
TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ruggiero Pierpaolo, nell'Esecuzione Immobiliare 49/2019 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	1
Premessa.....	3
Descrizione	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto n. 1	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto n. 2	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto n. 3	Errore. Il segnalibro non è definito.
Elenco allegati.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Riepilogo bando d'asta.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Schema riassuntivo.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Formalita da cancellare	Errore. Il segnalibro non è definito.



INCARICO

All'udienza del 18/03/2019, il sottoscritto Ing. Ruggiero Pierpaolo, con studio in Via Francesco Lattanzio, 84 - 70100 - Bari (BA), email ruggieropierpaolo@tiscali.it;ruggieropierpaolo67@gmail.com, PEC pierpaolo.ruggiero5710@pec.ordingbari.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/03/2019 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 Sannicandro di Bari (BA) - CONTRADA LAGO, 6, piano 2-3
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Sannicandro di Bari (BA) - CONTRADA LAGO, 6, piano Terra
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Sannicandro di Bari (BA) - CONTRADA LAGO, 6, piano Terra
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Sannicandro di Bari (BA) - CONTRADA LAGO, 6, piano Terra
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Sannicandro di Bari (BA) - CONTRADA LAGO, 6, piano Terra



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sannicandro di Bari (BA) - CONTRADA LAGO, 6, piano 2-3

DESCRIZIONE

L'immobile in oggetto è un appartamento di proprietà di **** Omissis **** collocato al primo piano di un edificio isolato per abitazioni, composto da due piani fuori terra e un piano mansarda. Al piano terra sono situati dei depositi artigianali e rispettivi ripostigli di pertinenza; al primo piano si distribuiscono 4 appartamenti serviti da due vani scala contrapposti. L'immobile è situato nel comune di Sannicandro di Bari (BA) in Contrada Lago, 6 nella zona periferica del tessuto urbano della città (Allegato n.06) corrispondente alla zona territoriale omogenea (OMI) D1, distante dal centro del comune di circa 2,00 km; non si rileva l'allacciamento alla fognatura comunale e all'acquedotto. Le prime attività commerciali come Bar, Tabacchini, Supermercati, farmacie ecc. si trovano alle porte della paese a circa 1,5 km. L'edificio si trova nei pressi della strada Provinciale 76 che collega Sannicandro di Bari ad Acquaviva delle Fonti, pertanto si ritiene ben collegato con il centro del paese e le città limitrofe. L'appartamento in oggetto si estende su una superficie lorda di circa 145,00 mq ed è composto da pranzo-cucina; lavanderia; due bagni; un soggiorno; uno studio; due stanze da letto e un balcone che circonda l'appartamento per due lati e ad una parte della mansarda di pertinenza. L'accesso pedonale e carrabile all'area che circonda l'immobile avviene tramite la strada provinciale 76, mentre all'appartamento si accede dal vano scala a servizio delle due unità immobiliari sul lato strada.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti:
Certificato di stato civile dell'esecutato;

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 2/90)

Via F. Lattanzio, 84 - 70126 BARI
Cell.335/7818054 - ruggieropierpaolo67@gmail.com



STUDIO TECNICO
Ing. Pierpaolo RUGGIERO

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 2/90)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 2/90)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 2/90)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 2/90)
- **** Omissis **** (Usufrutto 15/90)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 5/90)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

CONFINI

L'immobile è interamente circondato dall'area di pertinenza dell'immobile, l'appartamento confina ad ovest con il vano scala e con una chiostrina, ovvero una corte interna in comune con le altre unità immobiliari, a Nord con l'altro appartamento, e a Est e a Sud con l'area di pertinenza. Mentre il piazzale confina: a Nord con un terreno agricolo; a sud ed a ovest con terreni di pertinenza ad altri immobili, mentre ad est con un terreno oggetto della perizia (Lotto3).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	130,00 mq	143,30 mq	1,00	143,30 mq	2,90 m	Primo
Sottotetto	75,10 mq	83,23 mq	0,25	20,81 mq	3,45 m	mansarda
Balcone	37,60 mq	37,60 mq	0,40	15,04 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				179,15 mq		
Incidenza condominiale:				12,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				200,65 mq		



STUDIO TECNICO
Ing. Pierpaolo RUGGIERO

La consistenza dell'immobile è stata calcolata sulla base della planimetria dello stato dei luoghi (allegata).

Superficie così distinta:

Pranzo-Cucina 18,75; Lavanderia 7,50mq; Bagno1 5,60; Bagno2 7,50mq; Letto1 18,70 mq; Letto2 18,90; Studio11,71m; Soggiorno 21,21mq; Ripostiglio 3,06mq;

Nell'incidenza condominiale è stato considerato oltre al vano scala, la chiostrina posta al primo piano tra le quattro abitazioni, e l'area scoperta che circonda l'intero edificio.

Per quanto riguarda il piano mansarda, l'altezza si riferisce a quella media, mentre ai fini del calcolo della superficie convenzionale è stata computata la sola superficie praticabile in cui l'altezza minima è 2,55m.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/06/1990 al 10/06/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 2, Sub. 9 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6VANI Superficie catastale 169 mq Rendita € 464,81 Piano 2-3 Graffato TERRENI FOGLIO 21 PARTICELLA 2
Dal 10/06/2005 al 26/01/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 2, Sub. 9 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6VANI Superficie catastale 169 mq Rendita € 464,81 Piano 2-3 Graffato TERRENI FOGLIO 21 PARTICELLA 2
Dal 26/01/2010 al 04/03/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 2, Sub. 9 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6VANI Superficie catastale 169 mq Rendita € 464,81 Piano 2-3 Graffato TERRENI FOGLIO 21 PARTICELLA 2
Dal 04/03/2010 al 02/04/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 2, Sub. 9 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 VANI Superficie catastale 169 mq Rendita € 464,81 Piano 2-3 Graffato TERRENI FOGLIO 21 PARTICELLA 2



STUDIO TECNICO
Ing. Pierpaolo RUGGIERO

I titolari catastali corrispondono a quelli reali, vi è un errore nella data di nascita e codice fiscale del signor **** Omissis **** che è nato il 30/08/1958 anziché il 30/08/1959.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	2	9		A2	3	6 VANI	169 mq	464,81 €	2-3	TERRENI FOGLIO 21 PARTICELLA 2

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale è conforme alla planimetria allegata al titolo abilitativo con cui l'immobile è stato edificato (Sanatoria di opere edilizie abusive n.693/98). Ma non è conforme allo stato dei luoghi; sono state apportate delle modifiche alla suddivisione degli spazi interni dell'appartamento, e al posizionamento di alcune finestre, come si evince dalla PLANIMETRIA DIFFORMITÀ (Allegato n.05). Pertanto, dopo aver sanato urbanisticamente la difformità con una C.I.L.A. in sanatoria, occorre redarre un DOCFA per aggiornare la planimetria catastale.

PRECISAZIONI

E' stato richiesto presso l'ufficio Anagrafe del comune di Sannicandro di Bari (BA) il Certificato anagrafico di matrimonio degli esecutati e Certificato di residenza degli esecutati e dei rispettivi coniugi.

STATO CONSERVATIVO

L'intero edificio risulta in mediocre stato di conservazione poiché non terminato nelle rifiniture e per la mancanza di manutenzione ordinaria. Nell'unità abitativa oggetto della perizia, sono visibili stati di lesioni dovuti per lo più ad assestamento delle murature di tamponamento e dei tramezzi, tracce di umidità in corrispondenza della porta di accesso alla chiostrina (Rilievo fotografico Allegato n.06 foto 43-44). Non si rilevano fenomeni di condensa o di muffe sulle pareti. L'appartamento, al momento del

Via F. Lattanzio, 84 - 70126 BARI
Cell.335/7818054 - ruggieropierpaolo67@gmail.com



STUDIO TECNICO
Ing. Pierpaolo RUGGIERO

sopralluogo, sembra disabitato a causa del cattivo stato di pulizia degli ambienti e la presenza confusionaria degli arredi.

PARTI COMUNI

L'appartamento ha in comune con gli altri tre, la chiostrina posta al primo piano e l'area che circonda il fabbricato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sull'estratto di mappa catastale (Allegato n. 17) è indicata una servitù di passaggio che collega la strada statale 76 alla particella 708 (particella adiacente a quella in oggetto). Parte di questa servitù passa sulla particella 2 (area di pertinenza del fabbricato) come si evince dall'allegato "IDENTIFICAZIONE BENI LOTTO 3" (Allegato n.10). Ma sull'atto di provenienza (atto di compravendita del Notaio Fiandaca Angelo del 05/01/1978 Repertorio 230103) non è menzionato nessun vincolo di passaggio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato si presenta in buone condizioni statiche, tranne qualche lesione sui tramezzi e muri di tamponamento, dovute all'asestamento dei materiali. Le condizioni di manutenzione sono da ritenersi mediocri, poiché l'edificio non sembra aver ricevuto interventi di manutenzione successivi all'epoca della sua costruzione. Pertanto, prima dell'utilizzo dell'immobile, occorre effettuare delle opere di ripristino delle finiture.

L'altezza utile è di 2,90m; la struttura è di tipo a scheletro formata da travi-pilastrini e plinti di fondazione in cemento armato; il solaio è di tipo misto, costituito da travetti in cemento armato ed elementi in laterizi forati; le pareti divisorie interne sono realizzate in tufo intonacate a civile e tinteggiate a Ducotone in condizioni mediocri; i due bagni e la lavanderia sono rivestiti fino a 2,40m con piastrelle di qualità media, i sanitari in mediocri condizioni; La pavimentazione è realizzata, in tutte le stanze con lastre 40x40cm in granito e nei bagni con piastrelle in ceramica come le pareti; Gli infissi esterni hanno un telaio in legno con doppi vetri di qualità media, e persiane in alluminio di colore bianco; le porte interne in legno tamburato stile inglese; la porta di ingresso all'appartamento in legno in buone condizioni;

Gli impianti: Impianto idrico sanitario - L'immobile non risulta collegato alla rete fognaria e all'acquedotto; Impianto di riscaldamento - risulta di tipo autonomo con elementi radianti in ghisa, il generatore di calore è una caldaia a gas a parete non in buone condizioni; Impianto elettrico - è del tipo sotto traccia.

Pertinenza dell'immobile:

L'appartamento ha come dotazione una mansarda posta al disopra degli appartamenti, alla quale si accede tramite il vano scala. Gli ambienti sono privi di finiture, le pareti non sono state intonacate e il pavimento è privo di rivestimento e cioè è presente solo il massetto in cemento del solaio. La copertura è a falde inclinate con travetti in metallo e tegole in laterizio; l'altezza è max 5,77m e minima di 2,55m, mentre nelle parte non praticabile max 2,50m e minima 0,50m. Non vi è il tramezzo di divisione tra le varie proprietà, non vi sono infissi alle aperture tranne la porta di accesso in metallo.

Esterno dell'edificio:

Via F. Lattanzio, 84 - 70126 BARI
Cell.335/7818054 - ruggieropierpaolo67@gmail.com



STUDIO TECNICO
Ing. Pierpaolo RUGGIERO

L'esterno dell'edificio è lasciato grezzo, non è intonacato in tutte le sue parti e nemmeno pitturato, il solaio del balcone riporta alcune infiltrazioni d'acqua.

Aree in comune:

La chiostrina è in pessime condizioni, la pavimentazione è in piastrelle in gress-porcellanato non in buone condizioni, come le pareti, deteriorate dalle acque piovane che, a causa dei pannelli di copertura in plastica con elementi mancanti, hanno deteriorato la struttura.

