
TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. La Gala Carlo Federico, nell'Esecuzione Immobiliare 545/2018 del R.G.E.

promossa da

Intesa Sanpaolo spa

Codice fiscale: 00799960158

Piazza S. Carlo, 156

70023 - Torino (MI)

Bancapulia s.p.a.

Codice fiscale: 00148520711

Via Tiberio Solis, 40

San Severo (Fg)

Isp Obg s.r.l.

Codice fiscale: 05936010965

Milano (MI)

contro



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Triggiano (BA) - Via Cartesio, 21, scala 1, interno 1, piano 1	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Triggiano (BA) - Via Cartesio n.19	4
Bene N° 3 - Garage ubicato a Triggiano (BA) - Via Cartesio n.19, piano Terra.....	4
Lotto Unico.....	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Triggiano (BA) - Via Cartesio, 21, scala 1, interno 1, piano 1	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Triggiano (BA) - Via Cartesio n.19.....	5
Bene N° 3 - Garage ubicato a Triggiano (BA) - Via Cartesio n.19, piano Terra	5
Confini	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Triggiano (BA) - Via Cartesio, 21, scala 1, interno 1, piano 1	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Triggiano (BA) - Via Cartesio n.19.....	6
Bene N° 3 - Garage ubicato a Triggiano (BA) - Via Cartesio n.19, piano Terra	6
Consistenza	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Triggiano (BA) - Via Cartesio, 21, scala 1, interno 1, piano 1	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Triggiano (BA) - Via Cartesio n.19.....	7
Bene N° 3 - Garage ubicato a Triggiano (BA) - Via Cartesio n.19, piano Terra	7
Dati Catastali.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Triggiano (BA) - Via Cartesio, 21, scala 1, interno 1, piano 1	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Triggiano (BA) - Via Cartesio n.19.....	7
Bene N° 3 - Garage ubicato a Triggiano (BA) - Via Cartesio n.19, piano Terra	8
Stato conservativo.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Triggiano (BA) - Via Cartesio, 21, scala 1, interno 1, piano 1	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Triggiano (BA) - Via Cartesio n.19.....	8
Bene N° 3 - Garage ubicato a Triggiano (BA) - Via Cartesio n.19, piano Terra	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Triggiano (BA) - Via Cartesio, 21, scala 1, interno 1, piano 1	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Triggiano (BA) - Via Cartesio n.19.....	9
Bene N° 3 - Garage ubicato a Triggiano (BA) - Via Cartesio n.19, piano Terra	9
Stato di occupazione	9



Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Triggiano (BA) - Via Cartesio, 21, scala 1, interno 1, piano 1	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Triggiano (BA) - Via Cartesio n.19	9
Bene N° 3 - Garage ubicato a Triggiano (BA) - Via Cartesio n.19, piano Terra	9
Provenienze Ventennali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Triggiano (BA) - Via Cartesio, 21, scala 1, interno 1, piano 1	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Triggiano (BA) - Via Cartesio n.19	10
Bene N° 3 - Garage ubicato a Triggiano (BA) - Via Cartesio n.19, piano Terra	11
Formalità pregiudizievoli	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Triggiano (BA) - Via Cartesio, 21, scala 1, interno 1, piano 1	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Triggiano (BA) - Via Cartesio n.19	12
Bene N° 3 - Garage ubicato a Triggiano (BA) - Via Cartesio n.19, piano Terra	13
Normativa urbanistica	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Triggiano (BA) - Via Cartesio, 21, scala 1, interno 1, piano 1	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Triggiano (BA) - Via Cartesio n.19	14
Bene N° 3 - Garage ubicato a Triggiano (BA) - Via Cartesio n.19, piano Terra	14
Regolarità edilizia	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Triggiano (BA) - Via Cartesio, 21, scala 1, interno 1, piano 1	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Triggiano (BA) - Via Cartesio n.19	15
Bene N° 3 - Garage ubicato a Triggiano (BA) - Via Cartesio n.19, piano Terra	15
Stima / Formazione lotti	16
Riepilogo bando d'asta	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 545/2018 del R.G.E.	20
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 234.686,59	20



