



3/6/14

TRIBUNALE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. E. DR. GIUSEPPE RANA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

277/2013 R.G.E.

PROMOSSO DA: **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.**

IN DANNO DI:

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

Redatta da:

ing. Defino Salvatore

Via Demetrio Marin n. 9 - Bari

Tel/fax 080 5024720 – salvatore.defino8665@pec.ordingbari.it

TRIBUNALE DI BARI
Depositato in Cancelleria
il 20/6/14
IL CANCELLIERE
dr.ssa COA RIVOIR



Indice

1.	<i>Premessa</i>	3
2.	<i>Corrispondenza tra il bene pignorato e la titolarità in capo al debitore</i>	7
a)	Formalità e pregiudizi	8
b)	Provenienza nel ventennio	8
3.	<i>Visite di sopralluogo</i>	9
4.	<i>Identificazione dei beni oggetto di stima</i>	9
5.	<i>Regolarità dei beni sotto il profilo tecnico ed urbanistico</i>	10
6.	<i>Conclusioni</i>	11

1. PREMESSA

Con giusta ordinanza il **G. E. Dr. Giuseppe RANA** nominava il sottoscritto ing. Salvatore Defino, con ufficio tecnico in Bari alla Via Demetrio Marin, 9 ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 8665, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare in epigrafe, invitandolo a comparire **all'udienza del 04/03/2014** per il giuramento di rito.

All'udienza suddetta, dopo aver accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, il G. E. affidava al sottoscritto l'incarico di procedere alla stima dei beni pignorati disponendo di compiere i seguenti ulteriori accertamenti:

1. CONTROLLI la corrispondenza tra i beni pignorati e la titolarità in capo al debitore, verificando, a tal fine, la completezza della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore precedente e accerti se essa riguardi tutti i beni pignorati e sia relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento fino a risalire ad un atto di provenienza del debitore o di un suo dante causa anteriore ai suddetti venti anni, comunicando immediatamente all'ufficio le eventuali carenze riscontrate e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; accerti quindi per ogni lotto formato se la proprietà appartenga al debitore o ai debitori ed eventualmente per quale quota, indicando i nomi dei comproprietari.

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

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

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

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

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

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

b) la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL" (appartamento, capannone, ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima", indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni,

solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio), nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, porta di ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento);

c) indichi altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);

d) lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore (indicando, in tal caso, quale sia l'utilizzo dell'immobile: es. abitativo, lavorativo ecc.) o da terzi e, in tal caso, a che titolo; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso; non sarà inoltre liquidato alcunché sino alla acquisizione dei su indicati elementi;

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

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

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

- > iscrizioni (ad esempio, quelle ipotecarie) e trascrizione/i di pignoramento/i risultanti dalla

documentazione ipotecaria agli atti ovvero alla relazione notarile depositata dal creditore procedente in sua vece (indicherà altresì eventuali trascrizioni di domande giudiziali);

- > per eventuali difformità urbanistico – catastali;
- > difformità urbanistico edilizie;
- > difformità Catastali;

altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

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

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

assunti dalla procedura; b) ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente. In particolare, trattandosi di immobile abusivo stabilisca se sia sanabile ex art. 36 del T.U. edilizia, D.P.R. 380/01 (accertamento di conformità) mediante rilascio di un permesso in sanatoria, indicando i relativi costi, ovvero se non sia sanabile, nel qual caso stabilisca, quale prezzo base, il suo valore d'uso ovvero determini il prezzo base utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto del fatto che trattasi di immobile

abusivo suscettibile di essere abbattuto (vedi art. 30, 31, 33, 34, 35, e 37 del T.U. edilizia, D.P.R. 380/01); nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì **la valutazione della sola quota**, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; **precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile**, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura.

2. CORRISPONDENZA TRA IL BENE PIGNORATO E LA TITOLARITÀ IN CAPO AL DEBITORE

Gli immobili oggetto di pignoramento sono rappresentati da una unità distinte presenti nel territorio della città di Cassano delle Murge (Ba).

Presso l'Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricati, è identificato come segue:

fg	Part.	sub	Cat.	Cl.	Consist.	rendita
34	103	1	C6	4	27 mq	€ 50,20
		2	C6	4	11 vani	€ 823,75

E con intestatari:

Intestatario	Data di nascita	Diritti posseduti
		Proprietà per 1000/1000

Da certificazione ipocatastale prodotta dal Creditore procedente, ed a firma del notaio Maria Carmela Ressa Trotta, notaio in Padova, iscritto presso il Collegio Notarile di Padova, si desume che su detto immobile gravano le seguenti formalità contro.

a) Formalità e pregiudizi

1. 30145/4006 **Ipoteca volontaria** a carico di [redacted] a favore di Banca Mediterranea S.p.A.;
2. 30145/4007 **Ipoteca volontaria** a carico di [redacted] a favore di Banca Mediterranea S.p.A.;
3. 33255/4378 **Decreto ingiuntivo** a carico di [redacted] e a favore di Caripuglia S.p.A.;
4. 30145/4006 **Ipoteca volontaria** a carico di [redacted] a favore di Banca Mediterranea S.p.A.;
5. 10533/8132 **Atto esecutivo di pignoramento** a carico di [redacted] e a favore di Banco Ambrosiano Veneto S.p.A.;
6. 15842/11548 **Atto giudiziario di fallimento** a carico di [redacted] e a favore di massa sei creditori;
7. 7262/1299 **Ipoteca volontaria** a carico di [redacted] a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.;
8. 7263/1300 **Ipoteca volontaria** a carico di [redacted] a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.;
9. 31660/6426 **Ipoteca volontaria** a carico di [redacted] a favore di Banca Meridiana S.p.A.;
10. 39339/4691 **Decreto ingiuntivo** a carico di [redacted] a favore di Banco di Napoli S.p.A.;
11. 15275/11457 **Atto esecutivo di pignoramento** a carico di [redacted] a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.;

b) Provenienza nel ventennio

Con decreto di trasferimento, la sig.ra [redacted] acquisiva per l'intera proprietà gli immobili oggetto di pignoramento con atto giudiziario di trasferimento immobili del 06/02/2008 pervenuto a seguito di fallimento di [redacted].

Precedentemente, con atto notarile di compravendita del 08/04/1989, il sig. [redacted] acquisiva l'immobile da [redacted] (rep.40537/9208) a firma del rogante De Luisi Antonio, notaio in Santeramo in Colle.

3. VISITE DI SOPRALLUOGO

Le operazioni peritali hanno avuto il seguente svolgimento:

- ✓ Con avviso alle parti, a mezzo PEC del 12/03/2014, si è comunicato l'inizio delle operazioni peritali fissate per il giorno 19/03/2014;
- ✓ In data 18/04/2014 si aveva accesso all'ufficio catasto per reperire visura storica catastale ed estratto del foglio mappale;
- ✓ In data 19/03/2014, ore 10.00, così come da convocazione si aveva accesso all'immobile sito in Cassano delle Murge alla Contrada Lagogemolo e venivano effettuati rilievi planimetrico e documentazione fotografica;
- ✓ In data 26/03/2014 si aveva accesso all'ufficio catasto per recuperare planimetria catastale
- ✓ In data 02/04/2014, veniva protocollato presso il Comune di Cassano delle Murge l'accesso agli atti e ritirate copia in data 11/04/2014;

4. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Gli immobili oggetto di pignoramento sono rappresentati da una unità distinte presenti nell'abitato del Comune di Cassano delle Murge (Ba).

Presso l'Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricati, è identificato come segue:

fg	Part.	sub	Cat.	Cl.	Consist.	rendita
34	103	1	C6	4	27 mq	€ 50,20
		2	C6	4	11 vani	€ 823,75

E con intestatari:

Intestatario	Data di nascita	Diritti posseduti
		Proprietà per 1000/1000

L'immobile è rappresentato da un villa unifamiliare sita ai ridossi della foresta di Mercadante costituita da un locale garage al pian terra e disposta su tre distinti livelli alla contrada Lagogemolo nell'abitato di Cassano delle Murge

Visto lo stato dei luoghi, così come su descritti, si ritiene che l'immobile in oggetto, per una più facile commerciabilità, possa dar luogo ad un **UNICO LOTTO** che sarà individuato come segue:

LOTTO "UNICO": *Villa unifamiliare sita in contrada Lagogemolo in Cassano delle Murge (Ba) disposta su tre livelli e con ampio giardino circostante, riportato al catasto fabbricati al foglio di mappa 34, particella 103 sub.1 e sub.2;*

5. REGOLARITÀ DEI BENI SOTTO IL PROFILO TECNICO ED URBANISTICO

Dagli accertamenti effettuati presso gli uffici di competenza si è rilevato quanto segue:

L'immobile è parte di una costruzione ad uso residenziale autorizzata con licenza edilizia 143/1968 e successiva autorizzazione di abitabilità del 27/03/1971. Successivamente a seguito del trasferimento di proprietà, risultano essere stati eseguito una serie di modifiche interne ed in prima analisi autorizzate mediante richiesta in DIA del 03/03/2008 (DIA 31/08D). Non è stato possibile rintracciare documentazione attestante la fine dei lavori con la successiva autorizzazione all'abitabilità. Questo implica che l'acquirente sarà tenuto, mediante CIL o SCIA ad effettuare il pagamento della sanzione dovuta all'aver eseguito i lavori e portato a termine i lavori di cui sopra e successivamente dovrà procedere all'aggiornamento catastale e richiesta di nuova agibilità.

Per i lotto si redigono separatamente i seguente fascicoli:

➤ **FASCICOLO LOTTO "UNICO";**

6. CONCLUSIONI

Sicuro di aver adempiuto al mandato conferitomi e nella certezza di aver operato secondo scienza e coscienza, salvo errori di natura materiale, si rimette la presente relazione restando a disposizione del G.E. per ogni ed eventuale chiarimento.

Bari li, 18/04/2014

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

ING. DEFINO SALVATORE





TRIBUNALE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. E. DR. GIUSEPPE RANA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

277/2013 R.G.E.

PROMOSSO DA: **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.**

IN DANNO DI:

FASCICOLO TECNICO – LOTTO UNICO



Redatta da:

ing. Defino Salvatore

Via Demetrio Marin n. 9 - Bari

Tel/fax 080 5024720 – salvatore.defino8665@pec.ordingbari.it

Indice

1. Individuazione del bene componente il lotto.....	3
Descrizione analitica dell'immobile.....	3
2. Stato di possesso dell'immobile.....	4
3. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	4
a) A carico dell'acquirente.....	4
b) Cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura.....	4
c) Altre informazioni per l'acquirente.....	5
4. Criterio di stima adottato.....	5
5. Superficie Convenzionale Vendibile.....	6
6. Valutazione dell'immobile.....	6
a) Valore medio di mercato.....	7
b) Spese previste di adeguamento tecnico.....	8
c) Adeguamento per differenza oneri.....	8
7. Conclusioni.....	9

1. INDIVIDUAZIONE DEL BENE COMPONENTE IL LOTTO

LOTTO "UNICO": *Unità commerciale ad uso ufficio posta al piano primo con accesso principale dal civico 15 della Contrada Lagogemolo in Cassano delle Murge(Ba), riportato al catasto fabbricati al foglio di mappa 166, particella 810 sub.10;*

Gli immobili oggetto di pignoramento sono rappresentati da una unità distinte presenti nell'abitato del Comune di Cassano delle Murge (Ba).

Presso l'Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricati, è identificato come segue:

fg	Part.	sub	Cat.	Cl.	Consist.	rendita
34	103	1	C6	4	27 mq	€ 50,20
		2	C6	4	11 vani	€ 823,75

E con intestatari:

Intestatario	Data di nascita	Diritti posseduti
		Proprietà per 1000/1000

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

L'immobile è sito a ridosso della foresta di Mercadante, e precisamente in una zona residenziale denominata Contrada Lagogemolo in Cassano delle Murge. L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da una villa unifamiliare disposta su tre livelli e con ampio giardino circostante che conta più di 1200 mq di estensione. L'accesso alla villa si ha mediante portoncino pedonale ma anche mediante cancello elettrico carrabile. Appena all'interno del largo spiazzo si osserva il discreto stato di conservazione dell'immobile, anche se da notare lo stato di abbandono dello stesso. Dal livello stradale si ha accesso, alla sinistra, ad un vano adibito a garage con serranda elettrica. Mentre allo stesso piano terra si può accedere posteriormente, dove si giunge ad un'area destinata evidentemente a zona tavernetta con annesso locale tecnico per la stiva delle cisterne di riserva idrica con annesse pompe idrauliche (risultate mancanti in fase di sopralluogo). Procedendo ai piani superiori, da scala a chiocciola interna alla tavernetta o mediante rampa esterna di accesso, si passa alla zona posta al livello primo. Rappresentata da ampie stanza presumibilmente destinate a cucina e zona pranzo. Da scala in legno si accede poi al sottotetto, dove si ha la zona notte anch'essa distinta da quattro ampie stanza oltre che a servizio igienico. Da sottolineare che l'intera villa possiede ampi balconi con finestre munite di veneziane che ne contraddistinguono un'elevata

luminosità agli ambienti. Le parti interne sono finemente tinteggiate e munite a volte di rifiniture ed accessori che ne caratterizzano l'elevata cura che si è tenuto per la sua ristrutturazione. Esternamente è rivestita di piastrelle in ceramica bianca. Lo stato di conservazione si presenta buono anche se in fase di sopralluogo si osservate delle mancanze di diverse porte, termo arredi, placche di accensione, pompe idraulica, sanitari.

Sono presenti allacci elettrici ma da verificarne il reale funzionamento, è presenta l'allaccio alla rete fognaria idraulica/fognaria mentre non è presente l'allaccio alla rete gas metano cittadina che è asservita mediante bombolone interrato, presente all'atto del sopralluogo.

2. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare, è risultata in completo stato di abbandono e vuota da forniture e arredi.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

a) A CARICO DELL'ACQUIRENTE

L'acquirente ha l'onere di dover dichiarare i lavori eseguiti a seguito di un'autorizzazione in DIA che non ha mai visto una chiusura lavori. Questo implica che l'acquirente dovrà richiedere una CIL/SCIA in sanatoria, effettuare l'aggiornamento catastale e procedere alla fine con la richiesta di agibilità.

b) CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

1. **30145/4006 Ipoteca volontaria** a carico di a favore di Banca Mediterranea S.p.A.:
2. **30145/4007 Ipoteca volontaria** a carico di a favore di Banca Mediterranea S.p.A.;
3. **33255/4378 Decreto ingiuntivo** a carico d a favore di Caripuglia S.p.A.;
4. **30145/4006 Ipoteca volontaria** a carico di a favore di Banca Mediterranea S.p.A.:
5. **10533/8132 Atto esecutivo di pignoramento** a carico di Veneto S.p.A.; a favore di Banco Ambrosiano
6. **15842/11548 Atto giudiziario di fallimento** a carico di a favore di massa sei creditori;
7. **7262/1299 Ipoteca volontaria** a carico di S.p.A.; a favore di Banca Nazionale del Lavoro
8. **7263/1300 Ipoteca volontaria** a carico di S.p.A.; a favore di Banca Nazionale del Lavoro

9. **31660/6426 Ipoteca volontaria** a carico di _____ a favore di Banca Meridiana S.p.A.;
10. **39339/4691 Decreto ingiuntivo** a carico di _____ a favore di Banco di Napoli S.p.A.;
11. **15275/11457 Atto esecutivo di pignoramento** a carico di _____ a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.;

c) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Non sono emerse ulteriori indicazioni da far emergere.

4. CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

La stima secondo l'aspetto economico del valore di mercato, sia con procedimento sintetico che analitico, è fondata sul confronto tra il fabbricato oggetto di stima e i fabbricati simili di cui si conoscono i prezzi di mercato pagati di recente e la consistenza (dimensione in metri quadri di superficie commerciale). I procedimenti di stima necessitano quindi dell'esistenza di un mercato attivo e la sua conoscenza da parte del tecnico operante. La conoscenza del mercato si concretizza in ambito professionale con i dati che è possibile acquisire tramite operatori dell'intermediazione immobiliare. Il procedimento adottato è quello sintetico di stima del prezzo, che si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto economico preso come termine di paragone Il Valore Commerciale unitario:

$$V_{cunit} = V_m \times I_c$$

dove:

V_m , quotazione media di mercato praticata nelle compravendite di immobili analoghi a quello da stimare, tenendo conto oltre che del centro abitato e quindi del contesto in cui è inserito il bene, anche di una serie di parametri dipendenti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso immobile;

I_c è l'indice correttivo che tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche ottenuti dal prodotto di una serie di coefficienti di differenziazione, valori ricavati da riviste autorevoli di settore oltre che da valutazioni e variabili in funzione di una personale conoscenza. Il valore commerciale unitario, moltiplicato per la superficie commerciale vendibile darà il Valore commerciale stimato V_{cs} :

$$V_{cs} = V_{cunit} \times S_{cv}$$

5. SUPERFICIE CONVENZIONALE VENDIBILE

Di seguito si riporta in tabella e per ciascuno spazio il valore della “*Superficie Convenzionale Vendibile*” secondo la norma UNI 15733/2011 e DPR 138/98, la somma delle superfici commerciale parziali ci darà la Superficie Commerciale Vendibile (Scv).

<i>Vano</i>	<i>Piano</i>	<i>Sup. netta</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. Comm. Vendibile</i>
Giardino	0	1215,0	0,18	218,70 mq
Superficie interna	0	44,0	1	44,00 mq
Vano tecnico	0	24,0	0,2	4,80 mq
Garage interno	0	25,0	0,3	7,50 mq
Superficie interna	1	123,0	1	123,00 mq
Balconi	1	81,0	0,25	20,25 mq
Superficie interna	2	121,0	1	121,00 mq
Balconi	2	45,0	0,25	11,25 mq
$Scv =$				550,50

6. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Si è ritenuto utile il confronto tra valori provenienti da fonti diverse. A tal proposito si è fatto riferimento alle più serie agenzie immobiliari esperte del mercato, della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio e della borsa immobiliare della Camera di Commercio di Bari. Si precisa che l'immobile è posto in **posizione panoramica e adiacente alla Foresta di Mercadante**. Dette caratteristiche generali del sito, unitamente a quelle dell'immediato circondario, determinano una discreta appetibilità commerciale dell'intera zona per quanto riguarda gli immobili con caratteristiche simili. In ogni caso la probabilità di collocazione sul mercato dei beni immobili oggetto di stima in funzione della destinazione e della tipologia può essere ritenuta almeno sufficiente se non addirittura buona anche in relazione al prezzo alla base dell'offerta. Ovviamente, va precisato che l'immobile in questione è in buono stato di manutenzione.

In casi, come quello in esame, può essere dato un peso moderatamente significativo ai dati dell'Osservatorio Immobiliare che, per le tipologie in questione, risultano essere abbastanza attendibili. Nella situazione specifica l'OMI individua esattamente la zona denominandola “**Suburbana/TURIST. PROV.LE MERCADANTE, LOCALITA FRA DIAVOLO**”. La tipologia prevalente è quella delle “ville e villini” con destinazione “Residenziale” ed il valore di mercato relativo ad un normale stato conservativo per abitazioni di tipo civile varia da 810 a 1.150 euro al metro quadrato di superficie lorda (riferimento 2° semestre 2013). D'altra parte, la ricerca

di mercato presso agenzie aventi particolare competenza ed esperienza del territorio ha fornito valutazioni non dissimili e probabilmente più accurate. Pertanto per il calcolo di valore medio unitario si farà riferimento al provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 27 Giugno 2007 così come indicato dall'art.1, comma 307, della legge finanziaria del 2007.

a) VALORE MEDIO DI MERCATO

Da questa indagine è emerso che le quotazioni medie per immobili simili si attestano intorno a 1.200,00 €/mq, e sono evidentemente suscettibili di variazioni in considerazione del loro grado di rifiniture ed impiantistica, nonché della loro vetustà. Stabilito il criterio di stima adottato si procede alla valutazione del lotto risultando:

Calcolo Valore normale unitario		
Valore OMI minimo	V_min=	€ 810
Valore OMI massimo	V_max=	€ 1.150
Taglio superficie	K1 =	0
Livello di piano	K2 =	1
media ponderata	K =	0,75
	V_nu=	€ 1.065,00

Pertanto stimato e arrotondato a:

$$V_m = 1.100,00 \text{ €/mq}$$

Nelle successive tabelle è riportata la determinazione dell'indice correttivo I_c:

Indice correttivo		
<i>caratteristica</i>	<i>valutazione</i>	<i>indice</i>
Posizione dell'immobile rispetto al centro urbano ed in particolare alla distanza di una via o piazze principali	sufficiente	0,9
Viabilità e servizi di trasporto	sufficiente	0,9
Presenza di edifici pubblici e strutture collettive (scuole, mercati, etc.)	sufficiente	0,9
Presenza di zone a verde pubblico, aree ricreative pubbliche e di interesse culturale.	ottimo	1,1
Fonti di inquinamento atmosferico e acustico.	ottimo	1,1
Qualificazione dell'ambiente esterno	sufficiente	0,9
Previsione di miglioramento area	buono	1

Tipologia costruttiva	CLS	1
Presenza di impianti e servizi accessori	scarso	0,8
Finiture esterne	sufficiente	0,9
Finiture interne	scarso	0,8
Serramenti interni	sufficiente	0,9
Serramenti esterni	sufficiente	0,9
Luminosità	buono	1
Ic =		0,94

Tenuto conto quindi, del coefficiente correttivo, il Valore Commerciale unitario è così definito:

$$V_{cunit} = V_m \times I_c = 1.100 \times 0,94 = 1.030 \text{ €/mq}$$

$$V_{cs} = V_{cunit} \times S_{cv} = 1.030 \text{ €/mq} \times 550,50 \text{ mq} \cong 567.000 \text{ €}$$

b) SPESE PREVISTE DI ADEGUAMENTO TECNICO

Elenco analitico degli interventi

<i>Intervento</i>	<i>Stima</i>
Ripristino dei luoghi zona garage	€ 1.000
SCIA in sanatoria	€ 1.000
Aggiornamento catastale	€ 1.000
Richiesta abitabilità	€ 500
Spese per tecnico abilitato	€ 3.000
spese stimate :	€ 6.500

c) ADEGUAMENTO PER DIFFERENZA ONERI

Applicando una riduzione forfettaria prevista in misura del 15% per differenza tra oneri tributari calcolati su prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzie su vizi occulti nonché per eventuali opere di adeguamento impiantistico, si ottiene, per arrotondamento una riduzione del valore pari a:

Si tiene conto già della detrazione delle spese necessarie all'adeguamento dei luoghi.

$$V'_{cs} = V_{cs} - 15\% = 560.500 \text{ €} - 84.075 \cong 476.000 \text{ €}$$

Si stima la quota per il valore relativo alla proprietà per:

$$V'_{cs_a} = 476.000 \text{ € in C.T.}$$

7. CONCLUSIONI

Fedele al giuramento prestato, sicuro di aver adempiuto al mandato conferito con sufficiente chiarezza, nella certezza di aver operato secondo scienza e coscienza, salvo errori di natura materiale, si rimette la presente relazione peritale, restando a disposizione del sig. G. E. per quanto eventualmente necessario.

Bari li, 18/04/2014

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
ING. DEFINO SALVATORE





TRIBUNALE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. E. DR. GIUSEPPE RANA

TRIBUNALE DI BARI
Deposito in Cancelleria
il 22/11/14
IL CANCELLIERE
DR. S. ALDA RIVOIR

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

277/2013 R.G.E.

PROMOSSO DA: **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.**

IN DANNO DI:

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

Redatta da:

ing. Defino Salvatore

Via Demetrio Marin n. 9 - Bari

Tel/fax 080 5024720 – salvatore.defino8665@pec.ordingbari.it



Indice allegati

- 1 COPIA LETTERA INIZIO OPERAZIONI PERITALI CON AVVISI DI RICEVIMENTO
E SUCCESSIVE COMUNICAZIONI
- 2 TITOLI DI PROVENIENZA
- 3 VERBALI DI SOPRALLUOGO
- 4 DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- 5 REGOLARIZZAZIONE TECNICO URBANISTICA PRESSO IL COMUNE
- 6 ATTESTAZIONE DI TRASMISSIONE ALLE PARTI

- 1 COPIA LETTERA INIZIO OPERAZIONI PERITALI CON AVVISI DI RICEVIMENTO E SUCCESSIVE
COMUNICAZIONI



DOTT. ING. SALVATORE DEFINO

PROGETTAZIONE CIVILE e MECCANICA – ANTINCENDIO e SICUREZZA SUL LAVORO
Via Demetrio Marin, 9 – 70125 – Bari – 080/5024720 – info@sidingegneria.net

Spett.le

c/o avv. De Santis Anna Maria
desantis.annamaria@avvocatibari.legalmail.it
Via Arcidiacono Giovanni, 33
70124 BARI (BA)

Banca Nazionale del Lavoro
c/o Avv. Giuseppe Spinelli
spinelli.giuseppe@avvocatibari.legalmail.it
Via De Rossi n.209 – Bari

BANCAPULIA
c/o Avv. Gianfranco Chiarelli
chiarelli.gianfranco@oravta.legalmail.

ITALFONDIARIO
c/o Avv. Vincenza Genghi
enzagenchi@pec.giuffre.it

Bari, 12/03/2014 – rev.1

OGGETTO: Comunicazione di inizio operazioni peritali

A seguito dell'incarico affidatomi dal Sig. Giudice in merito all'esecuzione immobiliare registrata presso il Tribunale di Bari al numero **277/13 R.G.E.**,
a favore di: BNL presso Avv. Giuseppe Spinelli
e contro: c/o avv. De Santis Anna Maria
di cui intervetti: BANCAPULIA e ITALFONDIARIO

SONO INVITATE

le parti oggetto della presente, accompagnati esclusivamente dai propri legali costituiti e/o CTP da nominare, a presentarsi alle ore 10.00 del 19/03/2014 presso l'immobile sito alla Contrada Lago Gemola in Cassano delle Murge (Ba) per poter avere accesso agli immobili, effettuare la giusta documentazione fotografica ed il necessario rilievo metrico.

Nel caso di eventuali e spiacevoli ostacoli nella fase di avvio delle operazioni, così come già autorizzato dal Giudice del Tribunale di Bari, tali operazioni avverranno nei giorni successivi ed accompagnati da un fabbro e dalla forza pubblica.

Certo di una Vostra collaborazione.

Distinti saluti,
Dott. Ing. Salvatore Defino

SiD ingegneria - S.Defino

Da: Posta Certificata Legalmail [posta-certificata@legalmail.it]
Inviato: mercoledì 12 marzo 2014 19.01
A: ing.S.Defino PEC
Oggetto: CONSEGNA: Comunicazione Esecuzione Immobiliare 277_13 rev_1
Allegati: daticert.xml; postacert.eml (510 KB)
Firmato da: posta-certificata@legalmail.it

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 12/03/2014 alle ore 19:01:09 (+0100) il messaggio "*Cumunicazione Esecuzione Immobiliare 277_13 rev_1*" proveniente da "salvatore.defino8665@pec.ordingbari.it" ed indirizzato a "spinelli.giuseppe@avvocatibari.legalmail.it" è stato **consegnato** nella casella di destinazione.

Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente e la preghiamo di **conservarla** come **attestato** della **consegna** nella casella indicata

Identificativo messaggio: opec275.20140312190104.17709.01.1.49@pec.aruba.it

Delivery receipt

The message "*Cumunicazione Esecuzione Immobiliare 277_13 rev_1*" sent by "salvatore.defino8665@pec.ordingbari.it", on 2014-03-12 at 19:01:09 (+0100) and addressed to "spinelli.giuseppe@avvocatibari.legalmail.it", was **delivered** by the certified email system

- As a guarantee to you, this receipt is digitally signed. Please **keep it** as **certificate** of **delivery** to the specified mailbox

Message ID: opec275.20140312190104.17709.01.1.49@pec.aruba.it

SID Ingegneria - S.Defino

Da: Posta Certificata Legalmail [posta-certificata@legalmail.it]
Inviato: mercoledì 12 marzo 2014 19.01
A: ing.S.Defino PEC
Oggetto: CONSEGNA: Comunicazione Esecuzione Immobiliare 277_13 rev_1
Allegati: daticert.xml; postacert.eml (510 KB)
Firmato da: posta-certificata@legalmail.it

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 12/03/2014 alle ore 19:01:09 (+0100) il messaggio "*Cumunicazione Esecuzione Immobiliare 277_13 rev_1*" proveniente da "salvatore.defino8665@pec.ordingbari.it" ed indirizzato a "desantis.annamaria@avvocatibari.legalmail.it" è stato **consegnato** nella casella di destinazione.

Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente e la preghiamo di **conservarla** come attestato della consegna nella casella indicata

Identificativo messaggio: opec275.20140312190104.17709.01.1.49@pec.aruba.it

Delivery receipt

The message "*Cumunicazione Esecuzione Immobiliare 277_13 rev_1*" sent by "salvatore.defino8665@pec.ordingbari.it", on 2014-03-12 at 19:01:09 (+0100) and addressed to "desantis.annamaria@avvocatibari.legalmail.it", was **delivered** by the certified email system

As a guarantee to you, this receipt is digitally signed. Please **keep it** as certificate of delivery to the specified mailbox

Message ID: opec275.20140312190104.17709.01.1.49@pec.aruba.it

SiD ingegneria - S.Defino

Da: Posta Certificata Legalmail [posta-certificata@legalmail.it]
Inviato: mercoledì 12 marzo 2014 19.01
A: ing.S.Defino PEC
Oggetto: CONSEGNA: Cumunicazione Esecuzione Immobiliare 277_13 rev_1
Allegati: daticert.xml; postacert.eml (510 KB)
Firmato da: posta-certificata@legalmail.it

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 12/03/2014 alle ore 19:01:08 (+0100) il messaggio "*Cumunicazione Esecuzione Immobiliare 277_13 rev_1*" proveniente da "salvatore.defino8665@pec.ordingbari.it" ed indirizzato a "chiarelli.gianfranco@oravta.legalmail.it" è stato **consegnato** nella casella di destinazione.

Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente e la preghiamo di **conservarla** come attestato della consegna nella casella indicata

Identificativo messaggio: opec275.20140312190104.17709.01.1.49@pec.aruba.it

Delivery receipt

The message "*Cumunicazione Esecuzione Immobiliare 277_13 rev_1*" sent by "salvatore.defino8665@pec.ordingbari.it", on 2014-03-12 at 19:01:08 (+0100) and addressed to "chiarelli.gianfranco@oravta.legalmail.it", was **delivered** by the certified email system

- As a guarantee to you, this receipt is digitally signed. Please **keep it** as certificate of delivery to the specified mailbox

Message ID: opec275.20140312190104.17709.01.1.49@pec.aruba.it

SiD ingegneria - S.Defino

Da: posta-certificata@pec.aruba.it
Inviato: mercoledì 12 marzo 2014 19.01
A: salvatore.defino8665@pec.ordingbari.it
Oggetto: CONSEGNA: Cumunicazione Esecuzione Immobiliare 277_13 rev_1
Allegati: daticert.xml; postacert.eml (510 KB)

-- Ricevuta di avvenuta consegna del messaggio indirizzato a enzagenchi@pec.giuffre.it
"posta certificata" --

Il giorno 12/03/2014 alle ore 19:01:05 (+0100) il messaggio con Oggetto
"Cumunicazione Esecuzione Immobiliare 277_13 rev_1" inviato da
["salvatore.defino8665@pec.ordingbari.it"](mailto:salvatore.defino8665@pec.ordingbari.it)
ed indirizzato a "enzagenchi@pec.giuffre.it"
è stato correttamente consegnato al destinatario.
Identificativo del messaggio: opec275.20140312190104.17709.01.1.49@pec.aruba.it
Il messaggio originale è incluso in allegato, per aprirlo cliccare sul file
"postacert.eml" (nella webmail o in alcuni client di posta l'allegato potrebbe avere come
nome l'oggetto del messaggio originale).
L'allegato daticert.xml contiene informazioni di servizio sulla trasmissione

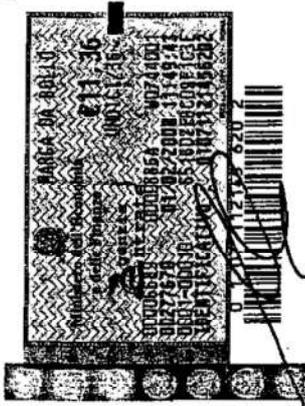
NOTA

La presenza o meno del messaggio originale, come allegato della ricevuta di consegna
(file postacert.eml),
dipende dal tipo di ricevuta di consegna che è stato scelto di ricevere, secondo la
seguente casistica:

- Ricevuta di consegna completa (Default): il messaggio originale completo è allegato alla ricevuta di consegna.
- Ricevuta di consegna breve: il messaggio originale è allegato alla ricevuta di consegna ma eventuali allegati presenti al suo interno verranno sostituiti con i rispettivi hash.
- Ricevuta di consegna sintetica: il messaggio originale non verrà allegato nella ricevuta di consegna.

Per maggiori dettagli consultare:

<http://kb.aruba.it/KB/a701/ricevuta-di-avvenuta-consegna.aspx?KBSearchID=1358305>



R.F.: 12489
REP.: 242
CRON. 1214

Fallimento : TINAGLIA GIUSEPPE
codice fiscale TNGGPP47A24F923Z

DECRETO DI TRASFERIMENTO

Il Giudice Delegato Dott. FRANCESCO CASSANO.

- Letto il verbale di vendita dal quale risulta che in data 26-10-2007 l'immobile sotto descritto è stato aggiudicato mediante pubblico incanto alla sig.na _____, per la somma di €. 78000//00 (Settantaottomila euro);
- Rilevato che l'aggiudicatario ha depositato regolarmente il prezzo di aggiudicazione, nei modi e nei termini indicati dall'ordinanza di vendita del 27-04-2007 e successivo provvedimento di concessione di proroga dei termini per il versamento del saldo prezzo di aggiudicazione datato _____ dicembre 2007;
- Visto l'art.586 c.p.c.;

Trasferisce

alla sig.na _____

codice fiscale _____

residente in

il seguente immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova a corpo e non a misura, con ogni accessione, dipendenza, pertinenza e con le eventuali servitù attive o passive esistenti:

- Villa con circostante giardino pertinenziale di 1200 mq. in prossimità della Foresta di Mercadante, in CASSANO DI BARI (BA) alla contrada LAGOGEMOLO, riportato nel NCEU alla Partita 1007148
Foglio 34, particella 103 sub. 1 categoria C6 mq.27 e sub. 2 categoria A7 consistenza vani 11,0
- Prezzo interamente versato € 78000//00 (diconsi euro settantaottomila).
- Immobile meglio descritto nelle perizie in atti dell'ing. SCATTARELLI NICOLA depositate in data 26-11-1999, 25-02-2000 e nella successiva relazione integrativa e rettificativa depositata il 14.03.2000

Ordina

al Conservatore dei Registri Immobiliari di BARI, esonerandolo da ogni responsabilità, di procedere limitatamente all'immobile trasferito, alla cancellazione di tutte le iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramento gravati sull'immobile sopra descritto tra le quali:

ISCRIZIONI CONTRO

1. Ipoteca convenzionale a favore della Banca Mediterranea Spa con atto notaio Volpe del 07-09-1994, trascritto a Bari il 13-09-1994 al n° 30145;
2. Ipoteca convenzionale a favore della Banca Mediterranea Spa con atto notaio Volpe del 07-09-1994, trascritto a Bari il 13-09-1994 al n° 30146;
3. Ipoteca giudiziale a favore della Caripuglia per decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bari il 05-10-1995, trascritto a Bari il 21-10-1995 al n° 33255;
4. Ipoteca giudiziale a favore della Caripuglia per decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bari il 05-10-1995, trascritto a Bari il 21-10-1995 al n° 33256;

TRACRIZIONI CONTRO PREGIUDIZIEVOLI

1. Pignoramento a favore del Banco Ambrosiano Veneto, notificato il 02-03-1996 e trascritto a Bari il 09-04-1996 al n° 10533;
2. Sentenza dichiarativa di Fallimento trascritta a Bari il 22-05-1998 al n° 15842 di registro generale e n° 11548 di registro particolare.

Ingiunee

al fallito sig. _____ codice fiscale _____
, per esso al Curatore dr. rag. Tripoli Saverio e a chiunque lo detenga a qualsiasi titolo, di rilasciare l'immobile sopra descritto nella piena disponibilità della sig.na _____ come sopra meglio generalizzata.

Bari, li 6 FEB 2008

Il Cancelliere

Il Giudice Delegato

Trasferimento di villa con pignoramento in Cabano per € 18.000,00 12 case

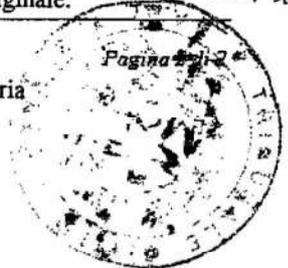
DEPOSITATO IN CANCELLERIA
- 6 FEB 2008

104T - Reg. T.	31	8360,00
105T - Reg. T.	T.F.	158,00
649T - Ipot.	T.F.	158,00
737T - Cat.		158,00
DT Maggiore MG		
456T - Delle		141,62
Totale		2.690,62

Esatti diritti di copia in € 6,20 con marche da bollo apposte sull'originale.
Bari, 19.2.2008
Il funzionario di cancelleria dott.ssa Santa Taccogna

E' copia conforme all'originale.
Usò aggiudicatario.
Bari, 19.2.2008
Il funzionario di cancelleria dott.ssa Santa Taccogna

Reperato a Bari il di 8-2-2008 al n. 1163



Annunzio

MINISTERO DELLE FINANZE

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CONSERVAZIONE DEI CATASTI
- CATASTO URBANO -

UFFICIO DEL TERRITORIO : BARI

COMUNE CENSUARIO : CASSANO DELLE MURGE - R1AS

DATA: 14/09/1999 ORA: 09:16:30 NUMERO : 245

OPERATORE : BAGCL3

ALLEGATO N. 1**CONSULTAZIONE PER PARTITA
ATTUALE**

Partita n. : 1007148

DI PARTITA

ti : 1 Mq. : 27
 : 2 Mc. : 0
 : 11,0 Rendita : 1.692.200 (873,95)

STAZIONE - TITOLO

C. F.

; RDP

IMMOBILIARI

NOTIFICATIVO	GL	NUM	SUB	VAR	MUT	P.TA PROV	U B I C A Z I O N E	ZC	CAT	CL	CONS	RENDITA
34	103	1	4	A	1007148	CONTRADA LAGGEMOLO p. 1	C/6	4	27			97.200 (50,20)
34	103	2	4	B	1007148	CONTRADA LAGGEMOLO p. 1-1-2	A/7	3	11,0			1.595.000 (823,75)

ZIONI

Dati della nota : Variazione n. 2288/L.001.89 del 05/05/89 in atti dal 07/11/95
 CLASSAMENTO

NOTIFICATO AI SENSI DELL'ART. 12 LEGGE 154/88 IN DATA 17.12.90

Dati della nota : Variazione n. 2288/L.002.89 del 05/05/89 in atti dal 07/11/95
 CLASSAMENTO

NOTIFICATO AI SENSI DELL'ART. 12 LEGGE 154/88 IN DATA 17.12.90

+

ce 1 : 26 - codice 2 : 2 - codice 3 : 1

: Tra parentesi sono indicate le Rendite calcolate in Euro

1 - FINE



Repertorio n. 60537

Raccolta n. 9208+1

COMPRAVENDITA

Repubblica Italiana

Il di otto aprile millenovecentoottantanove

in Putignano, via Madonna S. Marco sott. Amadio

Innanzi a me dott. Antonio de Luise notaio in Santeramo in

Colle, iscritto presso il collegio notarile di Bari

Sono presenti

da una parte: impiegato, nato a

; ed ivi domiciliato alla

Codice fiscale:

e dall'altra:

autotrasportatore, nato a

Codice fiscale:

nonchè il di lui coniuge

imprenditrice agricola, nata a

Codice fiscale:

entrambi in domiciliati alla

Io notaio sono certo della identità personale dei costituiti i quali, previa rinunzia d'accordo tra di loro e con il mio consenso alla assistenza dei testimoni, con il presente atto convengono e stipulano quanto segue:

1) Il Sig. Liuzzi Vito vende al Sig. che acquista la piena ed esclusiva proprietà del seguente immobi-

Registrato a GIOIA DEL COLLE il 26 APR. 1989

al N. 2585 Serie 1-4 esatte L. 805.000

lire Allegazioni cinghemia

di cui ipotec. L. 288.000 IRVIM L.

per n. allegati

IL CASSIERE TITOLARE

(Cantere Donato A.)

IL DIRETTORE

(V. Donato A.)



Handwritten signature



ed in conformità della licenza edilizia del 26 agosto 1968 prot. n. 4145 rilasciata dal Sindaco del Comune di Cassano delle Murge e che lo stesso non ha subito in seguito alcuna modifica di struttura o di destinazione comportante l'obbligo di richiedere licenza di costruzione o concessione edilizia né altre modifiche suscettibili o meno di sanatoria in virtù della citata legge.

L'immobile in oggetto è stata dichiarato abitabile dal Sindaco del Comune di Cassano delle Murge in data 27 marzo 1971, pratica n. 143/68.

Ai sensi e per gli effetti del comma 2° dell'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, il venditore mi consegna il certificato di destinazione urbanistica che al presente atto si allega sotto la lettera A), dal quale risulta che tutte le aree libere in oggetto, nel vigente Programma di Fabbricazione del Comune di Cassano delle Murge, ricadono in Zona "CA" e dichiara che dalla data di rilascio del detto certificato alla data odierna non sono intervenute modificazioni negli Strumenti urbanistici del detto Comune.

2) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile alienato si trova, con tutte le accessioni, pertinenze, servitù attive e passive e così come pervenuto al venditore in virtù di acquisto con atto per notaio D'Innella Biallo Angela del 14 dicembre 1982, registrato in Bari il 16

dicembre 1982 al n. 26995 e trascritto in Bari il 15 dicembre
1982 ai nn.36944/31626.