Il vano scala ha come pavimentazione piastrelle in lastre di granito, la pitturazione è in materiale plastico per un metro e per il restante in Ducotone di colore bianco non in buone condizioni. L'area scoperta di pertinenza all'edificio è realizzata in gran parte in battuto di cemento in buone condizioni.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta non occupato, visto il cattivo stato di pulizia degli ambienti e la disposizione caotica degli arredi, anche se dai certificati di residenza degli esecutati e delle rispettive mogli, risultano tutti residenti nell'immobile in oggetto.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/01/1978 al 10/06/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FIANDACA ANGELO	05/01/1978	230103	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		BARI	25/01/1978	228	2024
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/06/2005 al 26/01/2010	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			10/06/2005		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



STUDIO TECNICO
Ing. Pierpaolo RUGGIERO

		BARI	07/07/2006	37438	25337
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		BARI	04/04/2006	93	2008
Dal 26/01/2010	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/01/2010		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		BARI	13/04/2001	16283	10124
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		GIOIA DEL COLLE	01/12/2010	1694	9990
Dal 04/03/2010	**** Omissis ****	TESTAMENTO OLOGRAFICO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SORVILLO EMANUELE		7687	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Con il testamento Olografico del signor **** Omissis **** si sono aggiunti alle proprietà derivanti dalla Successione del 10/06/2005, le seguenti Nude Proprietà: (), nato a (GRAVINA IN PUGLIA) il , proprietario per (NUDA PROPRIETA' PER 2/90); (), nato a (GRUMO APPULA) il (), proprietario per (NUDA PROPRIETA' PER 2/90); (), nato a (GRUMO APPULA) il (), proprietario per (NUDA PROPRIETA' PER 2/90); (), nato a (GRUMO APPULA) il (), proprietario per (NUDA PROPRIETA' PER 2/90); (), nato a (GRUMO APPULA) il (), proprietario per (NUDA PROPRIETA' PER 2/90); (), nato a (GRAVINA IN PUGLIA) il (), proprietario per (USUFRUTTO 15/90); (), nato a (GRAVINA IN PUGLIA) il (), proprietario per (NUDA PROPRIETA' PER 5/90)##;



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BARI aggiornate al 17/07/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a BARI il 06/10/2011
Reg. gen. 41627 - Reg. part. 8590
Quota: 1/3
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 290.853,26
Data: 21/09/2011
N° repertorio: 3398

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a BARI il 30/01/2019
Reg. gen. 3934 - Reg. part. 2745
Quota: 1/3
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Sull'immobile oggetto della perizia, sulla parte di bene di proprietà dei comproprietari non eseguiti e non su quella degli eseguiti, gravano le seguenti formalità:

-Nota di Iscrizione del 14/04/2014 Iscritta a BARI Reg. gen. 12984 - Reg. part. 1394
Ipoteca Giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Importo Totale: € 130000,00 Capitale 94955,96
A favore di BANCO DI CREDITO COOPERATIVO DI CASSANO DELLE MURGE E TOLVE SOCIETÀ'
COOPERATIVA
Contro **** Omissis **** QUOTA 2/90 DELLA NUDA PROPRIETÀ'

-Nota di Iscrizione del 12/05/2014 Iscritta a BARI Reg. gen. 16219 - Reg. part. 1787
Ipoteca Giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Importo Totale: € 45000,00; Capitale 30321,10; Spese 6122,56; Interessi 8556,34.
A favore di CENTRO LEASING SPA
Contro **** Omissis **** QUOTA 2/90 DELLA NUDA PROPRIETÀ'

-Nota di Iscrizione del 19/12/2014 Iscritta a BARI Reg. gen. 43847 - Reg. part. 5377
Ipoteca Giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Via F. Lattanzio, 84 - 70126 BARI
Cell.335/7818054 - ruggieropierpaolo67@gmail.com



STUDIO TECNICO
Ing. Pierpaolo RUGGIERO

Importo Totale: € 80000,00; Capitale 51139,80; Spese 14428,97; Interessi 14431,23.
A favore di MEDIOCREDITO ITALIANO SPA SEDE MILANO
Contro **** Omissis **** QUOTA 2/90 DELLA NUDA PROPRIETÀ'

-Nota di Iscrizione del 28/11/2016 Iscritta a BARI Reg. gen. 48731 - Reg. part. 7237
Ipoteca Giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Importo Totale: € 160000,00; Capitale 87907,27; Spese 15000,00; Interessi 57092,73.
A favore di NEOS FINANCE SPA
Contro **** Omissis **** QUOTA 2/90 DELLA NUDA PROPRIETÀ'

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta agibile.

L'intero edificio è stato realizzato senza concessioni edilizie; successivamente è stato regolarizzato con delle Sanatorie di opere edilizie abusive, una per ogni unità immobiliare. L'appartamento oggetto della perizia, con relativo piano mansarda, viene regolarizzato con una Sanatoria di opere Abusive con pratica di condono 693/98 del 17/09/1998.

Presso il Comune risultano depositati dei Certificati di idoneità statica uno del 18/10/1996 e uno del 19/12/2000 a firma del geometra Nicola Soranno; Inoltre viene fatta richiesta di Permesso di Agibilità o Abitabilità del 20/12/2000, alla quale il Comune, in data 16/01/2001, risponde richiedendo, ai fini dell'ottenimento dell'agibilità, l'autorizzazione allo smaltimento delle acque reflue. Pertanto l'immobile risulta sprovvisto di Agibilità.

Si rilevano delle difformità nella suddivisione degli spazi interni dell'appartamento, tra lo stato dei luoghi e le planimetrie allegate alla Sanatoria, sanabile con una C.I.L.A. (certificazione inizio lavori asseverata) in sanatoria, e successiva redazione del DOCFA catastale. Mentre al piano mansarda non risulta realizzato il muro di divisione tra le due proprietà.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Sannicandro di Bari (BA) - CONTRADA LAGO, 6, piano Terra
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Sannicandro di Bari (BA) - CONTRADA LAGO, 6, piano Terra

DESCRIZIONE

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SANNICANDRO DI BARI (BA) - CONTRADA LAGO, 6, PIANO TERRA

L'immobile in oggetto è un deposito di proprietà di **** Omissis **** collocato al piano terra di un edificio isolato per abitazioni, composto da due piani fuori terra e un piano mansarda. Al piano terra sono situati dei depositi artigianali e rispettivi ripostigli di pertinenza; al primo piano si distribuiscono 4 appartamenti serviti da due vani scala contrapposti. L'immobile è situato nel comune di Sannicandro di Bari (BA) in Contrada Lago, 6 nella zona periferica del tessuto urbano della città (Allegato 09) corrispondente alla zona territoriale omogenea (OMI) D1, distante dal centro del comune di circa 2,00 km; non si rileva l'allacciamento alla fognatura comunale e all'acquedotto. Le prime attività commerciali come Bar, Tabacchini, Supermercati, farmacie ecc. si trovano alle porte della paese a circa 1,5 km. L'edificio si trova nei pressi della strada Provinciale 76 che collega Sannicandro di Bari ad Acquaviva delle Fonti, pertanto si ritiene ben collegato con il centro del paese e le città limitrofe. Il deposito si estende su una superficie lorda di circa 130,00mq è di forma regolare (rettangolare), accesso è di ampie dimensioni 6,00m. L'accesso pedonale e carrabile all'area che circonda l'immobile avviene tramite la strada provinciale 76, mentre al deposito si accede dal piazzale di pertinenza al fabbricato dal lato strada.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SANNICANDRO DI BARI (BA) - CONTRADA LAGO, 6, PIANO TERRA

L'immobile in oggetto è un deposito di modeste dimensioni di proprietà dei sig. **** Omissis **** collocato al piano terra di un edificio isolato per abitazioni, composto da due piani fuori terra e un piano mansarda. Al piano terra sono situati dei depositi artigianali e rispettivi ripostigli di pertinenza; al primo piano si distribuiscono 4 appartamenti serviti da due vani scala contrapposti. L'immobile è situato nel comune di Sannicandro di Bari (BA) in Contrada Lago, 6 nella zona periferica del tessuto urbano della città (Allegato n.09) corrispondente alla zona territoriale omogenea (OMI) D1, distante dal centro del comune di circa 2,00 km; non si rileva l'allacciamento alla fognatura comunale e all'acquedotto. Le prime attività commerciali come Bar, Tabacchini, Supermercati, farmacie ecc. si trovano alle porte della paese a circa 1,5 km. L'edificio si trova nei pressi della strada Provinciale 76 che collega Sannicandro di Bari ad Acquaviva delle Fonti, pertanto si ritiene ben collegato con il centro del paese e le città limitrofe. L'immobile in oggetto si estende su una superficie di circa 11,00mq ed è uno dei ripostigli di pertinenza dei depositi artigianali, di forma regolare. L'accesso pedonale e carrabile all'area che circonda l'immobile avviene dalla strada provinciale 76, mentre al deposito si accede dal prospetto lato strada.

Nota:

Al momento del sopralluogo non è stato possibile identificare il bene in oggetto, in quanto l'esecutato



STUDIO TECNICO
Ing. Pierpaolo RUGGIERO

ha indicato un ambiente di dimensioni differenti ed utilizzato come bagno come si evince dal Rilievo fotografico lotto 2 (Allegato n.07 Foto n.08-09); comunque trattasi di uno dei ripostigli indicati sulla planimetria di progetto di pertinenza dei depositi artigianali, pertanto per le dimensioni la destinazione ecc. si fa riferimento alla documentazione catastale e di progetto.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SANNICANDRO DI BARI (BA) - CONTRADA LAGO, 6, PIANO TERRA

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti:
Certificato di stato civile dell'esecutato;

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SANNICANDRO DI BARI (BA) - CONTRADA LAGO, 6, PIANO TERRA

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti:
Certificato di stato civile dell'esecutato;

TITOLARITÀ

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SANNICANDRO DI BARI (BA) - CONTRADA LAGO, 6, PIANO TERRA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 2/90)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 2/90)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 2/90)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 2/90)

Via F. Lattanzio, 84 - 70126 BARI
Cell.335/7818054 - ruggieropierpaolo67@gmail.com



STUDIO TECNICO
Ing. Pierpaolo RUGGIERO

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 2/90)
- **** Omissis **** (Usufrutto 15/90)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 5/90)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

**BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SANNICANDRO DI BARI (BA) - CONTRADA LAGO, 6,
PIANO TERRA**

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 2/90)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 2/90)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 2/90)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 2/90)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 2/90)
- **** Omissis **** (Usufrutto 15/90)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 5/90)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

Via F. Lattanzio, 84 - 70126 BARI
Cell.335/7818054 - ruggieropierpaolo67@gmail.com



- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

CONFINI

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SANNICANDRO DI BARI (BA) - CONTRADA LAGO, 6, PIANO TERRA

Il fabbricato è interamente circondato dall'area di pertinenza all'immobile, il deposito confina ad ovest con un altro deposito, a Nord ad Est e a Sud con l'area di pertinenza. Mentre il piazzale confina: a Nord con un terreno agricolo; a sud ed a ovest con terreni di pertinenza ad altri immobili, mentre ad est con un terreno oggetto della perizia (Lotto3).

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SANNICANDRO DI BARI (BA) - CONTRADA LAGO, 6, PIANO TERRA

Dato che non è stato possibile individuare con precisione il ripostiglio in oggetto, non è possibile identificarne i confini.

CONSISTENZA

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SANNICANDRO DI BARI (BA) - CONTRADA LAGO, 6, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito	115,30 mq	130,70 mq	1,00	130,70 mq	4,90 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				130,70 mq		
Incidenza condominiale:				5,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				137,24 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Date le dimensioni del locale deposito (6,10mx18,90m), è possibile suddividere l'immobile in più unità, garantendo allo stesso tempo un accesso distinto per ogni nuova unità, dato che uno dei due lati più lunghi è confinante con il piazzale di pertinenza al fabbricato.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SANNICANDRO DI BARI (BA) - CONTRADA LAGO, 6, PIANO TERRA



STUDIO TECNICO
Ing. Pierpaolo RUGGIERO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito	11,00 mq	11,00 mq	1,00	11,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				11,00 mq		
Incidenza condominiale:				5,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				11,55 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per la consistenza ci si è riferiti alla superficie catastale, dato che non è stato possibile identificare il bene. Inoltre, date le sue dimensioni ridotte non è stato possibile suddividerlo.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SANNICANDRO DI BARI (BA) - CONTRADA LAGO, 6, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/02/1993 al 10/06/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 2, Sub. 16 Categoria C6 Cl.2, Cons. 119MQ Superficie catastale 130 mq Rendita € 258,13 Piano T Graffato TERRENI FOGLIO 21 PARTICELLA 2
Dal 10/06/2005 al 26/01/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 2, Sub. 16 Categoria C6 Cl.2, Cons. 119MQ Superficie catastale 130 mq Rendita € 258,13 Piano T Graffato TERRENI FOGLIO 21 PARTICELLA 2
Dal 26/01/2010 al 04/03/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 2, Sub. 16 Categoria C6 Cl.2, Cons. 119MQ Superficie catastale 130 mq Rendita € 258,13 Piano T Graffato TERRENI FOGLIO 21 PARTICELLA 2
Dal 04/03/2010 al 02/04/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 2, Sub. 16 Categoria C6 Cl.3, Cons. 119MQ Superficie catastale 130 mq Rendita € 258,13 Piano T

Via F. Lattanzio, 84 - 70126 BARI
Cell.335/7818054 - ruggieropierpaolo67@gmail.com



STUDIO TECNICO
Ing. Pierpaolo RUGGIERO

		Graffato TERRENI FOGLIO 21 PARTICELLA 2
--	--	---

I titolari catastali corrispondono a quelli reali, vi è un errore nella data di nascita e codice fiscale del signor **** Omissis **** nato il 30/08/1958 anziché il 30/08/1959