INCARICO

In data 11/10/2018, il sottoscritto Ing. La Gala Carlo Federico, con studio in Via Carraro Cazzolla, 618 - 70023 - Gioia del Colle (BA), email lagaladott.carlo@gmail.com, Tel. 340 2989858, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/11/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Triggiano (BA) - Via Cartesio, 21, scala 1, interno 1, piano 1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Triggiano (BA) - Via Cartesio n.19
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Triggiano (BA) - Via Cartesio n.19, piano Terra

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRIGGIANO (BA) - VIA CARTESIO, 21, SCALA 1, INTERNO 1, PIANO 1

L'appartamento è collocato in un edificio di n. 4 piani fuori terra oltre il piano terra destinato a box auto con accesso da vano scala al civico 21 di via Cartesio in Triggiano. L'appartamento è composto da quattro vani, due bagni, ripostiglio, due verande e cucina. La zona notte è distribuita da un corridoio disimpegno. L'appartamento ha un unico affaccio su via Cartesio tramite due terrazzi ai quali si accede il primo dal vano cucina e veranda ed il secondo dal soggiorno attraversando una seconda veranda. Anche i vani letto hanno accesso ai suddetti terrazzi tramite porte-finestre.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TRIGGIANO (BA) - VIA CARTESIO N.19

Il bene consiste in un box chiuso in un garage condominiale a piano terra con accesso da pertinenza scoperta con destinazione a parcheggio con ingresso tramite cancello scorrevole su strada pubblica al civico 19 di via Cartesio. Il box è dotato di serranda basculante in acciaio verniciato con apertura manuale. Il box è composto da un locale di forma rettangolare con una parete esterna di forma tondeggiante con una superficie utile di mq 22,60.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A TRIGGIANO (BA) - VIA CARTESIO N.19, PIANO TERRA

Il bene consiste in un box chiuso in un garage condominiale ubicato a piano terra con accesso da pertinenza scoperta con destinazione a parcheggio con ingresso tramite cancello scorrevole su strada pubblica al civico 19 di via Cartesio. Il box è dotato di serranda basculante in acciaio verniciato con apertura manuale. Il box è composto da un locale di forma rettangolare con una superficie utile di mq 13,50.



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Triggiano (BA) - Via Cartesio, 21, scala 1, interno 1, piano 1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Triggiano (BA) - Via Cartesio n.19
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Triggiano (BA) - Via Cartesio n.19, piano Terra

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBIcato A TRIGGIANO (BA) - VIA CARTESIO, 21, SCALA 1, INTERNO 1, PIANO 1

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

- (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- (Proprietà 1/2)

BENE N° 2 - GARAGE UBIcato A TRIGGIANO (BA) - VIA CARTESIO N.19

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

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

BENE N° 3 - GARAGE UBIcato A TRIGGIANO (BA) - VIA CARTESIO N.19, PIANO TERRA



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

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRIGGIANO (BA) - VIA CARTESIO, 21, SCALA 1, INTERNO 1, PIANO 1

L'appartamento confina a nord con altro appartamento e sud con altro appartamento condominiale, ad ovest con vano scale ed ascensore ed ad ovest con terrazzo a livello con affaccio su pertinenza scoperta destinata a parcheggio esclusivo del complesso condominiale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TRIGGIANO (BA) - VIA CARTESIO N.19

Il box confina a nord con corsia per area di manovra condominiale, ad est con pertinenza scoperta condominiale destinata a parcheggio privato, a sud con rampa discesa su garage interrati ed ad ovest con altro box.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A TRIGGIANO (BA) - VIA CARTESIO N.19, PIANO TERRA

Il box confina a nord, ad est ed ovest con altro box condominiale, mentre a sud con corsia di manovra condominiale.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRIGGIANO (BA) - VIA CARTESIO, 21, SCALA 1, INTERNO 1, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	112,30 mq	122,80 mq	1,00	122,80 mq	2,70 m	1
Veranda	23,20 mq	23,20 mq	0,50	11,60 mq	2,75 m	
Terrazza	77,50 mq	77,50 mq	0,25	19,38 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				153,78 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	



Superficie convenzionale complessiva:	153,78 mq	
--	------------------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TRIGGIANO (BA) - VIA CARTESIO N.19

