario € 8,43
Dal 28/06/2011 al 01/03/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 39, Part. 67 Qualità Seminativo arborato Cl.5 Superficie (ha are ca) 45 65 Reddito dominicale € 4,72 Reddito agrario € 7,07

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	39	370			R			151 mq	0 €	terra	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
39	63				Seminativo arborato	5	54 38 mq	5,62 €	8,43 €		
39	371				Pascolo	2	1598 mq	1,26 €	0,54 €		
39	67				Seminativo arborato	5	45 65 mq	4,72 €	7,07 €		
39	96				Seminativo arborato	4	15 52 mq	2,4 €	2,81 €		
39	97				Seminativo arborato	3	12 57 mq	2,92 €	2,27 €		
39	99				Seminativo arborato	3	20 64 mq	4,8 €	3,73 €		



## Corrispondenza catastale

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

I fabbricati rurali sono classificati come "fabbricato diruto" e perciò non hanno rendita catastale. La particella 65, a seguito della sua soppressione, ha originato la 370 (fabbricato rurale) e la n. 65 terreno che attornia la 370. La 65 aveva una superficie catastale di 17 49 ha mentre la 370 ha una superficie di 15 98 e la 370 di 1 51 (1598+151=1749).

## PRECISAZIONI

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c.

Sono stati richiesti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Bari dell'esecutato dal quale risulta che lo stesso è residente nel Comune di Santeramo in Colle in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e che è proprietario dell'immobile per 1/1 e in separazione legale dei beni.

## PATTI

---

Il fabbricato rurale risulta libero e anche per i terreni non risultano contratti di locazione in essere e sono incolti.

## STATO CONSERVATIVO

---

Il fabbricato rurale e i terreni agricoli sono in discreto stato conservativo. Si precisa che catastalmente il fabbricato risulta diruto/collabente mentre è in discreto stato di conservazione.

## PARTI COMUNI

---

Non esistono parti comuni.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Servitù assenti.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Esposizione: Nord-Sud

Altezza interna utile: stanze h=3.60 m, bagno h=2,20 m



Str. verticali: muratura  
 Solai: laterocemento  
 Copertura: a doppia falda  
 Pareti esterne ed interne: intonacati  
 Pavimentazione interna: pietra  
 Infissi interni in legno comune  
 Volte: a vista  
 Impianto: non sono presenti e certificati gli impianti elettrico, fognario e di riscaldamento

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/10/1998 al 28/06/2011	**** Omissis ****	<b>Voltura</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Amendolare Francesco	07/10/1998	16662	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	UR Sede GIOIA DEL COLLE (BA)	23/10/1998	5097		
Dal 28/06/2011 al 01/03/2022	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Amendolare Francesco	28/06/2011	58675	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Reparto PI di BARI	01/07/2011	18638.1/2011	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



--	--	--	--	--	--

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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di Bari aggiornate al 27/10/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Trascrizioni*

- **Atto notarile pubblico di compravendita**  
Trascritto a Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Bari il 01/07/2011  
Reg. gen. 29131 - Reg. part. 18638  
Quota: 68.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Domanda Giudiziale Revoca atti soggetti a trascrizione**  
Trascritto a Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Bari il 13/02/2013  
Reg. gen. 5221 - Reg. part. 4004  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Direzione Provinciale di Bari il 26/10/2021  
Reg. gen. 51650 - Reg. part. 38400  
Quota: 21.155,77  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il fondo rustico risulta sito in zona E1 (zona agricola) caratterizzato da "prati alberati, pascoli alberati". I lotti risultano in zone di protezione speciale dell'Alta Murgia e in particolare: "area di protezione A". Il fondo rustico è conforme secondo il PRG vigente di Santeramo in Colle, D.G.R. N.° 775 del 16.6.99 Variante N. 3 del. C.C. N. 53 del 12/12/03, del. C.C. N. 18 del 30/04/04.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Nell'atto di compravendita a rogito Notaio Francesco Amendolare del 28/06/2011 repertorio 58675 registrato a Gioia del Colle il 30/06/2011 al numero 7129 serie 1T la venditrice la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ai sensi dell'articolo 76 DPR 445 del 2000 dichiarava che la costruzione dell'immobile è stata iniziata e ultimata anteriormente al 1/09/1967 e che tutt'ora (2011) risulta conforme alle norme e prescrizioni in materia edilizia ed urbanistica.

Si allega altresì copia della ricerca effettuata dall'Ufficio Tecnico Comunale di Santeramo in Colle, dal quale si evince che la ricerca effettuata dall'UTC non ha conseguito alcun esito.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non 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.