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SANNICANDRO DI BARI (BA) - CONTRADA LAGO, 6, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/02/1993 al 10/06/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 2, Sub. 19 Categoria C2 Cl.3, Cons. 11mq Superficie catastale 13mq mq Rendita € 29,54 Piano T Graffato TERRENI FOGLIO 21 PARTICELLA 2
Dal 10/06/2005 al 26/01/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 2, Sub. 19 Categoria C2 Cl.3, Cons. 11mq Superficie catastale 13mq mq Rendita € 29,54 Piano T Graffato TERRENI FOGLIO 21 PARTICELLA 2
Dal 26/01/2010 al 04/03/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 2, Sub. 19 Categoria C2 Cl.3, Cons. 11mq Superficie catastale 13mq mq Rendita € 29,54 Piano T Graffato TERRENI FOGLIO 21 PARTICELLA 2
Dal 04/03/2010 al 02/04/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 2, Sub. 19 Categoria C2 Cl.3, Cons. 11mq Superficie catastale 13mq mq Rendita € 29,54 Piano T Graffato TERRENI FOGLIO 21 PARTICELLA 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali, vi è un errore nella data di nascita e codice fiscale del signor **** Omissis **** nato il 30/08/1958 anziché il 30/08/1959

DATI CATASTALI

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SANNICANDRO DI BARI (BA) - CONTRADA LAGO, 6, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)

Via F. Lattanzio, 84 - 70126 BARI
Cell.335/7818054 - ruggieropierpaolo67@gmail.com



STUDIO TECNICO
Ing. Pierpaolo RUGGIERO

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	2	16		C6	3	119MQ	130 mq	258,13 €	T	TERRENI FOGLIO 21 PARTICELLA 2

Corrispondenza catastale

L'immobile è accatastato come categoria C/2 (Magazzini e locali di deposito); successivamente nel 13/12/2006 vi è una variazione sia della classe, da 3 a 2, che della categoria, diventando C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse). Sulle planimetrie allegate alla sanatoria edilizia la sua destinazione d'uso invece è "deposito artigianale", e non risultano depositate pratiche per cambio di destinazione d'uso presso l'ufficio tecnico del comune. Inoltre, sulla planimetria catastale, sono indicati due accessi al deposito, ma allo stato dei luoghi uno dei due descritti risulta murato.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SANNICANDRO DI BARI (BA) - CONTRADA LAGO, 6, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	2	19		C2	3	11mq	13mq mq	29,54 €	T	TERRENI FOGLIO 21 PARTICELLA 2

Corrispondenza catastale

Non è possibile verificare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale dato che, al momento del sopralluogo, non è stato possibile identificare il bene con esattezza.

PRECISAZIONI

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SANNICANDRO DI BARI (BA) - CONTRADA LAGO, 6, PIANO TERRA



STUDIO TECNICO
Ing. Pierpaolo RUGGIERO

E' stato richiesto presso l'ufficio Anagrafe del comune di Sannicandro di Bari (BA) il Certificato anagrafico di matrimonio degli esecutati e Certificato di residenza degli esecutati e dei rispettivi coniugi.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SANNICANDRO DI BARI (BA) - CONTRADA LAGO, 6, PIANO TERRA

Al momento del sopralluogo l'esecutato ha indicato un bene che non corrispondeva alle planimetrie catastali e di progetto, per dimensioni (circa 5,00 mq) e tipologia (bagno); pertanto non è stato possibile identificare con esattezza quale fosse, tra i locali a piano terra, il bene in oggetto. E' stato richiesto, presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Sannicandro di Bari (BA), il Certificato anagrafico di matrimonio degli esecutati e il Certificato di residenza degli esecutati e dei rispettivi coniugi.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SANNICANDRO DI BARI (BA) - CONTRADA LAGO, 6, PIANO TERRA

L'intero edificio risulta in mediocre stato di conservazione poiché non terminato nelle rifiniture e per la mancanza di manutenzione ordinaria. Nel locale oggetto della perizia non sono visibili stati di lesioni; si rilevano tracce di umidità da risalita sulle murature di tamponamento e non si rilevano fenomeni di condensa o di muffe sulle pareti. Dato l'utilizzo dell'immobile, pur non essendo in ottime condizioni manutentive, è fruibile da subito.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SANNICANDRO DI BARI (BA) - CONTRADA LAGO, 6, PIANO TERRA

L'intero edificio risulta in mediocre stato di conservazione poiché non terminato nelle rifiniture e per la mancanza di manutenzione ordinaria. Non è stato possibile definire lo stato di conservazione del locale oggetto della perizia poiché non è stato identificato al momento del sopralluogo.

PARTI COMUNI

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SANNICANDRO DI BARI (BA) - CONTRADA LAGO, 6, PIANO TERRA

Il locale ha in comune con le altre unita immobiliari, l'area che circonda il fabbricato.



STUDIO TECNICO
Ing. Pierpaolo RUGGIERO

**BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SANNICANDRO DI BARI (BA) - CONTRADA LAGO, 6,
PIANO TERRA**

Il locale ha in comune con le altre unita immobiliari, l'area che circonda il fabbricato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SANNICANDRO DI BARI (BA) - CONTRADA LAGO, 6,
PIANO TERRA**

Sull'estratto di mappa catastale (Allegato n. 17) è indicata una servitù di passaggio che collega la strada statale 76 alla particella 708 (particella adiacente a quella in oggetto). Parte di questa servitù passa sulla particella 2 (area di pertinenza del fabbricato) come si evince dall'allegato "IDENTIFICAZIONE BENI LOTTO 3" (Allegato n.10). Ma sull'atto di provenienza (atto di compravendita del Notaio Fiandaca Angelo del 05/01/1978 Repertorio 230103) non è menzionato nessun vincolo di passaggio.

**BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SANNICANDRO DI BARI (BA) - CONTRADA LAGO, 6,
PIANO TERRA**

Sull'estratto di mappa catastale (Allegato n. 17) è indicata una servitù di passaggio che collega la strada statale 76 alla particella 708 (particella adiacente a quella in oggetto). Parte di questa servitù passa sulla particella 2 (area di pertinenza del fabbricato) come si evince dall'allegato "IDENTIFICAZIONE BENI LOTTO 3" (Allegato n.10). Ma sull'atto di provenienza (atto di compravendita del Notaio Fiandaca Angelo del 05/01/1978 Repertorio 230103) non è menzionato nessun vincolo di passaggio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SANNICANDRO DI BARI (BA) - CONTRADA LAGO, 6,
PIANO TERRA**

L'immobile pignorato si presenta in buone condizioni statiche, mentre le condizioni di manutenzione sono da ritenersi mediocri, poiché l'edificio non sembra aver ricevuto interventi di manutenzione successivi all'epoca della sua costruzione.

L'altezza utile è di 4,90m; la struttura è di tipo a scheletro formata da travi-pilastri e plinti di fondazione in cemento armato; il solaio di tipo misto costituito da travetti in cemento armato ed elementi in laterizi forati; le pareti divisorie interne sono realizzate in tufo non intonacate, mentre le murature di tamponamento, sempre in tufo e intonacate, riportano tracce d'umidità di risalita. La pavimentazione è realizzata in battuto di cemento in buone condizioni; Gli infissi esterni con telaio in metallo e vetro singolo risultano in condizioni mediocri; la porta di accesso è in metallo con pannelli in plexiglas di cui molti mancanti;

Gli impianti: Impianto elettrico - è del tipo fuori traccia, risulta in pessime condizioni come si evince dal rilievo fotografico (Rilievo fotografico Allegato n. 07 Foto 07). L'area scoperta di pertinenza all'edificio è realizzata in gran parte in battuto di cemento in buone condizioni. Il deposito è di forma regolare (rettangolare) di ampie dimensioni, la porta di accesso larga circa 6,00m permette un facile accesso, così come l'area antistante l'ingresso.



STUDIO TECNICO
Ing. Pierpaolo RUGGIERO

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SANNICANDRO DI BARI (BA) - CONTRADA LAGO, 6, PIANO TERRA

L'immobile pignorato si presenta in buone condizioni statiche, tranne qualche lesione sui tramezzi e muri di tamponamento, dovute all'asestamento dei materiali. Le condizioni di manutenzione sono da ritenersi mediocri, poiché l'edificio non sembra aver ricevuto interventi di manutenzione successivi all'epoca della sua costruzione.

Non è stato possibile descrivere le caratteristiche costruttive del bene poiché, al momento del sopralluogo, non è stato identificato.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SANNICANDRO DI BARI (BA) - CONTRADA LAGO, 6, PIANO TERRA

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta occupato per metà della sua superficie da pedane metalliche.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SANNICANDRO DI BARI (BA) - CONTRADA LAGO, 6, PIANO TERRA

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SANNICANDRO DI BARI (BA) - CONTRADA LAGO, 6, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/01/1978 al 10/06/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FIANDACA ANGELO	05/01/1978	230103	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		BARI	25/01/1978	2280	2024

Via F. Lattanzio, 84 - 70126 BARI
Cell.335/7818054 - ruggieropierpaolo67@gmail.com



STUDIO TECNICO
Ing. Pierpaolo RUGGIERO

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/06/2005 al 26/01/2010	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			10/06/2005		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		BARI	07/07/2006	37438	25337
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		BARI	04/04/2006	93	2008
Dal 26/01/2010	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/01/2010		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		BARI	13/04/2001	16283	10124
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		GIOIA DEL COLLE	01/12/2010	1694	9990
Dal 04/03/2010	**** Omissis ****	TESTAMENTO OLOGRAFICO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SORVILLO EMANUELE		7687	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Con il testamento Olografico del signor **** Omissis **** si sono aggiunti alle proprietà derivanti dalla Successione del 10/06/2005 le seguenti Nude Proprietà: (), nato a (GRAVINA IN PUGLIA) il (), proprietario per (NUDA PROPRIETA' PER 2/90); (), nato Via F. Lattanzio, 84 - 70126 BARI
Cell.335/7818054 - ruggieropierpaolo67@gmail.com



STUDIO TECNICO
Ing. Pierpaolo RUGGIERO

a (GRUMO APPULA) il (), proprietario per (NUDA PROPRIETA' PER 2/90);
(), nato a (GRUMO APPULA) il (), proprietario per (NUDA PROPRIETA' PER 2/90);
(), nato a (GRUMO APPULA) il (), proprietario per (NUDA PROPRIETA' PER 2/90);
(), nato a (GRUMO APPULA) il (), proprietario per (NUDA PROPRIETA' PER 2/90);
(), nato a (GRAVINA IN PUGLIA) il (), proprietario per (USUFRUTTO 15/90); (), nato a (GRAVINA IN PUGLIA) il (), proprietario per (NUDA PROPRIETA' PER 5/90)##;

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SANNICANDRO DI BARI (BA) - CONTRADA LAGO, 6, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/01/1978 al 10/06/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FIANDACA ANGELO	05/01/1978	230103	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		BARI	25/01/1978	2280	2024
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/06/2005 al 26/01/2010	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			10/06/2005		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		BARI	07/07/2006	37438	25337
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
BARI	04/04/2006	93	2008		
Dal 26/01/2010	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/01/2010		
		Trascrizione			



STUDIO TECNICO
Ing. Pierpaolo RUGGIERO

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		BARI	13/04/2001	16283	10124
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		GIOIA DEL COLLE	01/12/2010	1694	9990
Dal 04/03/2010	**** Omissis ****	TESTAMENTO OLOGRAFICO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SORVILLO EMANUELE		7687	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Con il testamento Olografico del signor **** Omissis **** si sono aggiunti alle proprietà derivanti dalla Successione del 10/06/2005 le seguenti Nude Proprietà: (), nato a (GRAVINA IN PUGLIA) il (), proprietario per (NUDA PROPRIETA' PER 2/90); (), nato a (GRUMO APPULA) il (), proprietario per (NUDA PROPRIETA' PER 2/90); (), nato a (GRUMO APPULA) il (), proprietario per (NUDA PROPRIETA' PER 2/90); (), nato a (GRUMO APPULA) il (), proprietario per (NUDA PROPRIETA' PER 2/90); (), nato a (GRUMO APPULA) il (), proprietario per (NUDA PROPRIETA' PER 2/90); (), nato a (GRAVINA IN PUGLIA) il (), proprietario per (USUFRUTTO 15/90); (), nato a (GRAVINA IN PUGLIA) il (), proprietario per (NUDA PROPRIETA' PER 5/90)##;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SANNICANDRO DI BARI (BA) - CONTRADA LAGO, 6, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BARI aggiornate al 17/07/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

Via F. Lattanzio, 84 - 70126 BARI
Cell.335/7818054 - ruggieropierpaolo67@gmail.com



STUDIO TECNICO
Ing. Pierpaolo RUGGIERO

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a BARI il 06/10/2011
Reg. gen. 41627 - Reg. part. 8590
Quota: 1/3
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 290.853,26
Data: 21/09/2011
N° repertorio: 3398

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a BARI il 30/01/2019
Reg. gen. 3934 - Reg. part. 2745
Quota: 1/3
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Sull'immobile oggetto della perizia, sulla parte di bene di proprietà dei comproprietari non eseguiti e non su quella degli eseguiti, gravano le seguenti formalità:

-Nota di Iscrizione del 14/04/2014 Iscritta a BARI Reg. gen. 12984 - Reg. part. 1394
Ipoteca Giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Importo Totale: € 130000,00 Capitale 94955,96
A favore di BANCO DI CREDITO COOPERATIVO DI CASSANO DELLE MURGE E TOLVE SOCIETÀ'
COOPERATIVA
Contro **** Omissis **** QUOTA 2/90 DELLA NUDA PROPRIETÀ'

-Nota di Iscrizione del 12/05/2014 Iscritta a BARI Reg. gen. 16219 - Reg. part. 1787
Ipoteca Giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Importo Totale: € 45000,00; Capitale 30321,10; Spese 6122,56; Interessi 8556,34.
A favore di CENTRO LEASING SPA
Contro **** Omissis **** QUOTA 2/90 DELLA NUDA PROPRIETÀ'

-Nota di Iscrizione del 19/12/2014 Iscritta a BARI Reg. gen. 43847 - Reg. part. 5377
Ipoteca Giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Importo Totale: € 80000,00; Capitale 51139,80; Spese 14428,97; Interessi 14431,23.
A favore di MEDIOCREDITO ITALIANO SPA SEDE MILANO
Contro **** Omissis **** QUOTA 2/90 DELLA NUDA PROPRIETÀ'

-Nota di Iscrizione del 28/11/2016 Iscritta a BARI Reg. gen. 48731 - Reg. part. 7237
Ipoteca Giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Importo Totale: € 160000,00; Capitale 87907,27; Spese 15000,00; Interessi 57092,73.
A favore di NEOS FINANCE SPA
Contro **** Omissis **** QUOTA 2/90 DELLA NUDA PROPRIETÀ'

Via F. Lattanzio, 84 - 70126 BARI
Cell.335/7818054 - ruggieropierpaolo67@gmail.com



STUDIO TECNICO
Ing. Pierpaolo RUGGIERO

**BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SANNICANDRO DI BARI (BA) - CONTRADA LAGO, 6,
PIANO TERRA**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BARI aggiornate al 17/07/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a BARI il 06/10/2011
Reg. gen. 41627 - Reg. part. 8590
Quota: 1/3
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 290.853,26
Data: 21/09/2011
N° repertorio: 3398

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a BARI il 30/01/2019
Reg. gen. 3934 - Reg. part. 2745
Quota: 1/3
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Sull'immobile oggetto della perizia, sulla parte di bene di proprietà dei comproprietari non eseguiti e non su quella degli eseguiti, gravano le seguenti formalità:

-Nota di Iscrizione del 14/04/2014 Iscritta a BARI Reg. gen. 12984 - Reg. part. 1394
Ipoteca Giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Importo Totale: € 130000,00 Capitale 94955,96
A favore di BANCO DI CREDITO COOPERATIVO DI CASSANO DELLE MURGE E TOLVE SOCIETÀ'
COOPERATIVA
Contro **** Omissis **** QUOTA 2/90 DELLA NUDA PROPRIETÀ'

-Nota di Iscrizione del 12/05/2014 Iscritta a BARI Reg. gen. 16219 - Reg. part. 1787
Ipoteca Giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Importo Totale: € 45000,00; Capitale 30321,10; Spese 6122,56; Interessi 8556,34.
A favore di CENTRO LEASING SPA
Contro **** Omissis **** QUOTA 2/90 DELLA NUDA PROPRIETÀ'

-Nota di Iscrizione del 19/12/2014 Iscritta a BARI Reg. gen. 43847 - Reg. part. 5377
Ipoteca Giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Importo Totale: € 80000,00; Capitale 51139,80; Spese 14428,97; Interessi 14431,23.

Via F. Lattanzio, 84 - 70126 BARI
Cell.335/7818054 - ruggieropierpaolo67@gmail.com



STUDIO TECNICO
Ing. Pierpaolo RUGGIERO

A favore di MEDIOCREDITO ITALIANO SPA SEDE MILANO
Contro **** Omissis **** QUOTA 2/90 DELLA NUDA PROPRIETÀ'

-Nota di Iscrizione del 28/11/2016 Iscritta a BARI Reg. gen. 48731 - Reg. part. 7237
Ipoteca Giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Importo Totale: € 160000,00; Capitale 87907,27; Spese 15000,00; Interessi 57092,73.
A favore di NEOS FINANCE SPA
Contro **** Omissis **** QUOTA 2/90 DELLA NUDA PROPRIETÀ'

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SANNICANDRO DI BARI (BA) - CONTRADA LAGO, 6, PIANO TERRA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

L'intero edificio è stato realizzato senza concessioni edilizie e successivamente regolarizzato attraverso alcune Sanatorie di opere edilizie Abusive, una per ogni unità immobiliari. Il Deposito artigianale e alcuni ripostigli vengono regolarizzati attraverso una Sanatoria di opere Abusive con pratica di condono a nome di **** Omissis **** N. 694/98 del 17/09/1998.

Presso il Comune risultano depositati dei Certificati di idoneità statica uno del 18/10/1996 e uno del 19/12/2000 a firma del geometra Nicola Soranno; Inoltre viene fatta richiesta di Permesso di Agibilità o Abitabilità del 20/12/2000, alla quale il Comune, in data 16/01/2001, risponde richiedendo, ai fini dell'ottenimento dell'agibilità, l'autorizzazione allo smaltimento delle acque reflue. Pertanto l'immobile risulta sprovvisto di Agibilità.

Sulla planimetria allegata al titolo abilitativo con cui l'immobile è stato realizzato, il deposito artigianale comprende anche quello adiacente, mentre allo stato dei luoghi e anche sulla planimetria catastale, il locale è suddiviso in due depositi distinti; inoltre è indicato un ulteriore accesso dal piazzale di pertinenza al fabbricato che al momento risulta murato. Pertanto per regolarizzare urbanisticamente le difformità occorre presentare una SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) all'Ufficio Tecnico del Comune per frazionare l'immobile.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SANNICANDRO DI BARI (BA) - CONTRADA LAGO, 6, PIANO TERRA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Visto che non è stato possibile identificare con precisione il bene oggetto della perizia, non è possibile attribuire ad esso una delle quattro sanatorie con le quali è stato sanato l'intero fabbricato.

Per quanto riguarda l'agibilità dato che intero immobile ne è sprovvisto, per mancanza di

Via F. Lattanzio, 84 - 70126 BARI
Cell.335/7818054 - ruggieropierpaolo67@gmail.com



STUDIO TECNICO
Ing. Pierpaolo RUGGIERO

documentazione allegata alla richiesta di Permesso di Agibilità o Abitabilità del 20/12/2000, anch'esso ne risulta sprovvisto.

Dato che non è stato possibile identificare con precisione il bene oggetto della perizia, non è possibile identificare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria allegata alla Sanatoria.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A SANNICANDRO DI BARI (BA) - CONTRADA LAGO, 6,
PIANO TERRA**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SANNICANDRO DI BARI (BA) - CONTRADA LAGO, 6,
PIANO TERRA**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Sannicandro di Bari (BA) - CONTRADA LAGO, 6, piano Terra
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Sannicandro di Bari (BA) - CONTRADA LAGO, 6, piano Terra

DESCRIZIONE

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SANNICANDRO DI BARI (BA) - CONTRADA LAGO, 6, PIANO TERRA

Il bene in oggetto è un terreno di modeste dimensioni di proprietà dei sig. **** Omissis **** classificato come area urbana. Il bene è situato nel comune Sannicandro di Bari (BA) in Contrada Lago, 6, zona periferica del tessuto urbano della città (Allegato n.14) corrispondente alla zona territoriale omogenea (OMI) D1, distante dal centro del comune circa 2,00 km. Le prime attività commerciali come Bar, Tabacchini, Supermercati, farmacie ecc. si trovano alle porte della paese a circa 1,5km. Il terreno si colloca nei pressi della strada Provinciale 76 che collega Sannicandro di Bari ad Acquaviva delle Fonti, pertanto ben collegato con il centro del paese e le città limitrofe. Il bene in oggetto si estende su una superficie di circa 122,00mq di forma triangolare non delimitato da recinzioni allo stato dei luoghi, e utilizzato come area di deposito di materiale di risulta. All'area si accede dalla strada provinciale 76, passando dall'area di pertinenza dell'immobile del Lotto1 (bene1).

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SANNICANDRO DI BARI (BA) - CONTRADA LAGO, 6, PIANO TERRA

Il bene in oggetto è un terreno agricolo di modeste dimensioni di proprietà dei sig. **** Omissis ****. Il bene è situato nel comune Sannicandro di Bari (BA) in Contrada Lago, 6, zona periferica del tessuto urbano della città (Allegato n.09) corrispondente alla zona territoriale omogenea (OMI) D1, distante dal centro del comune circa 2,00 km. Le prime attività commerciali come Bar, Tabacchini, Supermercati, farmacie ecc. si trovano alle porte della paese a circa 1,5km. E' nei pressi della strada Provinciale 76 che collega Sannicandro di Bari ad Acquaviva delle Fonti, pertanto ben collegato con il centro del paese e le città limitrofe. Il bene in oggetto si estende su una superficie di circa 36,00mq di forma rettangolare non delimitato da recinzioni allo stato dei luoghi; date le dimensioni e il suo posizionamento, non è possibile identificare con precisione la sua posizione in loco. Al terreno si accede dalla strada provinciale 76, passando dall'area di pertinenza all'immobile del Lotto1 (bene1) e dal terreno con particella 631 Lotto2 (Bene4).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SANNICANDRO DI BARI (BA) - CONTRADA LAGO, 6, PIANO TERRA

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti:
Certificato di stato civile dell'esecutato;



STUDIO TECNICO
Ing. Pierpaolo RUGGIERO

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SANNICANDRO DI BARI (BA) - CONTRADA LAGO, 6, PIANO TERRA

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti:
Certificato di stato civile dell'esecutato;

TITOLARITÀ

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SANNICANDRO DI BARI (BA) - CONTRADA LAGO, 6, PIANO TERRA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 77570/300000)
- **** Omissis **** (Proprietà 102527/30000)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1717/300000)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1717/300000)
- **** Omissis **** (Proprietà 12875/300000)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1717/300000)
- **** Omissis **** (Proprietà 12875/300000)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1717/300000)
- **** Omissis **** (Proprietà 12875/300000)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1717/300000)
- **** Omissis **** (Usufrutto 12875/300000)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 4290/300000)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 77570/300000)
- **** Omissis **** (Proprietà 102527/30000)

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SANNICANDRO DI BARI (BA) - CONTRADA LAGO, 6, PIANO TERRA

Via F. Lattanzio, 84 - 70126 BARI
Cell.335/7818054 - ruggieropierpaolo67@gmail.com



STUDIO TECNICO
Ing. Pierpaolo RUGGIERO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 77570/300000)
- **** Omissis **** (Proprietà 102527/300000)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1717/300000)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1717/300000)
- **** Omissis **** (Proprietà 12875/300000)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1717/300000)
- **** Omissis **** (Proprietà 12875/300000)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1717/300000)
- **** Omissis **** (Proprietà 12875/300000)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1717/300000)
- **** Omissis **** (Usufrutto 12875/300000)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 4290/300000)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 77570/300000)
- **** Omissis **** (Proprietà 102527/300000)

CONFINI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SANNICANDRO DI BARI (BA) - CONTRADA LAGO, 6, PIANO TERRA

Il bene confina, per un lato, con l'area di pertinenza dell'immobile che forma il Lotto 1 (bene1), per il secondo lato con un'altra area urbana identificata dalla particella 632, e il terzo lato con un terreno agricolo oggetto della perizia Lotto 3 (bene5)

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SANNICANDRO DI BARI (BA) - CONTRADA LAGO, 6, PIANO TERRA



STUDIO TECNICO
Ing. Pierpaolo RUGGIERO

Il bene confina con altri terreni, mentre per un lato confina con l'area urbana identificata dalla particella 631 facente parte della perizia Lotto2 (Bene 4) come indicato sul estratto di mappa catastale.

CONSISTENZA

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SANNICANDRO DI BARI (BA) - CONTRADA LAGO, 6, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno Urbano	122,00 mq	122,00 mq	1,00	122,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				122,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				122,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Allo stato dei luoghi l'area non è delimitata da recinzione o altro, pertanto per il calcolo della superficie convenzionale è stata utilizzata la superficie catastale.

Date le sue modeste dimensioni non è possibile suddividere il bene.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SANNICANDRO DI BARI (BA) - CONTRADA LAGO, 6, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno Agricolo	36,00 mq	36,00 mq	1,00	36,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				36,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				36,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Allo stato dei luoghi il terreno non è delimitato da recinzione o altro, pertanto per il calcolo della superficie convenzionale è stata utilizzata la superficie catastale.