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	22,60 mq	24,60 mq	1,00	24,60 mq	2,70 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				24,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				24,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A TRIGGIANO (BA) - VIA CARTESIO N.19, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	13,50 mq	15,30 mq	1,00	15,30 mq	2,70 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				15,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				15,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRIGGIANO (BA) - VIA CARTESIO, 21, SCALA 1, INTERNO 1, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	1637	26		A2	3	6,5	134	772,1	1	

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TRIGGIANO (BA) - VIA CARTESIO N.19



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	1637	16		C6	4	22	22	60,22	T	

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A TRIGGIANO (BA) - VIA CARTESIO N.19, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	1637	23		C6	4	14	14	38,32	T	

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRIGGIANO (BA) - VIA CARTESIO, 21, SCALA 1, INTERNO 1, PIANO 1

L'unità immobiliare è occupata e si presenta in buone condizioni di manutenzione

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TRIGGIANO (BA) - VIA CARTESIO N.19

Il bene è occupato e si presenta in buone condizioni di manutenzione.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A TRIGGIANO (BA) - VIA CARTESIO N.19, PIANO TERRA

Il bene è occupato e si presenta in buone condizioni di manutenzione

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRIGGIANO (BA) - VIA CARTESIO, 21, SCALA 1, INTERNO 1, PIANO 1

La struttura portante è in cemento armato, la pavimentazione in tabelle di gres porcellanato nei vani principale e in rivestimento in ceramica nei vani bagno e cucina, le pareti ed i soffitti sono intonacati a tipo civile e dipinti con idropitture e stucchi (presenza di pareti in cartongesso e stucco), le porte interne sono in legno tamburato e alcune con chiusura a scrigno, serramenti esterni in alluminio anodizzato e doppio vetro e si presentano in buono stato di conservazione. Gli impianti presenti sono: idrico fognante, elettrico, termico autonomo con alimentazione a gas metano. Tutti gli impianti sono dotati di certificazione conforme alla normativa vigente.

La superficie utile coperta equivale a mq 125,50 suddivisa in appartamento mq 102,30 e verande mq 23,20 oltre due terrazzi di mq 77,50.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TRIGGIANO (BA) - VIA CARTESIO N.19

La struttura portante è in cemento armato, la pavimentazione costituita da piastrelle in ceramica, le pareti ed il soffitto sono intonacati e dipinti con idropittura, non sono presenti impianti tranne l'impianto elettrico. La superficie utile coperta equivale a mq 22,60.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A TRIGGIANO (BA) - VIA CARTESIO N.19, PIANO TERRA

La struttura portante è in cemento armato, la pavimentazione costituita da piastrelle in ceramica, le pareti ed il soffitto sono intonacati e dipinti con idropittura, non sono presenti impianti tranne l'impianto elettrico. La superficie utile coperta equivale a mq 13,50

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRIGGIANO (BA) - VIA CARTESIO, 21, SCALA 1, INTERNO 1, PIANO 1

L'immobile è occupato dai debitori

e famiglia

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TRIGGIANO (BA) - VIA CARTESIO N.19

L'Immobilie è occupato da L

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A TRIGGIANO (BA) - VIA CARTESIO N.19, PIANO TERRA

L'Immobilie è occupato da

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRIGGIANO (BA) - VIA CARTESIO, 21, SCALA 1, INTERNO 1, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 20/04/2000 al		Atto di Compravendita



31/01/2019	proprietario per 1/2	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	per 1/2 proprietaria	Notar Carmela Mongelli	20/04/2000	16535	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Bari	28/04/2000	14633	10137
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Conservatoria di Bari					

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TRIGGIANO (BA) - VIA CARTESIO N.19

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/04/2000 al 31/01/2019	proprietario per 1/2 per 1/2 proprietaria	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mongelli Carmela	20/04/2000	16535	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Bari	28/04/2000	14633	10137
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Conservatoria di Bari	05/05/2000	1940			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;



- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A TRIGGIANO (BA) - VIA CARTESIO N.19, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/04/2000 al 31/01/2019	proprietario per 1/2, proprietaria per 1/2	Atto di Compraventa			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mongelli Carmela	20/04/2000	16535	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Bari	28/04/2000	14633	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Conservatoria di Bari	05/05/2000	1940	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRIGGIANO (BA) - VIA CARTESIO, 21, SCALA 1, INTERNO 1, PIANO 1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Torino il 21/12/2007
Reg. gen. 68597 - Reg. part. 14950
Importo: € 373.290,00
A favore di Intesa Sanpaolo spa
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 248.860,00
Rogante: Carmela Mongelli
Data: 21/12/2007
N° repertorio: 22458



- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a San Severo il 28/06/2013
Reg. gen. 22968 - Reg. part. 3076
Importo: € 111.600,00
A favore di Bancapulia s.p.a.
Contro
Capitale: € 62.000,00
Rogante: Elio Trono
Data: 27/06/2013
N° repertorio: 48044

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobili**
Trascritto a Bari il 12/09/2017
Reg. gen. 37091 - Reg. part. 26255
A favore di Matarrese srl
Contro
- **Verbale Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Milano il 31/08/2018
Reg. gen. 39442 - Reg. part. 28576
A favore di Isp Obg s.r.l.
Contro

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TRIGGIANO (BA) - VIA CARTESIO N.19

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Torino il 21/12/2007
Reg. gen. 68597 - Reg. part. 14950
Importo: € 373.290,00
A favore di Intesa Sanpaolo spa
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 248.860,00
Rogante: Carmela Mongelli
Data: 21/12/2007
N° repertorio: 22458
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a San Severo il 28/06/2013
Reg. gen. 22968 - Reg. part. 3076
Importo: € 111.600,00
A favore di Bancapulia s.p.a.
Contro
Capitale: € 62.000,00
Rogante: Elio Trono
Data: 27/06/2013
N° repertorio: 48044



Trascrizioni

- **Pignoramento Immobili**
Trascritto a Bari il 12/09/2017
Reg. gen. 37091 - Reg. part. 26255
A favore di Matarrese srl
Contro
- **Verbale Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Milano il 31/08/2018
Reg. gen. 39442 - Reg. part. 28576
A favore di Isp Obg s.r.l.
Contro

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A TRIGGIANO (BA) - VIA CARTESIO N.19, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Torino il 21/12/2007
Reg. gen. 68597 - Reg. part. 14950
Importo: € 373.290,00
A favore di Intesa Sanpaolo spa
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 248.860,00
Rogante: Carmela Mongelli
Data: 21/12/2007
N° repertorio: 22458
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a San Severo il 28/06/2013
Reg. gen. 22968 - Reg. part. 3076
Importo: € 111.600,00
A favore di Bancapulia s.p.a.
Contro
Capitale: € 62.000,00
Rogante: Elio Trono
Data: 27/06/2013
N° repertorio: 48044

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobili**
Trascritto a Bari il 12/09/2017
Reg. gen. 37091 - Reg. part. 26255
A favore di Matarrese srl
Contro
- **Verbale Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Milano il 31/08/2018
Reg. gen. 39442 - Reg. part. 28576



A favore di Isp Obg s.r.l.
Contro

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRIGGIANO (BA) - VIA CARTESIO, 21, SCALA 1, INTERNO 1, PIANO 1

IL fabbricato è stato costruito dalla Società venditrice River Costruzioni di Ricci Pino & C. s.n.c giusta Concessione Edilizia n. 125/1997 rilasciata dal Comune di Triggiano il 22/07/1998 e successiva Variante n. 101/99

del 3/08/1999 e denuncia di attività n.453/99 del 22/11/1999.

L'immobile è dotato di permesso di Abitabilità n. 125/97 del 14/06/2001

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TRIGGIANO (BA) - VIA CARTESIO N.19

L'immobile è stato costruito con concessione edilizia n. 125/1997 rilasciata dal Comune di Triggiano il 22/07/1998 e successiva variante n. 101/99 del 3/08/1999. Dotato di Permesso di abitabilità o di Uso n. 125/97 del 14/06/2001

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A TRIGGIANO (BA) - VIA CARTESIO N.19, PIANO TERRA

L'immobile è stato costruito con concessione edilizia n. 125/1997 rilasciata dal Comune di Triggiano il 22/07/1998 e successiva variante n. 101/99 del 3/08/1999. Dotato di Permesso di abitabilità o di Uso n. 125/97 del 14/06/2001