3) Il prezzo della vendita convenuto e dichiarato dalle
parti in lire 80.000.000 (ottantamiloni) è stato pagato pre-
cedentemente al presente atto ed il venditore nell'accusarne
ricevuta, ne rilascia quietanza con dichiarazione di
null'altro avere a pretendere in virtù ed in dipendenza del
presente atto.

4) Garanzie come per legge con possesso dalla data odierna.

5) Il venditore rinuncia alla ipoteca legale e mi consegna
la dichiarazione di cui al D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 643.

6) Ai fini del Registro, le parti dichiarano che tra di
loro non corrono rapporti di coniugio, nè di parentela in
linea retta o che tali siano considerati ai fini dell'imposta
sulle successioni e donazioni.

Sempre ai fini del trattamento tributario del presente
atto, le parti chiedono la applicazione delle disposizioni di
cui all'art. 12 del D.L. 14 marzo 1988, n. 70 convertito, con
modificazioni, nella Legge 13 maggio 1988, n. 154.

7) Ai fini della trascrizione del presente atto ed ai sensi
e per gli effetti del Codice civile:

- il venditore Sig. _____ dichiara di essere celibe;

- l'acquirente Sig. _____ dichiara di essere

coniugato e di trovarsi in regime patrimoniale di comunione
legale dei beni, ma che l'oggetto del suo presente acquisto

deve intendersi escluso da detto regime ai sensi della lettera f) dell'art. 179 del Codice Civile, così come conferma il costituito suo coniuge Sig.ra I

Ai sensi del D.L. 28 marzo 1989 n. 112 dichiara il venditore che il reddito relativo a quanto da lui alienato con il presente atto è stato dichiarato nella dichiarazione dei redditi presentata nell'anno 1988 e relativa ai redditi dell'anno 1987. Tale dichiarazione viene resa dal Sig.

ai sensi della Legge 4 gennaio 1968 n. 15, previa ammonizione da me fattagli sulle responsabilità civili e penali previste dalla legge ^a chi rende dichiarazioni false o mendaci.

Le parti mi dispensano dalla lettura dell'allegato, dichiarando di averne piena ed esatta conoscenza.

Il sottoscritto

E' una bottiglia

SPECIFICA

Onorario . . . L.	954084
Cassa Naz.le	55716
Tassa Arch.	31000
Carta	10000
Scrittura . . .	5000
Esportazio . .	1000
Copia rog.	24000
Regista	24000
Totale L.	

Ri

dy

Questo è stato lo scritto il presente atto originale sottoscritto a prima e me prima al vertice scritto a mano da me in due fogli di cui si conserva copia come per cui del quale ho fatto lettura alle costituite parti che immediatamente mi dichiarano il contenuto pienamente conforme alle loro volontà e lo sottoscrivono a norma di legge una a una nota

iel

Antonio Adams



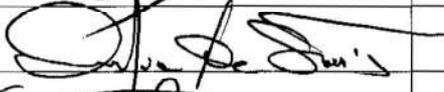
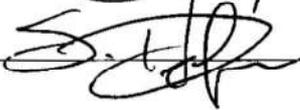
✓

G
del
A
vis
vis
II
ta
STI
anc
DE:
VA
PRI
dice
ez
bli
tai
tai
tai
Da
IL
28
re
[2]
a
mb
nc
Li

3 VERBALI DI SOPRALLUOGO

~~Il~~ VERBALE DI SEPARAZIONE DEL 19/04
Il sottoscritto CTU, ing. Defino, in merito
all'operazione immobiliare n. 277/13 alle
cc 10.00 c/ci Camp da Commissione
PEC inviata alle parti ~~part~~ ~~avv~~
accede all'immobile sito in Cassano
della Lunge alla Contrada Lago Gemolo -
con la paternità dell'avvocato Anna Maria
De Santis, procuratore della debitrice
^{si aveva accesso}
all'immobile. L'avvocato De Santis, ~~essendo~~
avendo avuto l'accesso già prima dell'ora
fissa ha subito notato anomalie
all'interno dell'abitazione tra cui diverse
porte di vetro ed effrazioni riscontrate
nella recinzione perimetrale oltre che
nell'assenza della porta d'accesso
relativa all'ingresso secondario attestato
ed ha prontamente richiesto l'intervento
di una pattuglia dei Carabinieri.
Alle ore 12.00 / 11.35 giungeva la pattuglia
~~es~~ e con la presenza del comandante
della Stazione ed un appuntato, insieme
si effettuava l'accesso nel luogo.
Gli riflessi dopo aver redatto il presente

Verbale trascritto i luoghi di
causa per cui il sottoscritto CTU
dopo aver effettuato rilievi meteo
e fotografici, alle ore 12.40
concludere l'adempimento accitato.

LGS



4 DOCUMENTAZIONE CATASTALE



Ufficio Provinciale di Bari - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/03/2014

Data: 18/03/2014 - Ora: 18.18.00

Visura n.: T299266 Pag: 1

Segue

Dati della richiesta Comune di CASSANO DELLE MURGE (Codice: B998)

Provincia di BARI

Catasto Terreni Foglio: 34 Particella: 103

Area di enti urbani e promiscui dal 01/06/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	34	103	-	-	ENTE URBANO	13 36			Agrario
Notifica Partita 1									
Annotazioni varia di destinazione per collegamento al n.c.e.u.									
VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 01/06/2005 n. 2428 1/2005 in atti dal 01/06/2005 (protocollo n. BA0214497)									

Situazione dell'Immobile dal 10/04/1980

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	34	103	-	-	FUD ACCERT	13 36			Agrario
Notifica Partita 162138									
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 34 particella 104									
Tabella di variazione del 10/04/1980 n. 7280									

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	34	103	-	-	PASCOLO	11 34			Agrario L. 794
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria									
Impianto meccanografico del 01/12/1976									



Ufficio Provinciale di Bari - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/03/2014

Data: 18/03/2014 - Ora: 18.18.00

Visura n.: T299266 Pag: 2

Fine

Notifica Partita

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 08/04/1989

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
DATI DERIVANTI DA			
	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/04/1989 Voltura n. 7594 .1/1989 in atti dal 18/04/1992 Repertorio n. : 40537 Rogante: DE LUISE ANTONIO Sede: SANTERAMO IN COLLE Registrazione: Sede: GIOIA DEL COLLE n: 2585 del 26/04/1989		

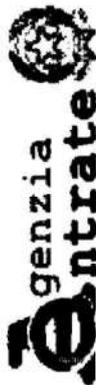
Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
DATI DERIVANTI DA			
	Impianto meccanografico del 01/12/1976		

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica

Tributi erariali: Euro 0,90



Ufficio Provinciale di Bari - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/03/2014

Data: 18/03/2014 - Ora: 18.12.44

Visura n.: T297344 Pag: 1

Segue

Dati della richiesta	Comune di CASSANO DELLE MURGE (Codice: B998)
Catasto Fabbricati	Provincia di BARI Foglio: 34 Particella: 103 Sub.: 1

INTESTATO

1 (1) Proprieta' per 1/1

Unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		34	103	1			C/6	4	27 m ²	Euro 50,20 L. 97,200	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo	CONTRADA LAGO GEMOLO piano: T.										
Notifica	Partita 1007148 Mod.58										

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/05/1989

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		34	103	1			C/6	4	27 m ²	L. 137	CLASSAMENTO del 05/05/1989 n. 2288/L. 1/1989 in atti dal 07/11/1995 NOTIFICATO AI SENSI DELL'ART. 12 LEGGE 154/88 IN DATA 17.12.90
Indirizzo	CONTRADA LAGO GEMOLO piano: T.										
Notifica	Partita 1007148 Mod.58										

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		34	103	1							Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo	CONTRADA LAGOGEMOLO piano: T.										



Ufficio Provinciale di Bari - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/03/2014

Data: 18/03/2014 - Ora: 18.12.45

Visura n.: T297344 Pag: 2

Fine

Notifica - Partita 2131 Mod.58

Situazione degli intestati dal 06/02/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 06/02/2008 Trascrizione n. 4719 .1/2008 in atti dal 19/02/2008 Repertorio n. : 242 Rogante: TRIBUNALE DI BARI Sede: BARI Registrazione: Sede: DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI		(1) Proprieta per 1/1

Situazione degli intestati dal 08/04/1989

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/04/1989 Voltura n. 11440 .1/1989 in atti dal 29/10/1992 Repertorio n. : 40537 Rogante: DE LUISE ANTONIO Registrazione: n. 2585 del 26/04/1989		ROP fino al 06/02/2008

Situazione degli intestati relativa ad atto del 14/12/1982 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	del 14/12/1982 Voltura n. 11/1/1983 in atti dal 12/08/1987 Repertorio n. : 1762 Rogante: NOT .BIALLO Sede: BARI Registrazione: UR Sede: CASSANO DELLE MURGE n. 24994 del 16/12/1982		fino al 08/04/1989

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	Impianto meccanografico del 30/06/1987		fino al 14/12/1982

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



Ufficio Provinciale di Bari - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/03/2014

Data: 18/03/2014 - Ora: 18.13.31

Segue

Visura n.: T297642 Pag: 1

Dati della richiesta Comune di CASSANO DELLE MURGE (Codice: B998)
Catasto Fabbricati Provincia di BARI
 Foglio: 34 Particella: 103 Sub.: 2

INTESTATO

1 (1) Proprieta' per 1/1

Unità immobiliare dal 01/01/1992

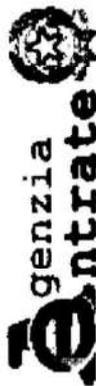
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita
1		34	103	2			A/7	3	11 vani	Euro 823,75 L. 1.595.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo CONTRADA LAGO GEMOLO piano: T-1-2;											
Notifica Partita 1007148 Mod.58											

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/05/1989

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita
1		34	103	2			A/7	3	11 vani	L. 2.288	CLASSAMENTO del 05/05/1989 n. 2288/L. 2/1989 in atti dal 07/11/1995 NOTIFICATO AI SENSI DELL'ART. 12 LEGGE 154/88 IN DATA 17.12.90
Indirizzo CONTRADA LAGO GEMOLO piano: T-1-2;											
Notifica Partita 1007148 Mod.58											

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita
1		34	103	2							Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo CONTRADA LAGOGEMOLO piano: T-1-2;											



Ufficio Provinciale di Bari - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/03/2014

Data: 18/03/2014 - Ora: 18.13.31

Fine

Visura n.: T297642 Pag: 2

Notifica _____ Partita 2131 Mod.58

Situazione degli intestati dal 06/02/2008

N.	1	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
DATI DERIVANTI DA		DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 06/02/2008 Trascrizione n. 4719 .1/2008 in atti dal 19/02/2008 Repertorio n. : 242 Rogante: TRIBUNALE DI BARI Sede: BARI Registrazione: Sede: DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI		(1) Proprieta' per 1/1

Situazione degli intestati dal 08/04/1989

N.	1	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/04/1989 Voltura n. 11440 .1/1989 in atti dal 29/10/1992 Repertorio n. : 40537 Rogante: DE LUISE ANTONIO Registrazione: n. 2585 del 26/04/1989		ROP fino al 06/02/2008

Situazione degli intestati relativa ad atto del 14/12/1982 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	1	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
DATI DERIVANTI DA		dcl 14/12/1982 Voltura n. 11/1983 in atti dal 12/08/1987 Repertorio n. : 1762 Rogante: NOT. BIALLO Sede: BARI Registrazione: UR Sede: CASSANO DELLE MURGE n. 24994 del 16/12/1982		fino al 08/04/1989

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	1	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987		fino al 14/12/1982

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



MODULARIO
F. - Cat. S.T. - 206



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire
100

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1982, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CASSANO MURGE Via CONTRADA "LAGO GEMOLO"

Ditta

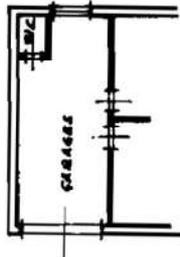
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BARI

PIANO TERRA

H = 2.70

STESSA DITTA

STESSA DITTA



STESSA DITTA

STESSA DITTA



02755478



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°



PARTELLA - 2/11
FOG - 34/A
P. - 103

Compilata dal GEOM. ADALBERTO PAULUZZO
(Titolo, nome e cognome del redattore)

Iscritto all'Albo de GEOMETRI
della Provincia di BARI

DATA 1 DIC. 1982
Firma: Adalberto Pauluzzo

CASSANO DELLE MURGE (89986) - < Foglio: 34 - Particella: 103 - Subalterno: 1 >
Situazione al 26/03/2014 - Comune di CONTRADA LAGO GEMOLO piano: T;

10 metri

MODULARIO
F. - Cal. S. T. - 308



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
100

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1930, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CASSANO MURGE Via CONTRADA "LAGOGEMOLO"

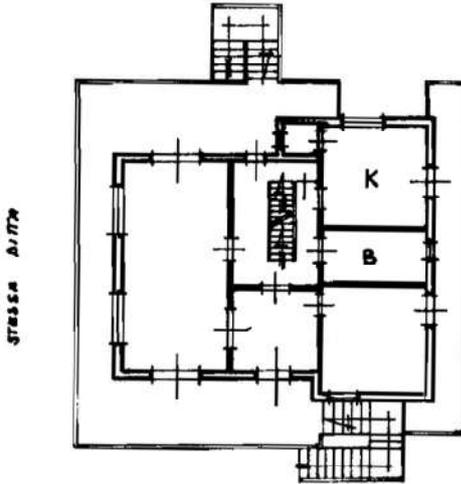
Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BARI

STESSA DITTA

PRIMO PIANO

H = 3.00



STESSA DITTA

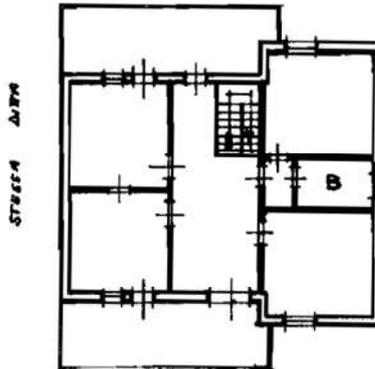
STESSA DITTA

STESSA DITTA

STESSA DITTA

SECONDO PIANO

H = 2.55 (MEBIA)