STUDIO TECNICO
Ing. Pierpaolo RUGGIERO

Date le sue modeste dimensioni non è possibile suddividere il bene.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SANNICANDRO DI BARI (BA) - CONTRADA LAGO, 6, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/04/2008 al 13/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 631, Sub. 1 Categoria F1, Cons. 122mq
Dal 13/03/2009 al 26/01/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 631, Sub. 1 Categoria F1, Cons. 122mq Graffato
Dal 26/01/2010 al 04/03/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 631, Sub. 1 Categoria F2
Dal 04/03/2010 al 04/03/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 631, Sub. 1 Categoria F1, Cons. 122mq
Dal 04/03/2010 al 04/03/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 631, Sub. 1 Categoria F1, Cons. 122mq
Dal 04/03/2010 al 02/04/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 631, Sub. 1 Categoria F1, Cons. 122mq

I DATI CATASTALI CORRISPONDONO A QUELLI REALI.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SANNICANDRO DI BARI (BA) - CONTRADA LAGO, 6, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/06/1974 al 24/06/1974	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 1 Qualità FABBRICATO RURALE Superficie (ha are ca) 00 07 24
Dal 24/06/1974 al 31/05/1977	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 1 Qualità FABBRICATO RURALE Superficie (ha are ca) 00 07 24
Dal 31/05/1977 al 17/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 1 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00 13 60
Dal 17/04/2007 al 13/03/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 629 Qualità Orto Superficie (ha are ca) 00 00 36

Via F. Lattanzio, 84 - 70126 BARI
Cell.335/7818054 - ruggieropierpaolo67@gmail.com



STUDIO TECNICO
Ing. Pierpaolo RUGGIERO

		Reddito dominicale € 0,42 Reddito agrario € 0,17
Dal 13/03/2009 al 26/01/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 629 Qualità Orto Superficie (ha are ca) 00 00 36 Reddito dominicale € 0,42 Reddito agrario € 0,17
Dal 26/01/2010 al 04/03/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 629 Qualità Orto Superficie (ha are ca) 00 00 36 Reddito dominicale € 0,42 Reddito agrario € 0,17
Dal 04/03/2010 al 04/03/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 629 Qualità Orto Superficie (ha are ca) 00 00 36 Reddito dominicale € 0,42 Reddito agrario € 0,17
Dal 04/03/2010 al 02/04/2019	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 629 Qualità Orto Superficie (ha are ca) 00 00 36 Reddito dominicale € 0,42 Reddito agrario € 0,17

I DATI CATASTALI CORRISPONDONO A QUELLI REALI.

-IL TERRENO PASSA DA FABBRICATO RURALE AD ENTE URBANO, IL QUALE GENERA L'ATTUALE TERRENO IL 07/12/1998 FOGLIO 21 PARTICELLA 1 SUPERFICIE 13,60 ARE
-A SEGUITO DI UN FRAZIONAMENTO IL 26/06/2006 DIVENTA FOGLIO 21 PARTICELLA 629 ENTE URBANO SUPERFICIE 0,36 ARE
-A SEGUITO DI UNA VERIFICA STRAORDINARIA DEL 17/04/2007 IL TERRENO PASSA DA ENTE URBANO A ORTO SUPERFICIE 0,36 ARE

DATI CATASTALI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SANNICANDRO DI BARI (BA) - CONTRADA LAGO, 6, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	21	631	1		F1		122mq					

Corrispondenza catastale

Via F. Lattanzio, 84 - 70126 BARI
Cell.335/7818054 - ruggieropierpaolo67@gmail.com



STUDIO TECNICO
Ing. Pierpaolo RUGGIERO

L'area oggetto della perizia non è delimitata, pertanto non è possibile verificare la sua corrispondenza.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SANNICANDRO DI BARI (BA) - CONTRADA LAGO, 6, PIANO 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
21	629				Orto		00 00 36 mq	0,42 €	0,17 €	

Corrispondenza catastale

Non è possibile verificare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto riportato in catasto, dato che il terreno non è identificato da alcuna recinzione o qualcosa che lo delimiti.

PRECISAZIONI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SANNICANDRO DI BARI (BA) - CONTRADA LAGO, 6, PIANO TERRA

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SANNICANDRO DI BARI (BA) - CONTRADA LAGO, 6, PIANO TERRA

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SANNICANDRO DI BARI (BA) - CONTRADA LAGO, 6, PIANO TERRA



STUDIO TECNICO
Ing. Pierpaolo RUGGIERO

Il bene risulta utilizzato come area di deposito di materiale di risulta di vario genere.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SANNICANDRO DI BARI (BA) - CONTRADA LAGO, 6, PIANO TERRA

Il bene risulta utilizzato come area di deposito materiale di risulta di vario genere.

PARTI COMUNI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SANNICANDRO DI BARI (BA) - CONTRADA LAGO, 6, PIANO TERRA

Non vi sono parti in comune con altri immobili.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SANNICANDRO DI BARI (BA) - CONTRADA LAGO, 6, PIANO TERRA

Non vi sono parti in comune con altri immobili.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SANNICANDRO DI BARI (BA) - CONTRADA LAGO, 6, PIANO TERRA

Trattasi di un'area urbana e non di un terreno coltivato; infatti risulta coperto di ghiaia e utilizzato come area di stoccaggio; è di forma triangolare (come indicato sull'estratto di mappa catastale) e pianeggiante.

Si allega certificato di destinazione edilizia (Allegato n.28)

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SANNICANDRO DI BARI (BA) - CONTRADA LAGO, 6, PIANO TERRA

Trattasi di terreno agricolo di modesta entità 36,00mq classificato catastalmente come orto; al momento del sopralluogo non è stato possibile identificarlo con precisione, ma comunque non si rileva la presenza di orti, date anche le dimensioni che lo rendono tecnicamente inutilizzabile.

Si allega certificato di destinazione edilizia (Allegato n.28)

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SANNICANDRO DI BARI (BA) - CONTRADA LAGO, 6, PIANO TERRA

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.



STUDIO TECNICO
Ing. Pierpaolo RUGGIERO

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SANNICANDRO DI BARI (BA) - CONTRADA LAGO, 6, PIANO TERRA

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SANNICANDRO DI BARI (BA) - CONTRADA LAGO, 6, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/05/1977 al 07/07/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FIANDACA ANGELO	31/08/1977	225249	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		BARI	21/06/1977	15753	13899
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/07/2006 al 13/03/2009	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		BARI	07/07/2006	37438	25337
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
BARI	04/04/2006	93	2008		
Dal 13/03/2009 al	**** Omissis ****	DONAZIONE			

Via F. Lattanzio, 84 - 70126 BARI
Cell.335/7818054 - ruggieropierpaolo67@gmail.com



STUDIO TECNICO
Ing. Pierpaolo RUGGIERO

26/01/2010		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BRUNETTI EMANUELA	13/03/2009	9647	3890
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		BARI	10/03/2009	15235	10554
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/01/2010 al 04/03/2010	**** Omissis ****	SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/01/2010		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		BARI	13/04/2011	16283	10124
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
GIOIA DEL COLLE	01/12/2010	1694	9990		
Dal 04/03/2010	**** Omissis ****	TESTAMENTO OLOGRAFICO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SORVILLO EMANUELE		7687	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Via F. Lattanzio, 84 - 70126 BARI
Cell.335/7818054 - ruggieropierpaolo67@gmail.com



STUDIO TECNICO
Ing. Pierpaolo RUGGIERO

Dal 13/03/2009 al 26/01/2010	**** Omissis ****	ATTO DI PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BRUNETTI EMANUELE	13/03/2009	9647	3890
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		BARI	10/03/2009	15233	10552
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/03/2009 al 26/01/2010	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BRUNETTI EMANUELA	13/03/2009	9647	3890
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		BARI	10/03/2009	15235	10554
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/01/2010 al 04/03/2010	**** Omissis ****	SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/01/2010		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		BARI	13/04/2011	16283	10124
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
GIOIA DEL COLLE	01/12/2010	1694	9990		
Dal 04/03/2010	**** Omissis ****	TESTAMENTO OLOGRAFICO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SORVILLO EMANUELE		7687	
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		



STUDIO TECNICO
Ing. Pierpaolo RUGGIERO

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 290.853,26
Data: 21/09/2011
N° repertorio: 3398

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a BARI il 31/01/2019
Reg. gen. 3934 - Reg. part. 2745
Quota: 1/3
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Sull'immobile oggetto della perizia, sulla parte di bene di proprietà dei comproprietari non eseguiti e non su quella degli eseguiti, gravano le seguenti formalità:

-Nota di Iscrizione del 14/04/2014 Iscritta a BARI Reg. gen. 12984 - Reg. part. 1394
Ipoteca Giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Importo Totale: € 130000,00 Capitale 94955,96
A favore di BANCO DI CREDITO COOPERATIVO DI CASSANO DELLE MURGE E TOLVE SOCIETÀ'
COOPERATIVA
Contro **** Omissis **** QUOTA 2/90 DELLA NUDA PROPRIETÀ'

-Nota di Iscrizione del 12/05/2014 Iscritta a BARI Reg. gen. 16219 - Reg. part. 1787
Ipoteca Giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Importo Totale: € 45000,00; Capitale 30321,10; Spese 6122,56; Interessi 8556,34.
A favore di CENTRO LEASING SPA
Contro **** Omissis **** QUOTA 2/90 DELLA NUDA PROPRIETÀ'

-Nota di Iscrizione del 19/12/2014 Iscritta a BARI Reg. gen. 43847 - Reg. part. 5377
Ipoteca Giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Importo Totale: € 80000,00; Capitale 51139,80; Spese 14428,97; Interessi 14431,23.
A favore di MEDIOCREDITO ITALIANO SPA SEDE MILANO
Contro **** Omissis **** QUOTA 2/90 DELLA NUDA PROPRIETÀ'

-Nota di Iscrizione del 28/11/2016 Iscritta a BARI Reg. gen. 48731 - Reg. part. 7237
Ipoteca Giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Importo Totale: € 160000,00; Capitale 87907,27; Spese 15000,00; Interessi 57092,73.
A favore di NEOS FINANCE SPA
Contro **** Omissis **** QUOTA 2/90 DELLA NUDA PROPRIETÀ'

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SANNICANDRO DI BARI (BA) - CONTRADA LAGO, 6, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BARI aggiornate al 17/07/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Via F. Lattanzio, 84 - 70126 BARI
Cell.335/7818054 - ruggieropierpaolo67@gmail.com



Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a BARI il 06/10/2011
Reg. gen. 41627 - Reg. part. 8590
Quota: 1/3
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 290.853,26
Data: 21/09/2011
N° repertorio: 3398

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a BARI il 31/01/2019
Reg. gen. 3934 - Reg. part. 2745
Quota: 1/3
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Sull'immobile oggetto della perizia, sulla parte di bene di proprietà dei comproprietari non eseguiti e non su quella degli eseguiti, gravano le seguenti formalità:

-Nota di Iscrizione del 14/04/2014 Iscritta a BARI Reg. gen. 12984 - Reg. part. 1394
Ipoteca Giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Importo Totale: € 130000,00 Capitale 94955,96
A favore di BANCO DI CREDITO COOPERATIVO DI CASSANO DELLE MURGE E TOLVE SOCIETÀ'
COOPERATIVA
Contro **** Omissis **** QUOTA 2/90 DELLA NUDA PROPRIETÀ'

-Nota di Iscrizione del 12/05/2014 Iscritta a BARI Reg. gen. 16219 - Reg. part. 1787
Ipoteca Giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Importo Totale: € 45000,00; Capitale 30321,10; Spese 6122,56; Interessi 8556,34.
A favore di CENTRO LEASING SPA
Contro **** Omissis **** QUOTA 2/90 DELLA NUDA PROPRIETÀ'

-Nota di Iscrizione del 19/12/2014 Iscritta a BARI Reg. gen. 43847 - Reg. part. 5377
Ipoteca Giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Importo Totale: € 80000,00; Capitale 51139,80; Spese 14428,97; Interessi 14431,23.
A favore di MEDIO CREDITO ITALIANO SPA SEDE MILANO
Contro **** Omissis **** QUOTA 2/90 DELLA NUDA PROPRIETÀ'

-Nota di Iscrizione del 28/11/2016 Iscritta a BARI Reg. gen. 48731 - Reg. part. 7237
Ipoteca Giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Importo Totale: € 160000,00; Capitale 87907,27; Spese 15000,00; Interessi 57092,73.
A favore di NEOS FINANCE SPA

Via F. Lattanzio, 84 - 70126 BARI
Cell.335/7818054 - ruggieropierpaolo67@gmail.com



STUDIO TECNICO
Ing. Pierpaolo RUGGIERO

Contro **** Omissis **** QUOTA 2/90 DELLA NUDA PROPRIETÀ'

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SANNICANDRO DI BARI (BA) - CONTRADA LAGO, 6, PIANO TERRA

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SANNICANDRO DI BARI (BA) - CONTRADA LAGO, 6, PIANO TERRA

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SANNICANDRO DI BARI (BA) - CONTRADA LAGO, 6, PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SANNICANDRO DI BARI (BA) - CONTRADA LAGO, 6, PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STUDIO TECNICO
Ing. Pierpaolo RUGGIERO