Non esiste l'impianto termico.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esiste un condominio costituito.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - via Marea, 110 -114 - via Sonnino, 1, piano terra

L'appartamento ha accesso diretto dalla via Marea e si compone di due vani oltre cucina e bagno. Dalla cucina si accede anche ad una strada cieca interna (via Sonnino).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 112, Part. 757, Sub. 4, Categoria A4, Graffato Part. 758 Sub. 3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 40.950,00

La stima è stata effettuata in ottemperanza a:

- 1.Regolamento UE n. 575/2013 (CRR);
- 2.Circolare Banca d'Italia n. 285 del 17/12/2013 - 17° aggiornamento e smi e alla Circolare Banca d'Italia 288 del 3 aprile 2015 e ss.mm.ii. che hanno recepito le modifiche normative introdotte in Italia con la trasposizione della Direttiva 2014/17/EU nell'ordinamento nazionale;
- 3.European Valuation Standard (EVS) 2016 di TEGOVA;
- 4.International Valuation Standard (IVS) 2017;
- 5.Standard Professionali di Valutazione - RICS (2017);
- 6.Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie (2015);
- 7.Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard (2018 TECNOBORSA);
- 8.Norma UNI 11588:2014 sul Valutatore Immobiliare con la relativa Prassi di Riferimento (UNI/PdR 19:2016);
- 9.Norma UNI 11612:2015 Stima del valore di mercato degli immobili.

La definizione della "stima" secondo il punto 4 di cui sopra è:

«l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione».

"Nel caso in esame, trattandosi di procedura esecutiva, il valore di mercato è stato determinato secondo la definizione stabilita dal Regolamento (EU) 575/2013 articolo 4 comma 1 punto 76) tenendo conto che tutte le condizioni previste nella esplicitazione non possono essere soddisfatte".

Ex multis, il debitore non si configura in una situazione come avviene nelle normali condizioni di mercato. Infatti, il Giudice, a norma dell'articolo 568 c.p.c. determina il valore dell'immobile agli effetti dell'espropriazione sulla base delle indicazioni del ctu; la valutazione dell'immobile è svolta in una data che può essere anche molto antecedente a quella della procedura di vendita;

Il debitore, conduttore dell'immobile, non è nelle medesime condizioni di un (normale) venditore, ed altre.

Nella fattispecie, la stima è stata effettuata prendendo a riferimento tre atti di compravendita recenti (max 24 mesi) di immobili venduti nelle vicinanze e con caratteristiche simili tali da poter ricondurre il valore finale, con appositi correttivi dei valori marginali, al valore più aderente a quello di mercato al quale andranno fatte le decurtazioni del caso.

1. Atto Notaio Francesco Amendolare del 05/08/2021, n. repertorio 68889
2. Atto Notaio Francesco Amendolare del 10/05/2022, n. repertorio 69711
3. Atto Notaio Avv. Gennaro Panzarino 10/09/2021, n. repertorio 459

Il valore del Lotto 1 (appartamento in via Marea) calcolato è pertanto di € 40.625,00 già abbattuto del



15% al quale sono state detratte le spese di cancellazione pari a €. 325,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Santeramo in Colle (BA) - via Marea, 110 - 114 - via Sonnino, 1, piano terra	78,00 mq	525,00 €/mq	€ 40.950,00	100,00%	€ 40.950,00
				Valore di stima:	€ 40.950,00

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Fondo ubicato a Santeramo in Colle (BA) - Contrada Montefreddo-Iazzo Cifarelli, piano terra

Fondo rustico esteso per ha 1.69.11 comprensivo di entrostante fabbricato rurale.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 39, Part. 63, Qualità Seminativo arborato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 370, Categoria R al catasto Terreni - Fg. 39, Part. 371, Qualità Pascolo - Fg. 39, Part. 67, Qualità Seminativo arborato - Fg. 39, Part. 96, Qualità Seminativo arborato - Fg. 39, Part. 97, Qualità Seminativo arborato - Fg. 39, Part. 99, Qualità Seminativo arborato Valore di stima del bene: € 29.002,00

A seguito di indagine specifica non sono stati reperiti atti di compravendita nè nelle zone limitrofe nè in altre zone a questa assimilabili. Sono stati esperiti accertamenti e informazioni in loco. Da questi è risultato che il valore della costruzione comprensiva dei terreni circostanti è di circa 33.500 € per cui il valore abbattuto del 15% da considerare a base d'asta della vendita è di 28.150 € in c.t. al quale sono state detratte le spese di cancellazione pari a €. 325,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 2</b> - Fondo Santeramo in Colle (BA) - Contrada Montefreddo-Iazzo Cifarelli, piano terra	3412,00 mq	8,50 €/mq	€ 29.002,00	100,00%	€ 29.002,00
				Valore di stima:	€ 29.002,00

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

A seguito di espresso approfondimento è stato accertato che la particella 64 del foglio 39 è ancora in testa alla Sig.ra e non all'esecutato. Nell'atto a ministero Notaio Francesco Amendolare del 28-6-



2011 rep. 58675 - in atti- alla pag. 3 sono elencate le particelle che sono state trasferite dalla Fraccalvieri all'esecutato (63, 67, 96, 97, 99 e 371 oltre alla 'casa' 370). Prima dell'elenco delle particelle trasferite sono elencate quelle che 'confinano': tra queste manca la 64 che è assolutamente confinante. Queste considerazioni spingono a un ulteriore approfondimento e/o rettifica.

Inoltre, la particella 64 risulta riportata sia nella nota di trascrizione (R.G. 51650 R.P. 38400 del 26-10-2021) sia nell'atto di pignoramento.

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 30/10/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Wiesel Maurizio