STESSA DITTA

STESSA DITTA

STESSA DITTA



02755486



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°



PARTITA N°

2131

FO. MAPPA N°

24/A

PARTICELLA N°

103

Compilata dal GEOM. ADALBERTO

PAULUZZO

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI

della Provincia di BARI

DATA

1 DIC 1982

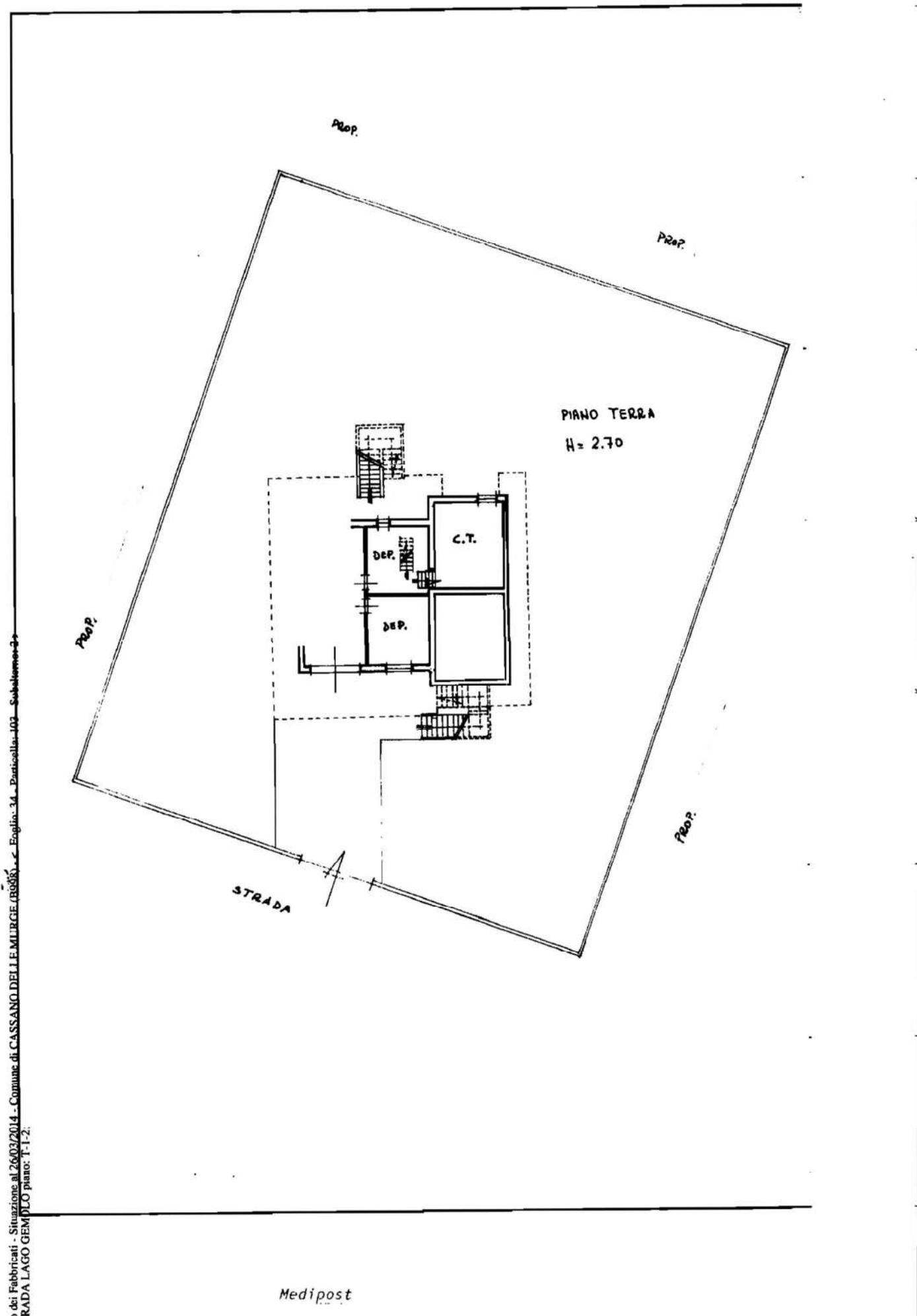
Firma:

Adalberto Pauluzzo

Medipost

CASSANO DELLE MURGE (B998) - < Foglio: 34 - Particella: 103 - Subalterno: 2 >
Situazione al 26/03/2014 - Comune di CONTRADA LAGO GEMOLO piano: T-1 -

10 metri



Subalterno-24
Particella-103
Foglio-34
Comune di CASSANO DELLE MURGE (RO) - Contrada LAGO GEMELLO piano: 1-1-2.

10 metri

Medipost

5 REGOLARIZZAZIONE TECNICO URBANISTICA PRESSO IL COMUNE

Certificato
24/89
Registro

COMUNE DI CASSANO DELLE MURGE

PROVINCIA DI BARI

UFFICIO TECNICO

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA



Richiesta del Sig. Geom. Pietro PACIOLLA
in base all'art. 18 della legge 28 febbraio 1985, n. 47;
e agli atti d'ufficio

*Allegato A al
n. 9208 wcc - 1322*

CERTIFICA

il terreno distinto al catasto di questo Comune al foglio n. 34, con i mappali nn. 103
avere la seguente destinazione urbanistica:

STRUMENTO URBANISTICO: in vigore - adottato

di Fabbricazione -

DESTINAZIONE URBANISTICA

« Ca »

DESCRIZIONI

coefficiente di fabbricabilità fondiaria: 0,40 mc./mq.

altezza massima consentita: ml. 4,00

angolo della lottizzazione: T.E. 17

distanza dal ciglio stradale: ai sensi di legge

distanza dai confini: ml. 5,00

spazio dai fabbricati: ml. 10,00 tra pareti finestrate



data 3.2.1989

Il Funzionario Incaricato
UFFICIO TECNICO COMUNALE

(Geom. Smaldino Carmelo)

in data 28 febbraio 1985, n. 47



IL SINDACO

[Signature]

..... omissis

Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma
privata aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scio-
gliamento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono
non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici
registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il cer-

[3] Il certificato di destinazione urbanistica deve essere
rilasciato dal sindaco entro il termine perentorio di trenta
giorni dalla presentazione della relativa domanda. Esso con-
serva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichia-
razione dell'alienante o di uno dei dividendi, non siano
intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

[4] In caso di mancato rilascio del suddetto certificato
nel termine previsto, esso può essere sostituito da una dichia-
razione dell'alienante attestante l'avvenuta presentazione del-
la domanda, nonché la destinazione urbanistica dei terreni
secondo gli strumenti urbanistici vigenti o adottati, ovvero
secondo la prescrizione da parte dello

CASSANO DELLE MURGE

PROVINCIA DI BARI

143/68



N. 4145 di Prot.

OGGETTO: Licenza edilizia per la costruzione di una villa in località Deposito

IL SINDACO

Vista la domanda di data 23-7-1968 del Sig. ...

intesa ad ottenere l'autorizzazione ad eseguire una villa

in Via Merle Sanate questo progetto e calcoli statici a firma dell'Ing. Mastrorufolo Filippo

Visto il parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario in data 23-7-1968

Visto il parere della Commissione Comunale Edilizia di cui al Verb. N. 59 del 23-7-1968 parere favorevole

Visto che è stato provveduto al deposito in Prefettura del progetto e dei relativi calcoli statici con nota Comune N. 4332 del 23-7-1968

Vista la legge urbanistica 17-8-1942 N. 1150, modificata con legge 6-8-1967 N. 765;

Visto il vigente regolamento Edilizio Comunale;

AUTORIZZA

Fig. ... eseguire i lavori di cui sopra, secondo il progetto allegato e con le seguenti norme e condizioni:

- 1) Sono salvi, riservati e rispettati i diritti dei terzi.
- 2) All'atto dell'inizio dei lavori il direttore dei lavori deve comunicare alla Prefettura ed al Comune la data di inizio dei lavori stessi.
- 3) Al termine dell'opera il direttore dei lavori dovrà dare immediata comunicazione alla Prefettura ed al Comune dell'ultimazione dei lavori, i quali saranno collaudati da un Ingegnere di riconosciuta competenza in materia.
- 4) All'ingresso del cantiere, a cura del direttore dei lavori, deve essere apposta, ben visibile dall'esterno, una tabella indicante il tipo della costruzione, il cognome e nome del proprietario, del progettista, del direttore dei lavori e del costruttore.

Nessuna modifica, di qualsiasi genere, può essere apportata al progetto autorizzato, senza l'autorizzazione del Sindaco in base a progetto di variante tempestivamente presentato.

E' stabilito l'obbligo di riservare per parcheggio l'apposito spazio previsto nel progetto che forma oggetto della presente licenza, della superficie complessiva di mq. misura non inferiore ad un mq.

- 7) E' stabilito l'obbligo a carico del titolare della presente licenza, di eseguire, contemporaneamente alla costruzione di cui sopra, le seguenti opere di urbanizzazione primaria, ove manchino, fino alla costruzione predetta (art. 31 della legge 1942 N. 1150; modificato con l'art. 10, comma 5° della legge 6-8-1967 N. 765): Acqua-fogna-strada-marciaipiedi-rete elettrica pubblica.
- 8) E' stabilito l'obbligo di attenersi alle norme del D.P.R. 27-4-1955 N. 547 e D.P.R. 7-1-1956 N. 164 circa la prevenzione degli infortuni sul lavoro nella costruzione.
- 9) La presente licenza ha la validità di 4 mesi; qualora entro tale termine i lavori non siano stati iniziati l'interessato dovrà presentare istanza diretta a ottenere il rinnovo della licenza (Art. 15 del vigente Regolamento Edilizio Comunale e art. 31 della legge 1942 citata, modificato con l'art. 10, comma 10° della legge 6-8-1967 N. 765).
- 10) La presente licenza e il progetto con i calcoli statici, devono essere tenuti nel cantiere dall'inizio all'ultimazione dei lavori, a disposizione delle Autorità, dei Vigili Urbani e degli Agenti delle II. CC.
- 11) Il committente titolare della presente licenza, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori stessi, sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento, come delle norme e modalità esecutive fissate nella licenza stessa (Art. 31 legge 1942 N. 1150, modificato con l'art. 10, comma 12°, della legge 6-8-1967 N. 765).
- 12) L'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive di cui alla presente licenza, comporta l'ammenda fino a L. 1.000.000, oltre alla eliminazione delle opere eseguite in contrasto con la licenza. Qualora non sia possibile procedere a tale eliminazione sarà applicata in via amministrativa una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere predette, valutate dall'Ufficio Tecnico Breriale, e ciò anche in caso di annullamento della licenza (art. 41 legge 1942 N. 1150 sostituito con l'art. 13 della legge 1967 N. 765).
- 13) Viene autorizzato il deposito dei materiali relativi all'opera in oggetto sulla pubblica via, con obbligo di corrispondere la relativa tassa di occupazione spazi ed aree pubbliche, e di lasciare libero transito dei pedoni e veicoli in genere.
- 14) Copia della presente licenza è trasmessa per quanto di competenza al Comando VV. UU. ed all'Ufficio II. CC.

Cassano delle Murge, li 25-8-1968

Il Tecnico Comunale
[Signature]



IL SINDACO
[Signature]

N. 170 reg. pubbl.

PUBBLICAZIONE

La presente licenza viene pubblicata mediante affissione all'albo pretorio per 15 giorni, dal 26-8-68 (festivo) al 9-9-68 (Art. 10 comma 8°, della

legge 6-8-1967 N. 765 e Circ. Min. 28-10-1967 N. 3210 pag. 43).



Il Tecnico Comunale
[Signature]



IL SEGRETARIO CAPO
[Signature]

INGEGNERE
GIULIO STRANGELO FILIPPO
CASSANO DELLE MURGE

ALLEGATO N. 5

COMUNE DI CASSANO DELLE MURGE

PROGETTO DI VILLA RESIDENZIALE

Localizzazione: zona LAGOGEMOLO

Proprietà:

IL PROPRIETARIO

IL COSTRUTTORE

Andriolero Giuseppe

IL PROGETTISTA



Geom. Mastelloni Filippo

DISEGNI E PLANIMETRIA

LA COMMISSIONE EDILIZIA
nella seduta del 23-7-1968
N. 54 esaminato il presente pro-
getto esprime parere favorevole