Via F. Lattanzio, 84 - 70126 BARI
Cell.335/7818054 - ruggieropierpaolo67@gmail.com



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sannicandro di Bari (BA) - CONTRADA LAGO, 6, piano 2-3
L'immobile in oggetto è un appartamento di proprietà di **** Omissis **** collocato al primo piano di un edificio isolato per abitazioni, composto da due piani fuori terra e un piano mansarda. Al piano terra sono situati dei depositi artigianali e rispettivi ripostigli di pertinenza; al primo piano si distribuiscono 4 appartamenti serviti da due vani scala contrapposti. L'immobile è situato nel comune di Sannicandro di Bari (BA) in Contrada Lago, 6 nella zona periferica del tessuto urbano della città (Allegato n.06) corrispondente alla zona territoriale omogenea (OMI) D1, distante dal centro del comune di circa 2,00 km; non si rileva l'allacciamento alla fognatura comunale e all'acquedotto. Le prime attività commerciali come Bar, Tabacchini, Supermercati, farmacie ecc. si trovano alle porte della paese a circa 1,5 km. L'edificio si trova nei pressi della strada Provinciale 76 che collega Sannicandro di Bari ad Acquaviva delle Fonti, pertanto si ritiene ben collegato con il centro del paese e le città limitrofe. L'appartamento in oggetto si estende su una superficie lorda di circa 145,00 mq ed è composto da pranzo-cucina; lavanderia; due bagni; un soggiorno; uno studio; due stanze da letto e un balcone che circonda l'appartamento per due lati e ad una parte della mansarda di pertinenza. L'accesso pedonale e carrabile all'area che circonda l'immobile avviene tramite la strada provinciale 76, mentre all'appartamento si accede dal vano scala a servizio delle due unità immobiliari sul lato strada.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 2, Sub. 9, Categoria A2, Graffato TERRENI FOGLIO 21 PARTICELLA 2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/6)

Valore di stima del bene: € 160.520,00

Per procedere alla valutazione dell'immobile oggetto del procedimento, il sottoscritto C.T.U. ha tenuto conto dei seguenti parametri: caratteristiche dell'immobile, sua ubicazione, distanza dal centro abitato, verifica della sua condizione attuale e stato dei luoghi, qualità dei materiali impiegati per la costruzione, stato di igiene e manutenzione dell'immobile, epoca di realizzazione, esame della documentazione tecnica e di quella concernente la proprietà, ricerca dei valori immobiliari di mercato presso uffici di vendita specializzati ed agenzie immobiliari e consultando la banca dati delle quotazioni immobiliari del secondo semestre del 2018 dell'Agenzia delle Entrate ed altre come Requot ecc., per la formulazione del più probabile valore di mercato dei beni.

Il C.T.U. ha quindi proceduto seguendo il sistema di stima "per comparazione" alla data odierna e nelle condizioni di fatto e di diritto in cui il bene in oggetto si trova.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sannicandro di Bari (BA) - CONTRADA	200,65 mq	800,00 €/mq	€ 160.520,00	100,00%	€ 160.520,00



STUDIO TECNICO
Ing. Pierpaolo RUGGIERO

LAGO, 6, piano 2-3					
Valore di stima:					€ 160.520,00

Valore di stima: € 160.520,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	6500,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	7000,00	€

Valore finale di stima: € 147.020,00

Negli oneri per la regolarizzazione urbanistica è compresa la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro per la mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori, le spese per la registrazione del Docfa presso il catasto, e l'onorario per il tecnico incaricato, oltre se spese da sostenere per portare a termine la richiesta di agibilità.

Per quanto riguarda lo stato manutentivo viene decurtato forfettariamente di 5000,00 euro per rendere praticabile l'immobile.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Sannicandro di Bari (BA) - CONTRADA LAGO, 6, piano Terra
L'immobile in oggetto è un deposito di proprietà di **** Omissis **** collocato al piano terra di un edificio isolato per abitazioni, composto da due piani fuori terra e un piano mansarda. Al piano terra sono situati dei depositi artigianali e rispettivi ripostigli di pertinenza; al primo piano si distribuiscono 4 appartamenti serviti da due vani scala contrapposti. L'immobile è situato nel comune di Sannicandro di Bari (BA) in Contrada Lago, 6 nella zona periferica del tessuto urbano della città (Allegato 09) corrispondente alla zona territoriale omogenea (OMI) D1, distante dal centro del comune di circa 2,00 km; non si rileva l'allacciamento alla fognatura comunale e all'acquedotto. Le prime attività commerciali come Bar, Tabacchini, Supermercati, farmacie ecc. si trovano alle porte della paese a circa 1,5 km. L'edificio si trova nei pressi della strada Provinciale 76 che collega Sannicandro di Bari ad Acquaviva delle Fonti, pertanto si ritiene ben collegato con il centro del paese e le città limitrofe. Il deposito si estende su una superficie lorda di circa 130,00mq è di forma regolare (rettangolare), accesso è di ampie dimensioni 6,00m. L'accesso pedonale e carrabile all'area che circonda l'immobile avviene tramite la strada provinciale 76, mentre al deposito si accede dal piazzale di pertinenza al fabbricato dal lato strada.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 2, Sub. 16, Categoria C6, Graffato TERRENI FOGLIO 21 PARTICELLA 2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/6)

Via F. Lattanzio, 84 - 70126 BARI
Cell.335/7818054 - ruggieropierpaolo67@gmail.com



STUDIO TECNICO
Ing. Pierpaolo RUGGIERO

Valore di stima del bene: € 48.034,00

Per procedere alla valutazione dell'immobile oggetto del procedimento, il sottoscritto C.T.U. ha tenuto conto dei seguenti parametri: caratteristiche dell'immobile, sua ubicazione, distanza dal centro abitato, verifica della sua condizione attuale e stato dei luoghi, qualità dei materiali impiegati per la costruzione, stato di igiene e manutenzione dell'immobile, epoca di realizzazione, esame della documentazione tecnica e di quella concernente la proprietà, ricerca dei valori immobiliari di mercato presso uffici di vendita specializzati ed agenzie immobiliari e consultando la banca dati delle quotazioni immobiliari del secondo semestre del 2018 dell'Agenzia delle Entrate ed altre come Requot ecc., per la formulazione del più probabile valore di mercato dei beni.

Il C.T.U. ha quindi proceduto seguendo il sistema di stima "per comparazione" alla data odierna e nelle condizioni di fatto e di diritto in cui il bene in oggetto si trova.

L'immobile è stato computato come deposito ai fini del più probabile valore di mercato, in quanto urbanisticamente la sua destinazione è come Deposito Artigianale.

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Sannicandro di Bari (BA) - CONTRADA LAGO, 6, piano Terra
L'immobile in oggetto è un deposito di modeste dimensioni di proprietà dei sig. **** Omissis **** collocato al piano terra di un edificio isolato per abitazioni, composto da due piani fuori terra e un piano mansarda. Al piano terra sono situati dei depositi artigianali e rispettivi ripostigli di pertinenza; al primo piano si distribuiscono 4 appartamenti serviti da due vani scala contrapposti. L'immobile è situato nel comune di Sannicandro di Bari (BA) in Contrada Lago, 6 nella zona periferica del tessuto urbano della città (Allegato n.09) corrispondente alla zona territoriale omogenea (OMI) D1, distante dal centro del comune di circa 2,00 km; non si rileva l'allacciamento alla fognatura comunale e all'acquedotto. Le prime attività commerciali come Bar, Tabacchini, Supermercati, farmacie ecc. si trovano alle porte della paese a circa 1,5 km. L'edificio si trova nei pressi della strada Provinciale 76 che collega Sannicandro di Bari ad Acquaviva delle Fonti, pertanto si ritiene ben collegato con il centro del paese e le città limitrofe. L'immobile in oggetto si estende su una superficie di circa 11,00mq ed è uno dei ripostigli di pertinenza dei depositi artigianali, di forma regolare. L'accesso pedonale e carrabile all'area che circonda l'immobile avviene dalla strada provinciale 76, mentre al deposito si accede dal prospetto lato strada. Nota: Al momento del sopralluogo non è stato possibile identificare il bene in oggetto, in quanto l'esecutato ha indicato un ambiente di dimensioni differenti ed utilizzato come bagno come si evince dal Rilievo fotografico lotto 2 (Allegato n.07 Foto n.08-09); comunque trattasi di uno dei ripostigli indicati sulla planimetria di progetto di pertinenza dei depositi artigianali, pertanto per le dimensioni la destinazione ecc. si fa riferimento alla documentazione catastale e di progetto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 2, Sub. 19, Categoria C2, Graffato TERRENI FOGLIO 21 PARTICELLA 2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/6)

Valore di stima del bene: € 1.155,00

Per procedere alla valutazione dell'immobile oggetto del procedimento, il sottoscritto C.T.U. ha tenuto conto dei seguenti parametri: caratteristiche dell'immobile, sua ubicazione, distanza dal centro abitato, verifica della sua condizione attuale e stato dei luoghi, qualità dei materiali impiegati per la costruzione, stato di igiene e manutenzione dell'immobile, epoca di realizzazione, esame della documentazione tecnica e di quella concernente la proprietà, ricerca dei valori immobiliari di mercato presso uffici di vendita specializzati ed agenzie immobiliari e consultando la banca dati delle quotazioni immobiliari del secondo semestre del 2018 dell'Agenzia delle Entrate ed altre come Requot ecc., per la formulazione del più probabile valore di mercato dei beni.

Il C.T.U. ha quindi proceduto seguendo il sistema di stima "per comparazione" alla data odierna

Via F. Lattanzio, 84 - 70126 BARI
Cell.335/7818054 - ruggieropierpaolo67@gmail.com



STUDIO TECNICO
Ing. Pierpaolo RUGGIERO

e nelle condizioni di fatto e di diritto in cui il bene in oggetto si trova.

Note:

L'immobile oggetto del procedimento, date le sue dimensioni ridotte non utilizzabile come deposito, data la non chiara identificazione al momento del sopralluogo, viene forfettariamente quotato 100,00 euro al mq e inserito nello stesso lotto del deposito artigianale(bene2)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Deposito Sannicandro di Bari (BA) - CONTRADA LAGO, 6, piano Terra	137,24 mq	350,00 €/mq	€ 48.034,00	100,00%	€ 48.034,00
Bene N° 3 - Deposito Sannicandro di Bari (BA) - CONTRADA LAGO, 6, piano Terra	11,55 mq	100,00 €/mq	€ 1.155,00	100,00%	€ 1.155,00
				Valore di stima:	€ 49.189,00

Valore di stima: € 49.189,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€

Valore finale di stima: € 44.189,00

Gli oneri per la regolarizzazione urbanistica comprendono le spese da sostenere per la S.C.I.A. per il frazionamento del deposito artigianale (Bene 02) e per portare a termine la pratica per ottenimento del Certificato di Agibilità.

LOTTO 3

- Bene N° 4** - Terreno ubicato a Sannicandro di Bari (BA) - CONTRADA LAGO, 6, piano Terra
Il bene in oggetto è un terreno di modeste dimensioni di proprietà dei sig. **** Omissis **** classificato come area urbana. Il bene è situato nel comune Sannicandro di Bari (BA) in Contrada Lago, 6, zona periferica del tessuto urbano della città (Allegato n.14) corrispondente alla zona territoriale omogenea (OMI) D1, distante dal centro del comune circa 2,00 km. Le prime attività commerciali come Bar, Tabacchini, Supermercati, farmacie ecc. si trovano alle porte della paese a circa 1,5km. Il terreno si colloca nei pressi della strada Provinciale 76 che

Via F. Lattanzio, 84 - 70126 BARI
Cell.335/7818054 - ruggieropierpaolo67@gmail.com



STUDIO TECNICO
Ing. Pierpaolo RUGGIERO

collega Sannicandro di Bari ad Acquaviva delle Fonti, pertanto ben collegato con il centro del paese e le città limitrofe. Il bene in oggetto si estende su una superficie di circa 122,00mq di forma triangolare non delimitato da recinzioni allo stato dei luoghi, e utilizzato come area di deposito di materiale di risulta. All'area si accede dalla strada provinciale 76, passando dall'area di pertinenza dell'immobile del Lotto1 (bene1).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 631, Sub. 1, Categoria F1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1102840/300000)

Valore di stima del bene: € 600,24

Per procedere alla valutazione dell'immobile oggetto del procedimento, il sottoscritto C.T.U. ha tenuto conto dei seguenti parametri: caratteristiche dell'immobile, sua ubicazione, distanza dal centro abitato, verifica della sua condizione attuale e stato dei luoghi, qualità dei materiali impiegati per la costruzione, stato di igiene e manutenzione dell'immobile, epoca di realizzazione, esame della documentazione tecnica e di quella concernente la proprietà, ricerca dei valori immobiliari di mercato presso uffici di vendita specializzati ed agenzie immobiliari e consultando la banca dati delle quotazioni immobiliari del secondo semestre del 2018 dell'Agenzia delle Entrate ed altre come Requot ecc., per la formulazione del più probabile valore di mercato dei beni.