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRIGGIANO (BA) - VIA CARTESIO, 21, SCALA 1, INTERNO 1, PIANO 1

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

Dall'esame degli elaborati grafici al richiamato titolo abitativo e dal confronto con l'attuale stato dei luoghi si è verificata la legittimità urbanistica tranne la chiusura parziale dei due terrazzi prospicienti via Cartesio con la formazione di n. 2 verande chiuse con destinazione cucina e lavanderia. Le verande sono state realizzate con struttura

leggera in anticorodal e vetro con porta scorrevole per accesso nel terrazzo, tali vani vanno sanati ai sensi del D.P.R.

n. 380 del 6-06-2001.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità



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

Interventi edilizi: Adeguamento degli impianti alla normativa vigente importo stimato € 500,00;
 Pratiche amministrative Ufficio Tecnico Comunale: Sanatoria Verande su terrazzi (Oblazione € 2.500,00 Pratica € 1.500,00)
 importo stimato € 4.000,00 per un importo complessivo di € 4.500,00

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TRIGGIANO (BA) - VIA CARTESIO N.19

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

Dall'esame degli elaborati grafici al richiamato titolo abitativo e dal confronto con l'attuale stato dei luoghi si è verificata la legittimità urbanistica dell'unità immobiliare

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A TRIGGIANO (BA) - VIA CARTESIO N.19, PIANO TERRA

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

Dall'esame degli elaborati grafici al richiamato titolo abitativo e dal confronto con l'attuale stato dei luoghi si è verificata la legittimità urbanistica dell'unità immobiliare.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Triggiano (BA) - Via Cartesio, 21, scala 1, interno 1, piano 1

L'appartamento è collocato in un edificio di n. 4 piani fuori terra oltre il piano terra destinato a box auto con accesso da vano scala al civico 21 di via Cartesio in Triggiano. L'appartamento è composto da quattro vani, due bagni, ripostiglio, due verande e cucina. La zona notte è distribuita da un corridoio disimpegno. L'appartamento ha un unico affaccio su via Cartesio tramite due terrazzi ai quali si accede il primo dal vano cucina e veranda ed il secondo dal soggiorno attraversando una seconda veranda. Anche i vani letto hanno accesso ai suddetti terrazzi tramite porte-finestre.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 1637, Sub. 26, Categoria A2 Valore di stima del bene: € 215.292,00

Il bene fa parte di un edificio condominiale in una zona semi periferica ma immediatamente limitrofa al nucleo storico del

Comune di Triggiano. La zona è completamente urbanizzata, ben servita da attività commerciali ed è caratterizzata da insediamenti residenziali anche di recente costruzione. Per la determinazione del valore venale in comune commercio del bene pignorato si è applicato il metodo sintetico-comparativo che giunge al valore dell'immobile applicando alla consistenza commerciale i prezzi correnti praticati sul mercato in sede di compravendita per unità di superficie mediamente applicati che oscillano da un minimo di € 1.300,00 ad un massimo di € 1.500,00. Pertanto in considerazione delle condizioni generali del bene che si mostrano in ottimo stato di manutenzione si è individuato in € 1.400,00 il più probabile prezzo per unità di superficie.

Per quanto riguarda gli interventi edilizi e le pratiche amministrative da regolarizzare si è stimato un costo di € 500,00 per interventi di adeguamento e di € 4.000,00 per sanatoria verande per un costo complessivo di € 4.500,00 che verranno detratte al valore commerciale del bene.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Triggiano (BA) - Via Cartesio n.19

Il bene consiste in un box chiuso in un garage condominiale a piano terra con accesso da pertinenza scoperta con destinazione a parcheggio con ingresso tramite cancello scorrevole su strada pubblica al civico 19 di via Cartesio. Il box è dotato di serranda basculante in acciaio verniciato con apertura manuale. Il box è composto da un locale di forma rettangolare con una



parete esterna di forma tondeggiante con una superficie utile di mq 22,60.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 1637, Sub. 16, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 14.760,00

Il bene fa parte di un edificio condominiale in una zona semi periferica ma immediatamente limitrofa al nucleo storico del comune di Triggiano. La zona completamente urbanizzata inserita in zona residenziale con costruzioni anche recenti.