IL PRESIDENTE

Fantozzi

esprime parere favorevole

23/7/68

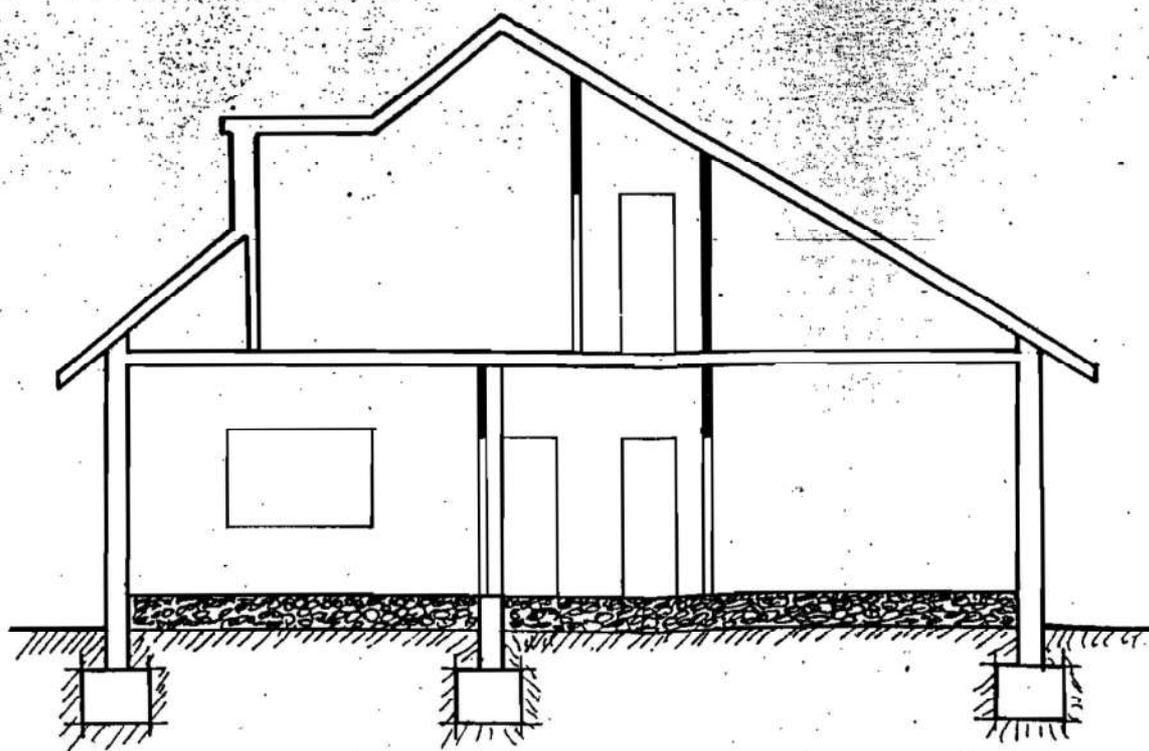
L'UFFICIALE SANITARIO

Carlo Lucarelli

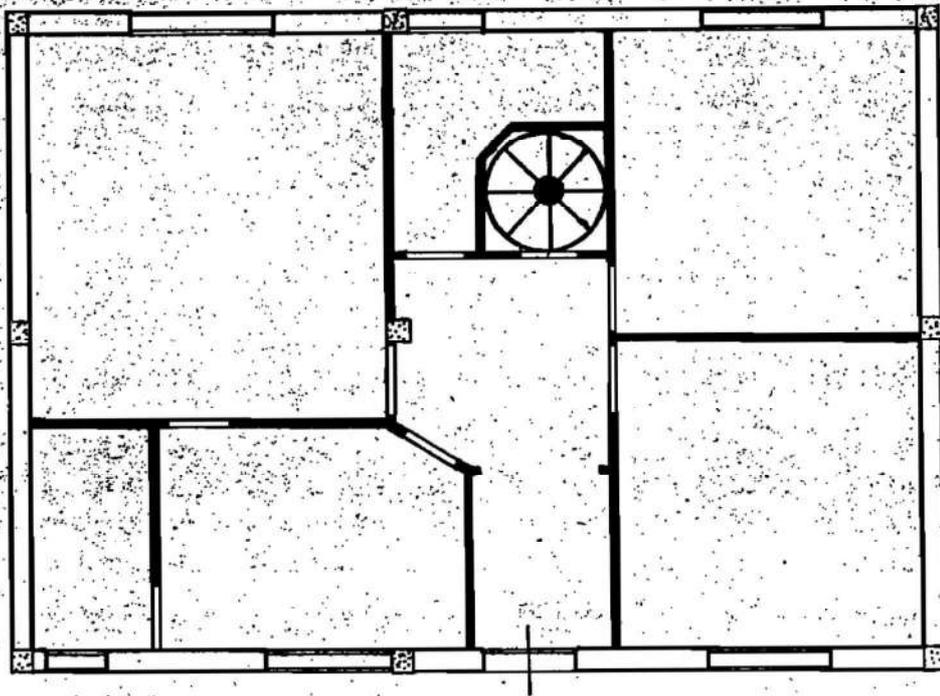




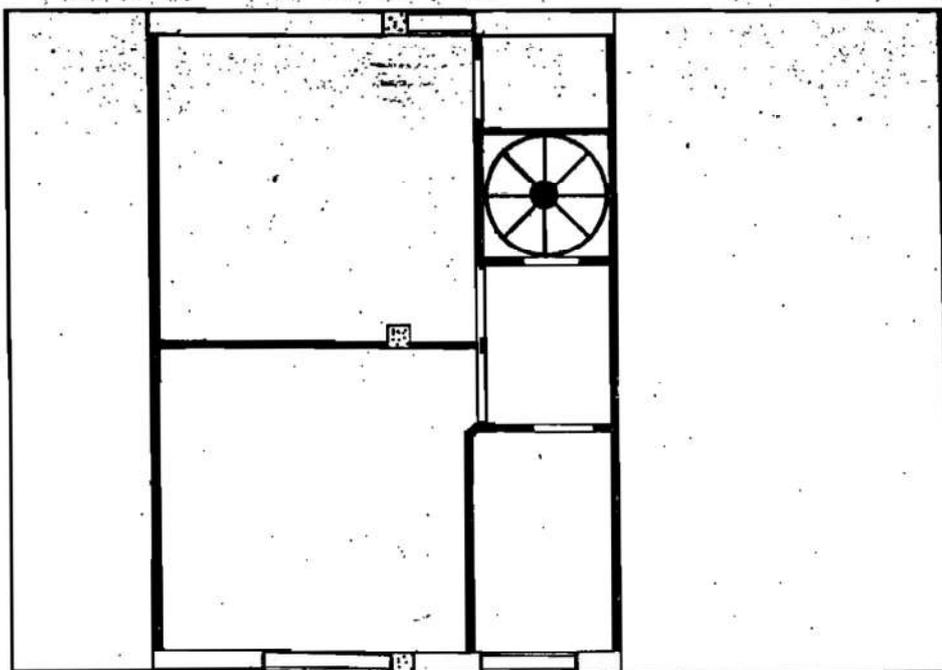
PROSPETTO SUD



SEZIONE LONGITUDINALE



PIANTA PIANO TERRA :



PIANTA PRIMO PIANO



PLANIMETRIA

SCALA 1:2000

FOGLIO 34

PARTICELLA 19 b

f



PLANIMETRIA

SCALA 1:2000

FOGLIO 34

PARTICELLA 19 b

f

COMUNE DI CASSANO DELLE MURGE

PROVINCIA DI BARI

Marca
da bollo

AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA'

IL SINDACO

Visti i verbali d'ispezione in data 27-3-1971 dell'Ufficiale sanitario
Dott. Paolo Terrate e in data 27-3-1971
Ingegnere Sig. Gen. Svelmino Cornelia a ciò delegato dei quali risulta
la (1) Costanziana della casa (2) urbana di proprietà del La
in Cassano Murge Via Mercante "de'pende" n.
posta di n. 6 vani utili e n. 4 vani accessori
i lavori sono stati iniziati il 27-5-69 e sono stati ultimati il 20-12-70

ata eseguita in conformità del progetto approvato in data 23-7-1968
ensi dell'art. 220 del T. U. leggi sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265, con l'osservanza delle norme
ate dal regolamento edilizio del Comune, che i muri sono convenientemente prosciugati e che non
istono altre cause di insalubrità,

Visto il certificato di collaudo in data 20-3-1971 delle opere in cemento armato
ciato dall' Arch. Michele Fano

rasnesso dalla Prefettura al Comune con nota n. 1328 in data 27-3-1971,

Visti gli articoli 221 e 226 del T. U. delle leggi sanitarie sopracitate :

Visti gli artt. del locale regolamento d'igiene ;

Vista la ricevuta n. 93 in data 27-3-71 di L. 8.000 rilasciata

Ufficio del Registro di Aviano comprovante l'avvenuto pagamento della
scritta tassa di concessione governativa ;

A U T O R I Z Z A

abitabilità della casa sopra descritta per tutti gli effetti di legge alla Sig. ra

De Candida Maria Teresa

Dalla residenza municipale, li 27-3-1971



IL SINDACO

[Handwritten signature]

Protocollo 03 MAR 2008
ARRIVO

sul C/C n. 78306704
 di Euro 4000
 IMPORTO Subsequenza
 IN LETTERE
 INTERSTATO A COMUNE CASSANO DELLE MURGE SERVIZIO TESORERIA
 ESIBITO DA Torre Tura CRA+CA
 VIA - PIAZZA Scipione Cabanotto
 CAP 70100 LOCALITA' Bali

DIA 31/080

AL COMUNE DI CASSANO

SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

Denuncia Inizio Attivita'

(Art. 23 D.P.R. n. 380 del 6 Giugno 2001 - Decreto Legislativo

AVVERTENZE
 Bollettino deve essere
 compilato in ogni sua parte
 con (inchiostro nero o blu) e
 con deve recare abbreviazioni,
 precisazioni e cancellature.
 Il comune è obbligatorio
 per i versamenti a favore
 del Pubblico Amministratore.
 Le informazioni relative
 al stato attuale dell'immobile
 sono identiche in ciascuna
 delle parti di cui si compone
 il bollettino.

07/024 03 25 02 01 87
0149 €740,00
V CY 0035 €71,00
P 0119

BOLLO DELL'UFFICIO POSTALE

VARIANTE IN CORSO D'OPERA ALLA D.I.A. o PERMESSO DIRITTI / TESORERIA
D.I.A.

Onerosa Gratuita

DATI RELATIVI ALL'IMMOBILE
 Dati catastali: Catasto Terreni Catasto Fabbricati fg 34 p.lla 103 sub I-2
 Ubicazione: Cassano delle Murge - Via: contrada Lagogemolo Categoria: c/6 - a/7
 Destinazione d'uso ... Civile abitazione

La sottoscritta _____ nata a _____, ed
ivi residente alla via _____, in qualità di proprietario dell'immobile ubicato in
Cassano delle Murge alla Contrada Lagogemolo

DENUNCIA

Relativamente all'immobile sopra descritto l'Inizio di Attività edilizia ai sensi dell'art. 23 del D.P.R. del 6 Giugno 2001 come modificato dal Decreto Legislativo n.ro 301 del 27 Dicembre 2002 per i lavori meglio rappresentati negli elaborati tecnici allegati alla presente denuncia.

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

DICHIARA

- a) Che i dati personali sopra riportati sono veritieri;
- b) Che lo stato attuale dell'immobile/unità immobiliare oggetto della presente istanza così come rappresentato dagli elaborati progettuali allegati, risulta legittimato dai seguenti atti amministrativi:

- Licenza/Concessione Edilizia n.ro 123/68 del
- Autorizzazione Edilizia n.ro..... del
- Comunicazione ex art. 26 Legge 47/85 n.ro..... del
- Sanatoria ex art.18 Legge 47/85 n.ro..... del
- Denuncia di Inizio Attività n.ro..... del
- Condono Edilizio Legge 47/85 n.ro..... del
- Condono Edilizio Legge 724/94 n.ro..... del
- Altro n.ro..... del
- Precedente all'anno 1942 n.ro 123/68 del

AMMAGLIATA 123/68

- c) Di essere informato che le opere in progetto devono avere inizio non prima di trenta giorni dalla data di presentazione della presente D.I.A. che la stessa è sottoposta al termine massimo di validità fissato in tre anni, con l'obbligo per l'interessato di comunicare la data di ultimazione dei lavori e che al termine dei lavori il progettista dovrà emettere un certificato di conformità delle opere al progetto presentato;
- d) Di essere a conoscenza che per le opere ricomprese nell'ambito di applicazione del Decreto Legislativo n.ro 494/95 (sicurezza e salute nei cantieri), deve essere comunicato al Comune l'avvenuta trasmissione alla A.U.S.L. della modifica preliminare di cui all'art. 11 del sopra citato Decreto Legislativo, e di essere consapevole che l'inosservanza del suddetto obbligo impedisce l'inizio dei lavori;

COMUNICA

- Che il Progettista dell'intervento è il geom. Anna Lisa MACCHIA con studio in Cassano delle Murge Via Colamonico 51 Codice Fiscale MCCNLS77P42A048Q Iscritto all'Albo dei geometri della Provincia di Bari al n.ro 3504;
- Che il Direttore dei Lavori è geom. Anna Lisa MACCHIA con studio in Cassano delle Murge Via Colamonico 51 Codice Fiscale MCCNLS77P42A048Q Iscritto all'Albo dei geometri della Provincia di Bari al n.ro 3504;
-

SOLLEVA

Il Comune di cassano delle Murge da ogni responsabilità nei confronti dei terzi.

ALLEGA

- Relazione tecnico-illustrativa del progettista di asseverazione dell'intervento -
- Copia titolo di proprietà o dichiarazione dell'avente titolo giuridico -
- Fotografie dell'immobile oggetto dell'intervento -
- Estratto di mappa e/o di P.R.G. con l'individuazione dell'immobile oggetto dell'intervento -
- Elaborati grafici, piante-prospetti-sezioni, relativi allo stato attuale, comparazione e di progetto dell'intervento -
- ne di cui all'art.5, punto 10 - allegato 5, del D.P.R. 412/1993 sul tipo di generatore di calore utilizzato -
- ~~Progetto di adattabilità ai fini del superamento della barriere architettoniche, ai sensi della Legge 13/1989 e D.M. 236/1989, e/o dichiarazione e relazione asseverata da tecnico libero professionista abilitato.~~

Data

Firma del Proprietario

....

.....

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA DI ASSEVERAZIONE

Il sottoscritto geom. Anna Lisa MACCHIA con studio in Cassano delle Murge Via Colamonico 51 Codice Fiscale MCCNLS77P42A048Q in qualità di tecnico progettista dei lavori previsti dalla presente relazione;

DICHIARA

- A) -Di essere abilitato all'esercizio della professione in quanto regolarmente iscritto:
- all'Albo dei geometri della Provincia di Bari al n.ro 3504;
B) - Di aver ricevuto l'incarico dal proprietario
C) - Che l'immobile/unità immobiliare è ubicato in Cassano delle Murge contrada Lagogemolo -

Dati catastali:	fg 34 p.lla 103 sub 1 c/6 mq 27
	fg 34 p.lla 103 sub 2 a/7 11 vani

- D) - Che l'immobile/unità immobiliare secondo il vigente strumento urbanistico ricade in: CA "ZONA ZONE TURISTICO-RESIDENZIALI EXTRAURBANE DI ESPANSIONE -
E)- Che le opere edilizie da eseguirsi nell'immobile sopra descritto, tenendo conto, per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente, delle definizioni degli interventi contenute nel Piano Regolatore Generale vigente e nel regolamento edilizio comunale, sono riconducibili alla tipologia edilizia di cui all' art. 22 - comma 1 - 2 - 3 D.P.R. n.ro 380/2001 - manutenzione straordinaria e Interventi di restauro e di risanamento conservativo
F)- Non recano pregiudizio alla statica dell'immobile -
G)- Sono subordinati alla stessa disciplina definita dalla normativa nazionale e regionale vigente per le opere eseguite a seguito di rilascio di permesso di costruzione --
H)- Insistono / non insistono su immobile assoggettato ai vincoli di cui al Decreto Legislativo n.ro 490 del 29 Ottobre 1999 "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, a norma dell'art. 1 della Legge 8 Ottobre 1997 n.ro 352" -

ASSEVERA

□ Che le opere da eseguirsi nell'immobile sopra citato, ubicato nel Vigente Piano Regolatore generale in: "ZONA CA, ZONE TURISTICO-RESIDENZIALI EXTRAURBANE DI ESPANSIONE . consistenti in

- demolizione di tramezzature interne;
- sostituzione di pavimenti e rivestimenti;
- risanamento delle zone umide;
- sostituzione delle scale interne di collegamento tra i piani;
- pulizia dei paramenti esterni;
- risagomatura delle porte interne;
- sostituzione degli infissi interni ed esterni.

sono conformi agli strumenti urbanistici, attuativi e regolamenti comunali vigenti o adottati alla data della presente relazione, nonché il rispetto delle norme igienico-sanitarie e di sicurezza -

□ Che l'intervento proposto rientra nella perimetrazione di un piano attuativo contenente specifiche disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive (densità edilizia, altezza massima, distacco tra le costruzioni, ecc...), ed è conforme allo stesso -

COMUNICAZIONE DI ACCETTAZIONE INCARICO DIREZIONE LAVORI

(Da compilarsi nel caso in cui il Direttore dei Lavori non si identifichi con il progettista asseverante)

Il sottoscritto tecnico geom. Anna Lisa MACCHIA con studio in Cassano delle Murge Via Colamonicò 51 Codice Fiscale MCCNLS77P42A048Q Iscritto all'Albo dei della Provincia di Bari al n.ro 3504;

Consapevole della responsabilità cui può andare incontro in caso di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci, come previsto dell'art. 23 del D.P.R. n.ro 380/01.