Il C.T.U. ha quindi proceduto seguendo il sistema di stima "per comparazione" alla data odierna e nelle condizioni di fatto e di diritto in cui il bene in oggetto si trova.

Note:

Date le sue dimensioni ridotte, la sua conformazione (triangolare), la destinazione ad area urbana e la sua collocazione, viene valutato in maniera forfettaria 600,00 euro.

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Sannicandro di Bari (BA) - CONTRADA LAGO, 6, piano Terra
Il bene in oggetto è un terreno agricolo di modeste dimensioni di proprietà dei sig. **** Omissis ****. Il bene è situato nel comune Sannicandro di Bari (BA) in Contrada Lago, 6, zona periferica del tessuto urbano della città (Allegato n.09) corrispondente alla zona territoriale omogenea (OMI) D1, distante dal centro del comune circa 2,00 km. Le prime attività commerciali come Bar, Tabacchini, Supermercati, farmacie ecc. si trovano alle porte della paese a circa 1,5km. E' nei pressi della strada Provinciale 76 che collega Sannicandro di Bari ad Acquaviva delle Fonti, pertanto ben collegato con il centro del paese e le città limitrofe. Il bene in oggetto si estende su una superficie di circa 36,00mq di forma rettangolare non delimitato da recinzioni allo stato dei luoghi; date le dimensioni e il suo posizionamento, non è possibile identificare con precisione la sua posizione in loco. Al terreno si accede dalla strada provinciale 76, passando dall'area di pertinenza all'immobile del Lotto1 (bene1) e dal terreno con particella 631 Lotto2 (Bene4).

Identificato al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 629, Qualità Orto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1102840/300000)

Valore di stima del bene: € 200,16

Per procedere alla valutazione dell'immobile oggetto del procedimento, il sottoscritto C.T.U. ha tenuto conto dei seguenti parametri: caratteristiche dell'immobile, sua ubicazione, distanza dal centro abitato, verifica della sua condizione attuale e stato dei luoghi, qualità dei materiali impiegati per la costruzione, stato di igiene e manutenzione dell'immobile, epoca di realizzazione, esame della documentazione tecnica e di quella concernente la proprietà, ricerca dei valori immobiliari di mercato presso uffici di vendita specializzati ed agenzie immobiliari e consultando la banca dati delle quotazioni immobiliari del secondo semestre del 2018 dell'Agenzia delle Entrate ed altre come Requot ecc., per la formulazione del più probabile valore di mercato dei beni.

Il C.T.U. ha quindi proceduto seguendo il sistema di stima "per comparazione" alla data odierna e nelle condizioni di fatto e di diritto in cui il bene in oggetto si trova.

Via F. Lattanzio, 84 - 70126 BARI
Cell.335/7818054 - ruggieropierpaolo67@gmail.com



STUDIO TECNICO
Ing. Pierpaolo RUGGIERO

Note:

Data la sua collocazione, le sue dimensioni ridotte che lo rendono tecnicamente inutilizzabile come terreno agricolo, viene valutato in maniera forfettaria 200,00 euro, dato che viene unito al Bene 4.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Terreno Sannicandro di Bari (BA) - CONTRADA LAGO, 6, piano Terra	122,00 mq	4,92 €/mq	€ 600,24	100,00%	€ 600,24
Bene N° 5 - Terreno Sannicandro di Bari (BA) - CONTRADA LAGO, 6, piano Terra	36,00 mq	5,56 €/mq	€ 200,16	100,00%	€ 200,16
				Valore di stima:	€ 800,40

Valore di stima: € 800,40

Valore finale di stima: € 800,40

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 26/07/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Ruggiero Pierpaolo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALE DI SOPRALLUOGO
- ✓ N° 2 Altri allegati - PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI_PIANO PRIMO_MANSARDA - LOTTO 1
- ✓ N° 3 Altri allegati - PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI quotata_PIANO PRIMO_MANSARDA - LOTTO 1

Via F. Lattanzio, 84 - 70126 BARI
Cell.335/7818054 - ruggieropierpaolo67@gmail.com



STUDIO TECNICO
Ing. Pierpaolo RUGGIERO

- ✓ N° 4 Altri allegati - PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI quotata_PIANO TERRA - LOTTO 2 - BENE 2
- ✓ N° 5 Altri allegati - PLANIMETRIA DIFFORMITÀ' - LOTTO 1 - BENE 1
- ✓ N° 6 Foto - RILIEVO FOTOGRAFICO LOTTO 1
- ✓ N° 7 Foto - RILIEVO FOTOGRAFICO LOTTO 2
- ✓ N° 8 Foto - RILIEVO FOTOGRAFICO LOTTO 3
- ✓ N° 9 Google maps - COLLOCAZIONE LOTTO 1-2-3
- ✓ N° 10 Ortofoto - IDENTIFICAZIONE BENI LOTTO 3
- ✓ N° 11 Visure e schede catastali - LOTTO 1 (Aggiornamento al 02/04/2019)
- ✓ N° 12 Visure e schede catastali - LOTTO 2 (Aggiornamento al 02/04/2019)
- ✓ N° 13 Visure e schede catastali - LOTTO 3 (Aggiornamento al 02/04/2019)
- ✓ N° 14 Planimetrie catastali - LOTTO 1
- ✓ N° 15 Planimetrie catastali - LOTTO 2 - BENE 2 (Aggiornamento al 02/04/2019)
- ✓ N° 16 Planimetrie catastali - LOTTO 2 - BENE 3 (Aggiornamento al 02/04/2019)
- ✓ N° 17 Estratti di mappa - LOTTO 1-2-3 (Aggiornamento al 02/04/2019)
- ✓ N° 18 Altri allegati - ISPEZIONE IPOTECARIA - LOTTO 1 - 2 - (Aggiornamento al 17/07/2019)
- ✓ N° 19 Altri allegati - ISPEZIONE IPOTECARIA - LOTTO 3 - BENE 4 (Aggiornamento al 17/07/2019)
- ✓ N° 20 Altri allegati - ISPEZIONE IPOTECARIA - LOTTO 3 - BENE 5 (Aggiornamento al 17/07/2019)
- ✓ N° 21 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE ANAGRAFICA (Aggiornamento al 19/04/2019)
- ✓ N° 22 Concessione edilizia - SANATORIA OPERE EDILIZIE ABUSIVE N. 693/98 PIÙ' PLANIMETRIE- LOTTO 1
- ✓ N° 23 Concessione edilizia - SANATORIA OPERE EDILIZIE ABUSIVE N. 694/98 PIU' PLANIMETRIE- LOTTO 2
- ✓ N° 24 Altri allegati - CERTIFICATO DI IDONEITÀ' STATICA - LOTTO 1
- ✓ N° 25 Altri allegati - CERTIFICATO DI IDONEITÀ' STATICA - LOTTO 2
- ✓ N° 26 Certificato di agibilità / abitabilità - RICHIESTA AGIBILITÀ' LOTTO 1
- ✓ N° 27 Certificato di agibilità / abitabilità - RICHIESTA AGIBILITÀ' LOTTO 2
- ✓ N° 28 Certificato destinazione urbanistica - BENE 4-5
- ✓ N° 29 Altri allegati - ISPEZIONE IPOTECARIA AGGIUNTIVA LOTTO 1-2-3

Via F. Lattanzio, 84 - 70126 BARI
Cell.335/7818054 - ruggieropierpaolo67@gmail.com



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sannicandro di Bari (BA) - CONTRADA LAGO, 6, piano 2-3
L'immobile in oggetto è un appartamento di proprietà di **** Omissis **** collocato al primo piano di un edificio isolato per abitazioni, composto da due piani fuori terra e un piano mansarda. Al piano terra sono situati dei depositi artigianali e rispettivi ripostigli di pertinenza; al primo piano si distribuiscono 4 appartamenti serviti da due vani scala contrapposti. L'immobile è situato nel comune di Sannicandro di Bari (BA) in Contrada Lago, 6 nella zona periferica del tessuto urbano della città (Allegato n.06) corrispondente alla zona territoriale omogenea (OMI) D1, distante dal centro del comune di circa 2,00 km; non si rileva l'allacciamento alla fognatura comunale e all'acquedotto. Le prime attività commerciali come Bar, Tabacchini, Supermercati, farmacie ecc. si trovano alle porte della paese a circa 1,5 km. L'edificio si trova nei pressi della strada Provinciale 76 che collega Sannicandro di Bari ad Acquaviva delle Fonti, pertanto si ritiene ben collegato con il centro del paese e le città limitrofe. L'appartamento in oggetto si estende su una superficie lorda di circa 145,00 mq ed è composto da pranzo-cucina; lavanderia; due bagni; un soggiorno; uno studio; due stanze da letto e un balcone che circonda l'appartamento per due lati e ad una parte della mansarda di pertinenza. L'accesso pedonale e carrabile all'area che circonda l'immobile avviene tramite la strada provinciale 76, mentre all'appartamento si accede dal vano scala a servizio delle due unità immobiliari sul lato strada. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 2, Sub. 9, Categoria A2, Graffato TERRENI FOGLIO 21 PARTICELLA 2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/6)

Prezzo base d'asta: € 147.020,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Sannicandro di Bari (BA) - CONTRADA LAGO, 6, piano Terra
L'immobile in oggetto è un deposito di proprietà di **** Omissis **** collocato al piano terra di un edificio isolato per abitazioni, composto da due piani fuori terra e un piano mansarda. Al piano terra sono situati dei depositi artigianali e rispettivi ripostigli di pertinenza; al primo piano si distribuiscono 4 appartamenti serviti da due vani scala contrapposti. L'immobile è situato nel comune di Sannicandro di Bari (BA) in Contrada Lago, 6 nella zona periferica del tessuto urbano della città (Allegato 09) corrispondente alla zona territoriale omogenea (OMI) D1, distante dal centro del comune di circa 2,00 km; non si rileva l'allacciamento alla fognatura comunale e all'acquedotto. Le prime attività commerciali come Bar, Tabacchini, Supermercati, farmacie ecc. si trovano alle porte della paese a circa 1,5 km. L'edificio si trova nei pressi della strada Provinciale 76 che collega Sannicandro di Bari ad Acquaviva delle Fonti, pertanto si ritiene ben collegato con il centro del paese e le città limitrofe. Il deposito si estende su una superficie lorda di circa 130,00mq è di forma regolare (rettangolare), accesso è di ampie dimensioni 6,00m. L'accesso pedonale e carrabile all'area che circonda l'immobile avviene tramite la strada provinciale 76, mentre al deposito si accede dal piazzale di pertinenza al fabbricato dal lato strada. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 2, Sub. 16, Categoria C6, Graffato TERRENI



STUDIO TECNICO
Ing. Pierpaolo RUGGIERO

FOGLIO 21 PARTICELLA 2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/6)

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Sannicandro di Bari (BA) - CONTRADA LAGO, 6, piano Terra
L'immobile in oggetto è un deposito di modeste dimensioni di proprietà dei sig. **** Omissis **** collocato al piano terra di un edificio isolato per abitazioni, composto da due piani fuori terra e un piano mansarda. Al piano terra sono situati dei depositi artigianali e rispettivi ripostigli di pertinenza; al primo piano si distribuiscono 4 appartamenti serviti da due vani scala contrapposti. L'immobile è situato nel comune di Sannicandro di Bari (BA) in Contrada Lago, 6 nella zona periferica del tessuto urbano della città (Allegato n.09) corrispondente alla zona territoriale omogenea (OMI) D1, distante dal centro del comune di circa 2,00 km; non si rileva l'allacciamento alla fognatura comunale e all'acquedotto. Le prime attività commerciali come Bar, Tabacchini, Supermercati, farmacie ecc. si trovano alle porte della paese a circa 1,5 km. L'edificio si trova nei pressi della strada Provinciale 76 che collega Sannicandro di Bari ad Acquaviva delle Fonti, pertanto si ritiene ben collegato con il centro del paese e le città limitrofe. L'immobile in oggetto si estende su una superficie di circa 11,00mq ed è uno dei ripostigli di pertinenza dei depositi artigianali, di forma regolare. L'accesso pedonale e carrabile all'area che circonda l'immobile avviene dalla strada provinciale 76, mentre al deposito si accede dal prospetto lato strada. Nota: Al momento del sopralluogo non è stato possibile identificare il bene in oggetto, in quanto l'esecutato ha indicato un ambiente di dimensioni differenti ed utilizzato come bagno come si evince dal Rilievo fotografico lotto 2 (Allegato n.07 Foto n.08-09); comunque trattasi di uno dei ripostigli indicati sulla planimetria di progetto di pertinenza dei depositi artigianali, pertanto per le dimensioni la destinazione ecc. si fa riferimento alla documentazione catastale e di progetto. Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 21, Part. 2, Sub. 19, Categoria C2, Graffato TERRENI
FOGLIO 21 PARTICELLA 2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/6)