Per la determinazione del valore venale si è applicato il metodo di stima sintetico-comparativo che giunge al valore dell'immobile applicando alla consistenza commerciale i prezzi correnti praticati sul mercato per unità assimilabili per consistenza, ubicazione e caratteristiche costruttive. Da indagine presso agenzie immobiliari operanti nel comune di Triggiano è risultato che i prezzi per unità di superficie mediamente oscillano da un minimo di € 500,00 ad un massimo

di € 700,00. Pertanto in considerazione delle condizioni generali del bene che si mostrano in buono stato di manutenzione

si è individuato in € 600,00 il più probabile prezzo per unità di superficie.

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Triggiano (BA) - Via Cartesio n.19, piano Terra

Il bene consiste in un box chiuso in un garage condominiale ubicato a piano terra con accesso da pertinenza scoperta con destinazione a parcheggio con ingresso tramite cancello scorrevole su strada pubblica al civico 19 di via Cartesio. Il box è dotato di serranda basculante in acciaio verniciato con apertura manuale. Il box è composto da un locale di forma rettangolare con una superficie utile di mq 13,50.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 1637, Sub. 23, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 9.180,00

Il bene fa parte di un edificio condominiale in una zona semi periferica ma immediatamente limitrofa al nucleo storico del comune di Triggiano. La zona completamente urbanizzata inserita in zona residenziale con costruzioni anche recenti. Per la determinazione del valore venale si è applicato il metodo di stima sintetico-comparativo che giunge al valore dell'immobile applicando alla consistenza commerciale i prezzi correnti praticati sul mercato per unità assimilabili per consistenza, ubicazione e caratteristiche costruttive. Da indagine presso agenzie immobiliari operanti nel comune di Triggiano è risultato che i prezzi per unità di superficie mediamente oscillano da un minimo di € 500,00 ad un massimo di € 700,00. Pertanto in considerazione delle condizioni generali del bene che si mostrano in buono stato di manutenzione si è individuato in € 600,00 il più probabile prezzo per unità di superficie.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Triggiano (BA) - Via Cartesio, 21, scala 1, interno 1, piano 1	153,78 mq	1.400,00 €/mq	€ 215.292,00	100,00	€ 215.292,00
Bene N° 2 - Garage Triggiano (BA) - Via Cartesio n.19	24,60 mq	600,00 €/mq	€ 14.760,00	100,00	€ 14.760,00
Bene N° 3 - Garage Triggiano (BA) - Via Cartesio n.19, piano	15,30 mq	600,00 €/mq	€ 9.180,00	100,00	€ 9.180,00



Terra						
					Valore di stima:	€ 239.232,00

Valore di stima: € 239.232,00

Deprezzamento del 1,90 %

Valore finale di stima: € 234.686,59

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.

Gioia del Colle, li 05/02/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. La Gala Carlo Federico