DICHIARA

di essere regolarmente iscritto all'Albo dei geometri della provincia di Bari al n 3504;
di accettare l'incarico di Direttore dei Lavori relativi alle opere di cui alla presente D.I.A. inoltrata ai sensi dell'art. 1 - Comma 6 Legge 21 Dicembre 2001 n.ro 443.

Cassano delle Murge, marzo 2007

Firma e timbro del Progettista



ISTRUTTORIA DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE

1) VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE:

- Denuncia completa
- Denuncia incompleta della seguente documentazione:
 - a)
 - b)
 - c)
 - d)
 - e)
- Sospeso termini il
- integrata il

2) VERIFICA DI AMMISSIBILITA':

- Denuncia ammissibile in quanto:
 -
 -
- Intervento oneroso
- Intervento non oneroso

Emesso provvedimenti conseguenti in data consistenti in

Data

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Interventi

Comune di CASSANO DELLE MURGE

Progettisti

GEOM. Anna Lisa MACCHIA

Aggiornamenti

3

2

Oggetto dell'aggiornamento

Calcolazioni strutture

1

Direzione Lavori

GEOM. Anna Lisa MACCHIA

Sicurezza sul cantiere

Impresa esecutrice

consulenza:

**INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA , RESTAURO
E RISANAMENTO CONSERVATIVO, PRESSO UN'ABITAZIONE
UNIFAMILIARE SITA IN LOCALITA' LAGOGEMOLO**

oggetto della tavola:

INQUADRAMENTO-PIANTE

committente:

zona di PRG:

CA

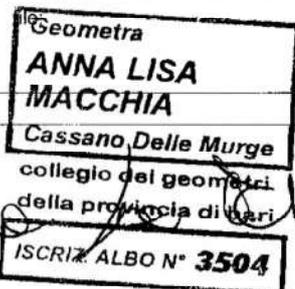
scala:

1:100
1:2000

tavola:

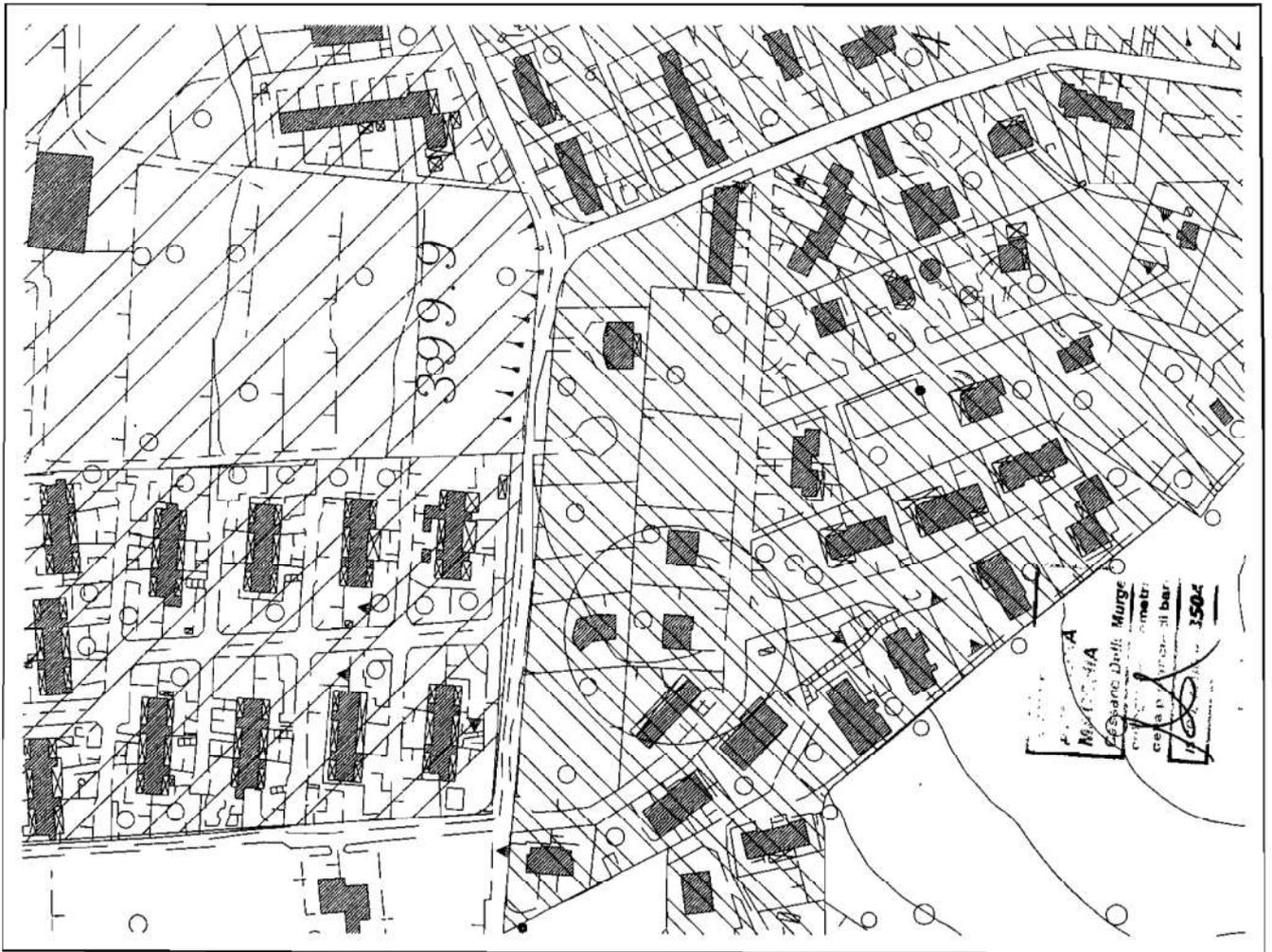
1

timbri:



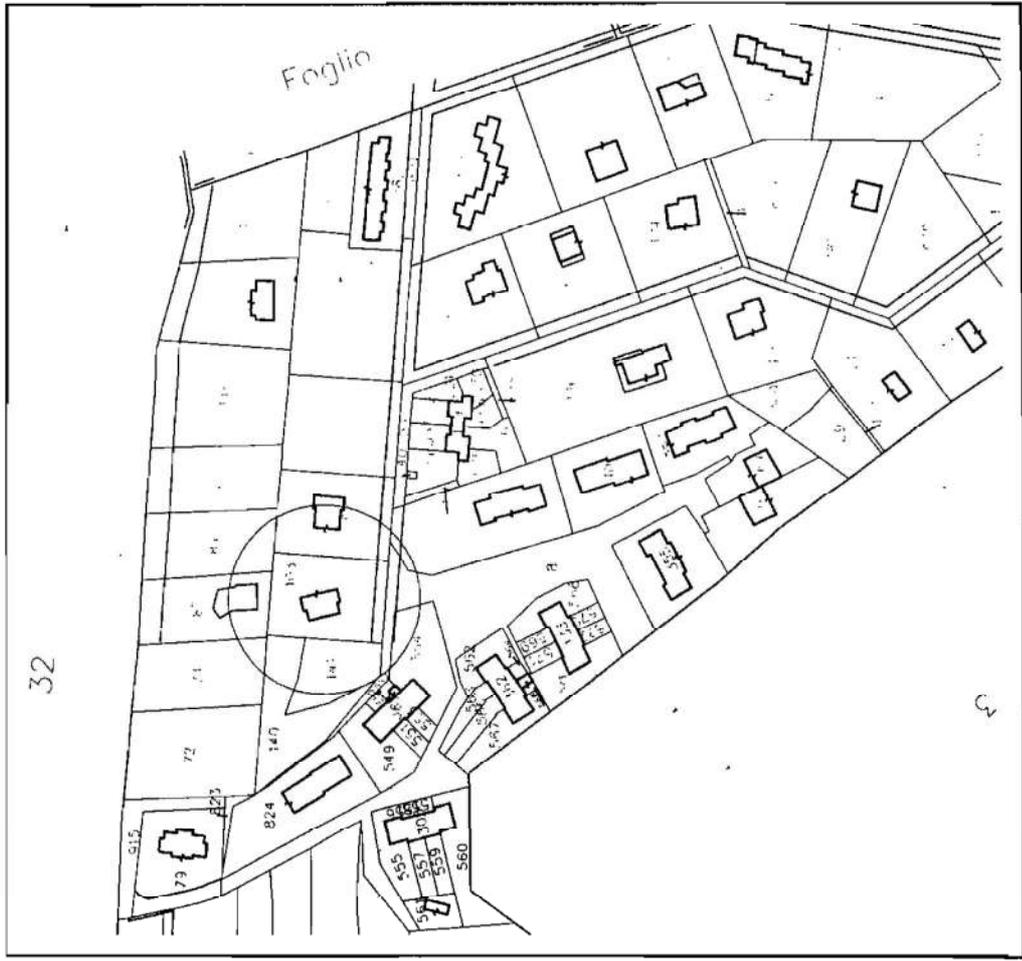
STRALCIO PRG tav 13/A

zona CA - zone turistico residenziali di espansione extra urbana



scala 1/2000

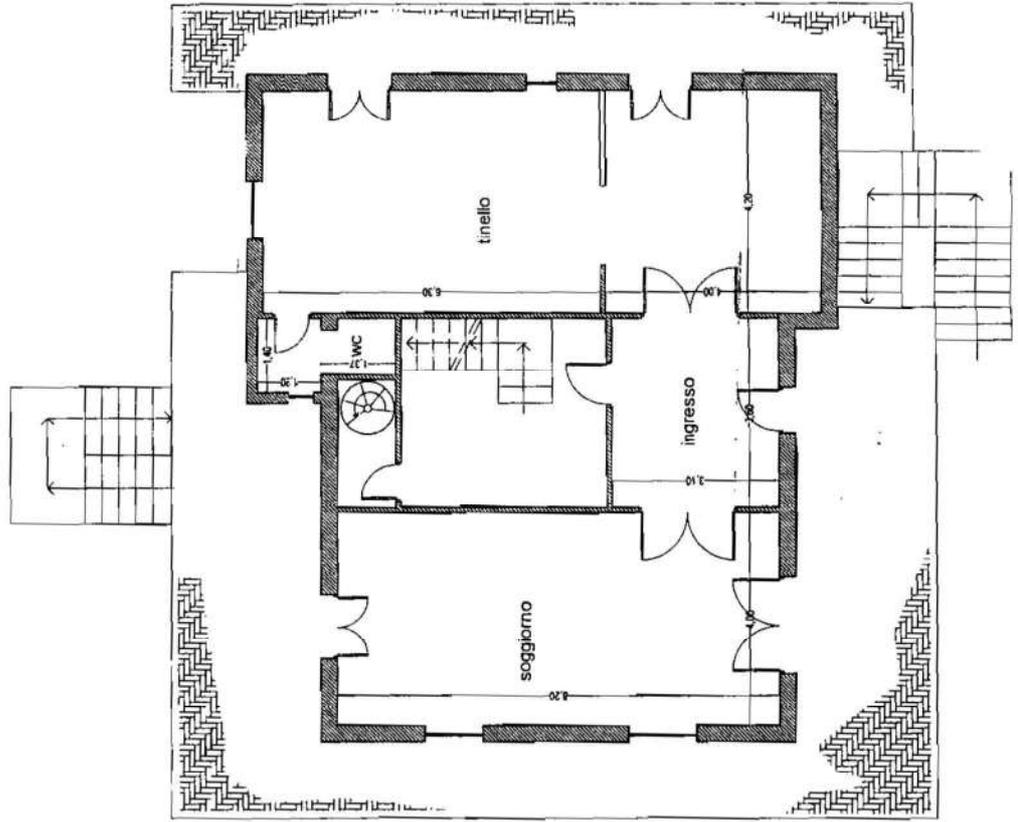
STRALCIO CATASTALE fg 34/A p.IIa 103



scala 1/2000

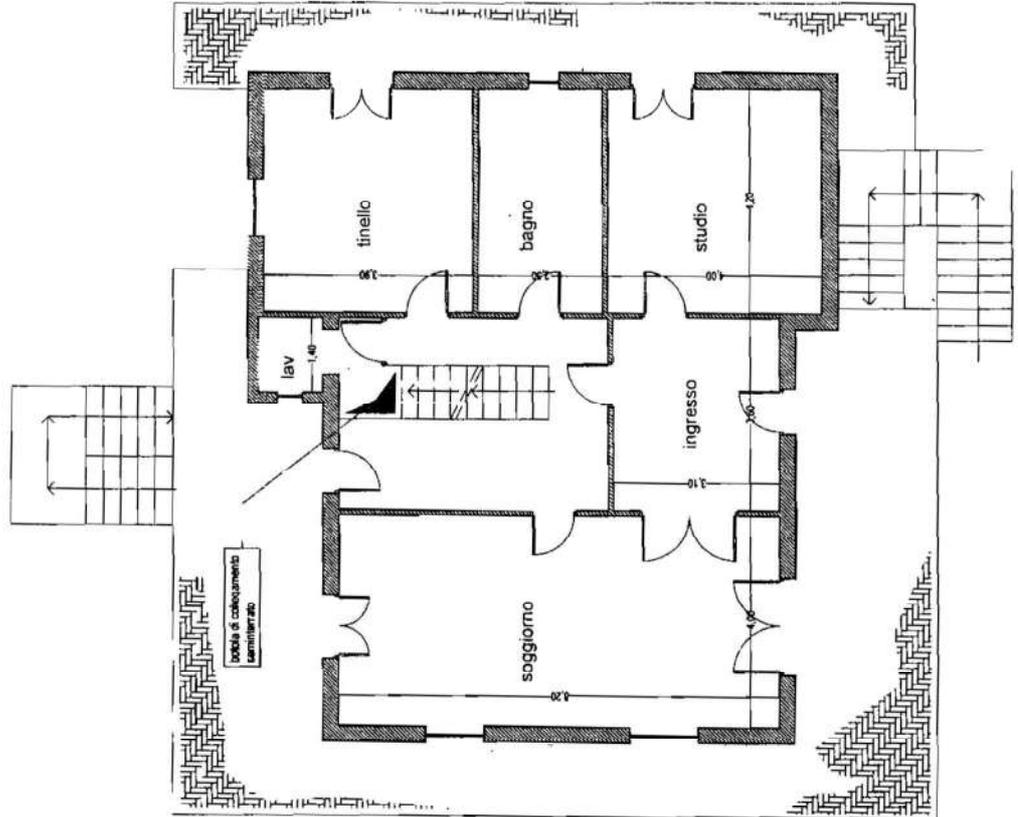
PIANTA PIANO PRIMO

STATO POSTI-INTERVENTO



PIANTA PIANO PRIMO

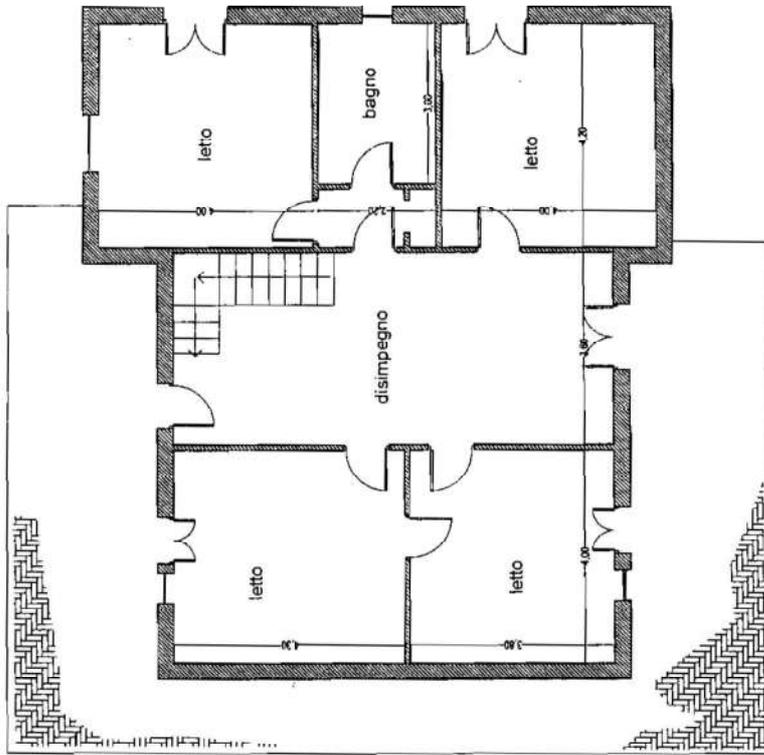
STATO DEI LUOGHI



Geometra
**ANNA LISA
MACCHIA**
Cassino delle Murge
collegio dei geometri
della provincia di Bari
ISCRIZ. A.UBD N° 3504

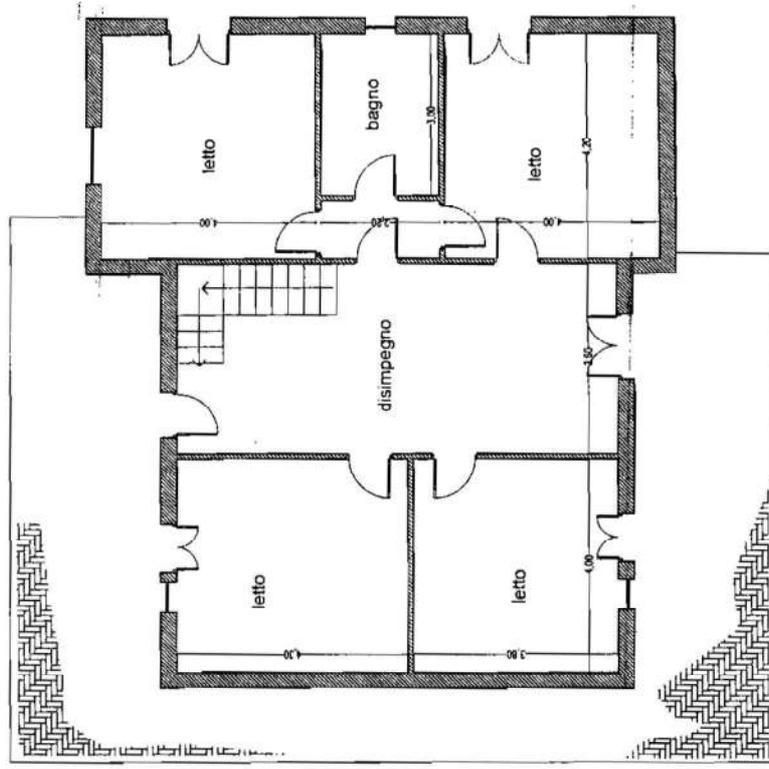
PIANTA PIANO SECONDO

STATO DEI LUOGHI

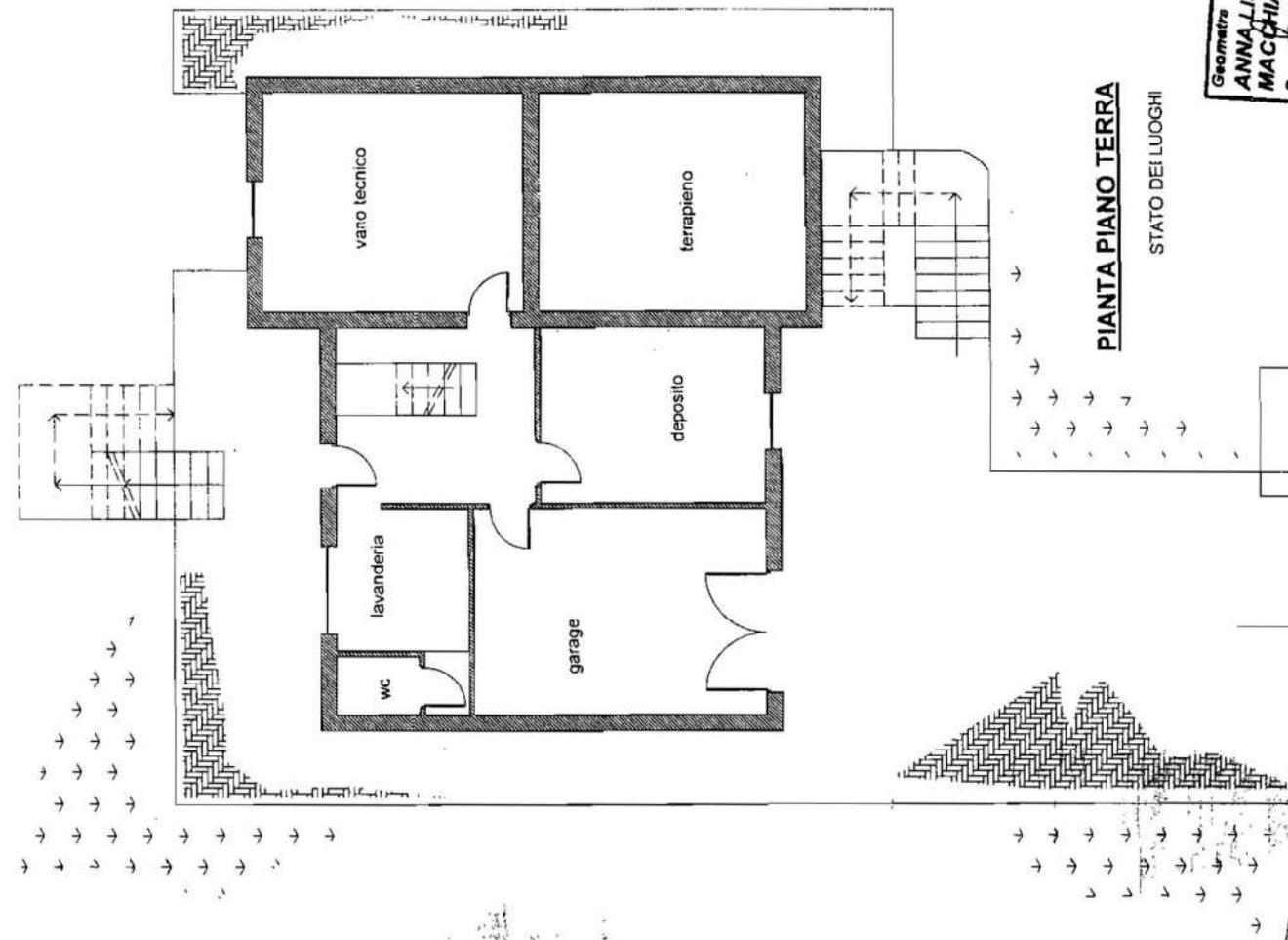


PIANTA PIANO SECONDO

STATO POST-INTERVENTO



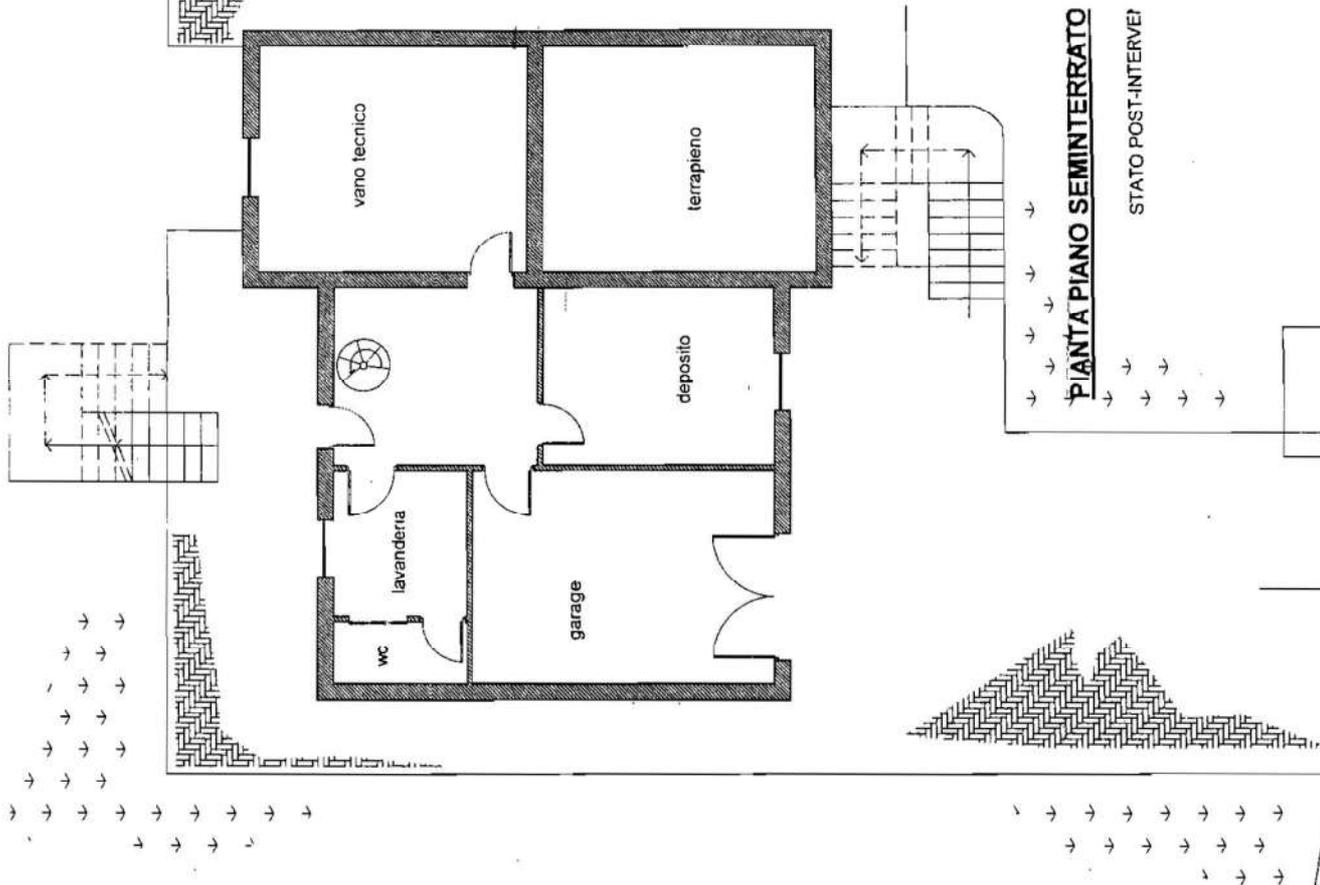
Geometra
**ANNA LISA
MACCHIA**
Cassano delle Murge
collega al geometra
della provincia di Bari
RICRIZ ALBO N° 3504



PIANTA PIANO TERRA

STATO DEI LUOGHI

Geometra
**ANNA LISA
MACCHIA**
Cassero delle Murge
colleghi e soci geometri
della provincia di Bari
ISCRIZ. ALBO N° 3504



PIANTA PIANO SEMINTERRATO

STATO POST-INTERVEI