Prezzo base d'asta: € 44.189,00

LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Sannicandro di Bari (BA) - CONTRADA LAGO, 6, piano Terra
Il bene in oggetto è un terreno di modeste dimensioni di proprietà dei sig. **** Omissis **** classificato come area urbana. Il bene è situato nel comune Sannicandro di Bari (BA) in Contrada Lago, 6, zona periferica del tessuto urbano della città (Allegato n.14) corrispondente alla zona territoriale omogenea (OMI) D1, distante dal centro del comune circa 2,00 km. Le prime attività commerciali come Bar, Tabacchini, Supermercati, farmacie ecc. si trovano alle porte della paese a circa 1,5km. Il terreno si colloca nei pressi della strada Provinciale 76 che collega Sannicandro di Bari ad Acquaviva delle Fonti, pertanto ben collegato con il centro del paese e le città limitrofe. Il bene in oggetto si estende su una superficie di circa 122,00mq di forma triangolare non delimitato da recinzioni allo stato dei luoghi, e utilizzato come area di deposito di materiale di risulta. All'area si accede dalla strada provinciale 76, passando dall'area di pertinenza dell'immobile del Lotto1 (bene1). Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 21, Part. 631, Sub. 1, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1102840/300000)
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Sannicandro di Bari (BA) - CONTRADA LAGO, 6, piano Terra
Il bene in oggetto è un terreno agricolo di modeste dimensioni di proprietà dei sig. **** Omissis ****. Il bene è situato nel comune Sannicandro di Bari (BA) in Contrada Lago, 6, zona periferica del tessuto urbano della città (Allegato n.09) corrispondente alla zona territoriale omogenea
Via F. Lattanzio, 84 - 70126 BARI
Cell.335/7818054 - ruggieropierpaolo67@gmail.com



STUDIO TECNICO
Ing. Pierpaolo RUGGIERO

(OMI) D1, distante dal centro del comune circa 2,00 km. Le prime attività commerciali come Bar, Tabacchini, Supermercati, farmacie ecc. si trovano alle porte della paese a circa 1,5km. E' nei pressi della strada Provinciale 76 che collega Sannicandro di Bari ad Acquaviva delle Fonti, pertanto ben collegato con il centro del paese e le città limitrofe. Il bene in oggetto si estende su una superficie di circa 36,00mq di forma rettangolare non delimitato da recinzioni allo stato dei luoghi; date le dimensioni e il suo posizionamento, non è possibile identificare con precisione la sua posizione in loco. Al terreno si accede dalla strada provinciale 76, passando dall'area di pertinenza all'immobile del Lotto1 (bene1) e dal terreno con particella 631 Lotto2 (Bene4).

Identificato al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 629, Qualità Orto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1102840/300000)

Prezzo base d'asta: € 800,40



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 49/2019 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 147.020,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Sannicandro di Bari (BA) - CONTRADA LAGO, 6, piano 2-3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/6
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 2, Sub. 9, Categoria A2, Graffato TERRENI FOGLIO 21 PARTICELLA 2	Superficie	200,65 mq
Stato conservativo:	L'intero edificio risulta in mediocre stato di conservazione poiché non terminato nelle rifiniture e per la mancanza di manutenzione ordinaria. Nell'unità abitativa oggetto della perizia, sono visibili stati di lesioni dovuti per lo più ad assestamento delle murature di tamponamento e dei tramezzi, tracce di umidità in corrispondenza della porta di accesso alla chiostrina (Rilievo fotografico Allegato n.06 foto 43-44). Non si rilevano fenomeni di condensa o di muffe sulle pareti. L'appartamento, al momento del sopralluogo, sembra disabitato a causa del cattivo stato di pulizia degli ambienti e la presenza confusionaria degli arredi.		
Descrizione:	L'immobile in oggetto è un appartamento di proprietà di **** Omissis **** collocato al primo piano di un edificio isolato per abitazioni, composto da due piani fuori terra e un piano mansarda. Al piano terra sono situati dei depositi artigianali e rispettivi ripostigli di pertinenza; al primo piano si distribuiscono 4 appartamenti serviti da due vani scala contrapposti. L'immobile è situato nel comune di Sannicandro di Bari (BA) in Contrada Lago, 6 nella zona periferica del tessuto urbano della città (Allegato n.06) corrispondente alla zona territoriale omogenea (OMI) D1, distante dal centro del comune di circa 2,00 km; non si rileva l'allacciamento alla fognatura comunale e all'acquedotto. Le prime attività commerciali come Bar, Tabacchini, Supermercati, farmacie ecc. si trovano alle porte della paese a circa 1,5 km. L'edificio si trova nei pressi della strada Provinciale 76 che collega Sannicandro di Bari ad Acquaviva delle Fonti, pertanto si ritiene ben collegato con il centro del paese e le città limitrofe. L'appartamento in oggetto si estende su una superficie lorda di circa 145,00 mq ed è composto da pranzo-cucina; lavanderia; due bagni; un soggiorno; uno studio; due stanze da letto e un balcone che circonda l'appartamento per due lati e ad una parte della mansarda di pertinenza. L'accesso pedonale e carrabile all'area che circonda l'immobile avviene tramite la strada provinciale 76, mentre all'appartamento si accede dal vano scala a servizio delle due unità immobiliari sul lato strada.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 44.189,00

Bene N° 2 - Deposito			
Ubicazione:	Sannicandro di Bari (BA) - CONTRADA LAGO, 6, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/6
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 2, Sub. 16, Categoria C6, Graffato TERRENI FOGLIO 21 PARTICELLA 2	Superficie	137,24 mq
Stato conservativo:	L'intero edificio risulta in mediocre stato di conservazione poiché non terminato nelle rifiniture e per la mancanza di manutenzione ordinaria. Nel locale oggetto della perizia non sono visibili stati di lesioni; si rilevano tracce di umidità da risalita sulle murature di tamponamento e non si rilevano fenomeni di		



STUDIO TECNICO
Ing. Pierpaolo RUGGIERO

	condensa o di muffe sulle pareti. Dato l'utilizzo dell'immobile, pur non essendo in ottime condizioni manutentive, è fruibile da subito.
Descrizione:	L'immobile in oggetto è un deposito di proprietà di **** Omissis **** collocato al piano terra di un edificio isolato per abitazioni, composto da due piani fuori terra e un piano mansarda. Al piano terra sono situati dei depositi artigianali e rispettivi ripostigli di pertinenza; al primo piano si distribuiscono 4 appartamenti serviti da due vani scala contrapposti. L'immobile è situato nel comune di Sannicandro di Bari (BA) in Contrada Lago, 6 nella zona periferica del tessuto urbano della città (Allegato 09) corrispondente alla zona territoriale omogenea (OMI) D1, distante dal centro del comune di circa 2,00 km; non si rileva l'allacciamento alla fognatura comunale e all'acquedotto. Le prime attività commerciali come Bar, Tabacchini, Supermercati, farmacie ecc. si trovano alle porte della paese a circa 1,5 km. L'edificio si trova nei pressi della strada Provinciale 76 che collega Sannicandro di Bari ad Acquaviva delle Fonti, pertanto si ritiene ben collegato con il centro del paese e le città limitrofe. Il deposito si estende su una superficie lorda di circa 130,00mq è di forma regolare (rettangolare), accesso è di ampie dimensioni 6,00m. L'accesso pedonale e carrabile all'area che circonda l'immobile avviene tramite la strada provinciale 76, mentre al deposito si accede dal piazzale di pertinenza al fabbricato dal lato strada.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

Bene N° 3 - Deposito			
Ubicazione:	Sannicandro di Bari (BA) - CONTRADA LAGO, 6, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/6
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 2, Sub. 19, Categoria C2, Graffato TERRENI FOGLIO 21 PARTICELLA 2	Superficie	11,55 mq
Stato conservativo:	L'intero edificio risulta in mediocre stato di conservazione poiché non terminato nelle rifiniture e per la mancanza di manutenzione ordinaria. Non è stato possibile definire lo stato di conservazione del locale oggetto della perizia poiché non è stato identificato al momento del sopralluogo.		
Descrizione:	L'immobile in oggetto è un deposito di modeste dimensioni di proprietà dei sig. **** Omissis **** collocato al piano terra di un edificio isolato per abitazioni, composto da due piani fuori terra e un piano mansarda. Al piano terra sono situati dei depositi artigianali e rispettivi ripostigli di pertinenza; al primo piano si distribuiscono 4 appartamenti serviti da due vani scala contrapposti. L'immobile è situato nel comune di Sannicandro di Bari (BA) in Contrada Lago, 6 nella zona periferica del tessuto urbano della città (Allegato n.09) corrispondente alla zona territoriale omogenea (OMI) D1, distante dal centro del comune di circa 2,00 km; non si rileva l'allacciamento alla fognatura comunale e all'acquedotto. Le prime attività commerciali come Bar, Tabacchini, Supermercati, farmacie ecc. si trovano alle porte della paese a circa 1,5 km. L'edificio si trova nei pressi della strada Provinciale 76 che collega Sannicandro di Bari ad Acquaviva delle Fonti, pertanto si ritiene ben collegato con il centro del paese e le città limitrofe. L'immobile in oggetto si estende su una superficie di circa 11,00mq ed è uno dei ripostigli di pertinenza dei depositi artigianali, di forma regolare. L'accesso pedonale e carrabile all'area che circonda l'immobile avviene dalla strada provinciale 76, mentre al deposito si accede dal prospetto lato strada. Nota: Al momento del sopralluogo non è stato possibile identificare il bene in oggetto, in quanto l'esecutato ha indicato un ambiente di dimensioni differenti ed utilizzato come bagno come si evince dal Rilievo fotografico lotto 2 (Allegato n.07 Foto n.08-09); comunque trattasi di uno dei ripostigli indicati sulla planimetria di progetto di pertinenza dei depositi artigianali, pertanto per le dimensioni la destinazione ecc. si fa riferimento alla documentazione catastale e di progetto.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 800,40

Bene N° 4 - Terreno	
Ubicazione:	Sannicandro di Bari (BA) - CONTRADA LAGO, 6, piano Terra

Via F. Lattanzio, 84 - 70126 BARI
Cell.335/7818054 - ruggieropierpaolo67@gmail.com



STUDIO TECNICO
Ing. Pierpaolo RUGGIERO

Diritto reale:	Proprietà	Quota	1102840/300000
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 631, Sub. 1, Categoria F1	Superficie	122,00 mq
Stato conservativo:	Il bene risulta utilizzato come area di deposito di materiale di risulta di vario genere.		
Descrizione:	Il bene in oggetto è un terreno di modeste dimensioni di proprietà dei sig. **** Omissis **** classificato come area urbana. Il bene è situato nel comune Sannicandro di Bari (BA) in Contrada Lago, 6, zona periferica del tessuto urbano della città (Allegato n.14) corrispondente alla zona territoriale omogenea (OMI) D1, distante dal centro del comune circa 2,00 km. Le prime attività commerciali come Bar, Tabacchini, Supermercati, farmacie ecc. si trovano alle porte della paese a circa 1,5km. Il terreno si colloca nei pressi della strada Provinciale 76 che collega Sannicandro di Bari ad Acquaviva delle Fonti, pertanto ben collegato con il centro del paese e le città limitrofe. Il bene in oggetto si estende su una superficie di circa 122,00mq di forma triangolare non delimitato da recinzioni allo stato dei luoghi, e utilizzato come area di deposito di materiale di risulta. All'area si accede dalla strada provinciale 76, passando dall'area di pertinenza dell'immobile del Lotto1 (bene1).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 5 - Terreno

Ubicazione:	Sannicandro di Bari (BA) - CONTRADA LAGO, 6, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1102840/300000
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 629, Qualità Orto	Superficie	36,00 mq
Stato conservativo:	Il bene risulta utilizzato come area di deposito materiale di risulta di vario genere.		
Descrizione:	Il bene in oggetto è un terreno agricolo di modeste dimensioni di proprietà dei sig. **** Omissis **** . Il bene è situato nel comune Sannicandro di Bari (BA) in Contrada Lago, 6, zona periferica del tessuto urbano della città (Allegato n.09) corrispondente alla zona territoriale omogenea (OMI) D1, distante dal centro del comune circa 2,00 km. Le prime attività commerciali come Bar, Tabacchini, Supermercati, farmacie ecc. si trovano alle porte della paese a circa 1,5km. E' nei pressi della strada Provinciale 76 che collega Sannicandro di Bari ad Acquaviva delle Fonti, pertanto ben collegato con il centro del paese e le città limitrofe. Il bene in oggetto si estende su una superficie di circa 36,00mq di forma rettangolare non delimitato da recinzioni allo stato dei luoghi; date le dimensioni e il suo posizionamento, non è possibile identificare con precisione la sua posizione in loco. Al terreno si accede dalla strada provinciale 76, passando dall'area di pertinenza all'immobile del Lotto1 (bene1) e dal terreno con particella 631 Lotto2 (Bene4).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