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure storico immobile pignorato (Aggiornamento al 03/09/2018)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 12/01/2019)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetrie Piano terra e primo piano (Aggiornamento al 03/09/2018)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Planimetrie Garage ed appartamento (Aggiornamento al 30/01/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Sopralluoghi OPERazioni Peritali (Aggiornamento al 12/01/2019)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Permesso di abitabilità o di uso (Aggiornamento al 18/10/2007)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Onorario perizia stima (Aggiornamento al 02/02/2019)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Triggiano (BA) - Via Cartesio, 21, scala 1, interno 1, piano 1
L'appartamento è collocato in un edificio di n. 4 piani fuori terra oltre il piano terra destinato a box auto con accesso da vano scala al civico 21 di via Cartesio in Triggiano. L'appartamento è composto da quattro vani, due bagni, ripostiglio, due verande e cucina. La zona notte è distribuita da un corridoio disimpegno. L'appartamento ha un unico affaccio su via Cartesio tramite due terrazzi ai quali si accede il primo dal vano cucina e veranda ed il secondo dal soggiorno attraversando una seconda veranda. Anche i vani letto hanno accesso ai suddetti terrazzi tramite porte-finestre.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 1637, Sub. 26, Categoria A2
Destinazione urbanistica: IL fabbricato è stato costruito dalla Società venditrice River Costruzioni di Ricci Pino & C. s.n.c giusta Concessione Edilizia n. 125/1997 rilasciata dal Comune di Triggiano il 22/07/1998 e successiva Variante n. 101/99 del 3/08/1999 e denuncia di attività n.453/99 del 22/11/1999. L'immobile è dotato di permesso di Abitabilità n. 125/97 del 14/06/2001
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Triggiano (BA) - Via Cartesio n.19
Il bene consiste in un box chiuso in un garage condominiale a piano terra con accesso da pertinenza scoperta con destinazione a parcheggio con ingresso tramite cancello scorrevole su strada pubblica al civico 19 di via Cartesio. Il box è dotato di serranda basculante in acciaio verniciato con apertura manuale. Il box è composto da un locale di forma rettangolare con una parete esterna di forma tondeggiante con una superficie utile di mq 22,60.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 1637, Sub. 16, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile è stato costruito con concessione edilizia n. 125/1997 rilasciata dal Comune di Triggiano il 22/07/1998 e successiva variante n. 101/99 del 3/08/1999. Dotato di Permesso di abitabilità o di Uso n. 125/97 del 14/06/2001
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Triggiano (BA) - Via Cartesio n.19, piano Terra
Il bene consiste in un box chiuso in un garage condominiale ubicato a piano terra con accesso da pertinenza scoperta con destinazione a parcheggio con ingresso tramite cancello scorrevole su strada pubblica al civico 19 di via Cartesio. Il box è dotato di serranda basculante in acciaio verniciato con apertura manuale. Il box è composto da un locale di forma rettangolare con una superficie utile di mq 13,50.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 1637, Sub. 23, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile è stato costruito con concessione edilizia n. 125/1997 rilasciata dal Comune di Triggiano il 22/07/1998 e successiva variante n. 101/99 del 3/08/1999. Dotato di Permesso di abitabilità o di Uso n. 125/97 del 14/06/2001

Prezzo base d'asta: € 234.686,59



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 545/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 234.686,59

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Triggiano (BA) - Via Cartesio, 21, scala 1, interno 1, piano 1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 1637, Sub. 26, Categoria A2	Superficie	153,78 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare è occupata e si presenta in buone condizioni di manutenzione		
Descrizione:	L'appartamento è collocato in un edificio di n. 4 piani fuori terra oltre il piano terra destinato a box auto con accesso da vano scala al civico 21 di via Cartesio in Triggiano. L'appartamento è composto da quattro vani, due bagni, ripostiglio, due verande e cucina. La zona notte è distribuita da un corridoio disimpegno. L'appartamento ha un unico affaccio su via Cartesio tramite due terrazzi ai quali si accede il primo dal vano cucina e veranda ed il secondo dal soggiorno attraversando una seconda veranda. Anche i vani letto hanno accesso ai suddetti terrazzi tramite porte-finestre.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dai debitori		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Triggiano (BA) - Via Cartesio n.19		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 1637, Sub. 16, Categoria C6	Superficie	24,60 mq
Stato conservativo:	Il bene è occupato e si presenta in buone condizioni di manutenzione.		
Descrizione:	Il bene consiste in un box chiuso in un garage condominiale a piano terra con accesso da pertinenza scoperta con destinazione a parcheggio con ingresso tramite cancello scorrevole su strada pubblica al civico 19 di via Cartesio. Il box è dotato di serranda basculante in acciaio verniciato con apertura manuale. Il box è composto da un locale di forma rettangolare con una parete esterna di forma tondeggiante con una superficie utile di mq 22,60.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'Immobile è occupato da		

Bene N° 3 - Garage	
Ubicazione:	Triggiano (BA) - Via Cartesio n.19, piano Terra



Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 1637, Sub. 23, Categoria C6	Superficie	15,30 mq
Stato conservativo:	Il bene è occupato e si presenta in buone condizioni di manutenzione		
Descrizione:	Il bene consiste in un box chiuso in un garage condominiale ubicato a piano terra con accesso da pertinenza scoperta con destinazione a parcheggio con ingresso tramite cancello scorrevole su strada pubblica al civico 19 di via Cartesio. Il box è dotato di serranda basculante in acciaio verniciato con apertura manuale. Il box è composto da un locale di forma rettangolare con una superficie utile di mq 13,50.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'Immobile è occupato da		

