

TRIBUNALE CIVILE DI BARI
SECONDA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Dr.Nicola Magaletti

**RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA D'UFFICIO**

Procedura esecutiva R.G.E. 179/2015
Promosso da :XXXXXXXXXX

Avv. XXXXXXXXXXXX
Via XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX

In danno di : XXXXXXXXXXXX
cod ,fisc: XXXXXXXXXXXX
Via XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX)

Giudice dell'esecuzione :Dott.Nicola Magaletti
C.T.U. Arch. Massimo Moramarco

Immobile oggetto del procedimento:

**Opificio -Fg 59 ,p.lla 1301 ,sub.1 categoria D/1 , sito in Santeramo in Colle (BA),Via Gioia
Zona industriale,lotto C/10 attualmente Via Abruzzo e Molise ,n.32**

Costituito da:

- A)Piano Terra:Laboratorio con annessi uffici,spogliatoi,servizi,spazio di attesa ed esposizione**
- B)Piano Primo: uffici e servizi**
- C)Piano interrato : deposito**

Prezzo base : € 404.600

PREMESSA

All'udienza del 10/07/2015 io sottoscritto Arch. Massimo Moramarco con studio professionale in Bari alla Via San Lorenzo n.5 , iscritto all'albo degli Architetti della Provincia di Bari al numero 2186 e all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Bari al numero 374,venivo nominato consulente tecnico d'ufficio nella procedura in epigrafe e prestavo il giuramento di rito



Allo scrivente era affidato l'incarico di procedere alla stima dei beni pignorati disponendo i seguenti quesiti:

1. **CONTROLLI** la corrispondenza tra il/i bene/i pignorato/i e la titolarità in capo al/i debitore/i verificando, a tal fine, la completezza della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore procedente e accerti se essa riguardi tutti i beni pignorati e sia relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento fino a risalire ad un atto di provenienza del debitore o di un suo dante causa anteriore ai suddetti venti anni, comunicando immediatamente all'ufficio le eventuali carenze riscontrate e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; accerti quindi per ogni lotto formato se la proprietà appartenga o ai debitori ed eventualmente per quale quota, indicando i nomi dei comproprietari.
2. **PROVVEDA** esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore ed al creditore procedente della data e del luogo d'inizio delle operazioni peritali e previo altresì accesso all'immobile:
 - a. all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione di uno o più lotti per la vendita, descrivendoli analiticamente sì da poterlo/i inserire nell'avviso di vendita (in ciascun lotto dovranno essere indicati: la descrizione dell'immobile (tipologia, ubicazione, caratteristiche essenziali, come la suddivisione dei vari ambienti o del tipo di coltura, e superficie), i confini, i dati catastali, eventualmente aggiornati, ed il prezzo base determinato come specificato di seguito) e provvedendo, previa autorizzazione del giudice ed indicazione dei costi, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.
 - b. all'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico ed edilizio, anche sotto il profilo dell'agibilità, verificando anche la coincidenza tra ciò che è stato assentito col titolo abilitativo e ciò che è stato in concreto costruito; in caso d'esistenza d'opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi sul condono edilizio (n. 47/85, n. 724/94 e segg.) e dall'art. 13 della legge n. 47/1985, nonché dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
 - c. all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le



variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza d'idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.

- 3. REDIGA** quindi, in fascicoletti separati, limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:
- a.** l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano,, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con numero progressivo;
 - b.** la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL " (appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima", indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi il formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente d'utilizzo ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, solai, copertura, manto di copertura scale, pareti esterne dell'edificio), nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazioni, porta ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento);
 - c.** indichi altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardini, ecc.):
 - d.** lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore (indicando, in tal caso, quale sia l'utilizzo dell'immobile: es. abitativo, lavorativo ecc.) o da terzi e, in tal caso, a che titolo; ove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; si precisa che in caso d'indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della



perizia senza ulteriore compenso; non sarà inoltre liquidato alcunché sino all'acquisizione dei suindicati elementi;

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

Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

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

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

- iscrizioni (ad esempio, quelle ipotecarie) e trascrizione/e di pignoramento/i risultanti dalla documentazione ipotecaria agli atti ovvero dalla relazione notarile depositata dal creditore procedente in sua vece (indicherà altresì eventuali trascrizioni di domande giudiziali);
- per eventuali difformità urbanistico-catastali;
- difformità urbanistico-edilizie;
- difformità catastali;

Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

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

- f. la **valutazione separata di ciascun lotto**, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il valore al mq. ed il



valore totale, effettuando anche un abbattimento forfettario (pari al 15%) di tale ultimo valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzie su vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute; esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali costi di sanatoria (v. infra), spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi, altri oneri o pesi; determini dunque il valore finale del bene (lotto), prefigurando le due eventuali diverse ipotesi: a) in cui gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura; b) ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente. In particolare, trattandosi d'immobile abusivo stabilisca se sia sanabile ex art. 36 del t.u. edilizia, d.p.r. 380/01 (accertamento di conformità) mediante rilascio di un permesso in sanatoria, indicando i relativi costi, ovvero se non sia sanabile, nel qual caso stabilisca, quale prezzo base, il suo valore d'uso ovvero determini il prezzo utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto del fatto che trattasi d'immobile abusivo suscettibile di essere abbattuto (v. artt. 30,31,32,34,35 e 37 del t.u. edilizia, d.p.r. 380/01).

Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la **valutazione della sola quota**, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; **precisi infine se il bene risulta comodamente divisibile**, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura.

4. **ALLEGHI** il perito a ciascuna relazione di stima fotografie esterne ed interne dell'immobile, nonché la planimetria dello stesso, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria: depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;

ALLEGHI gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 2 (avvisi d'inizio operazioni peritali).

5. **DEPOSITI** l'originale della perizia in Cancelleria, completa dei relativi allegati.
6. **DEPOSITI** altresì tre distinti supporti informatici (floppy disk o cd) contenenti ciascuno i seguenti files:
- a) File contenente la perizia relativa al singolo lotto, con epurazione nell'intero testo delle generalità del debitore (Indicazione Perizia);
 - b) File contenente la planimetria relativa al singolo lotto (indicazione:Planim);
 - c) File contenente le fotografie del singolo lotto (ove possibile) (indicazione:Foto);



7. **FISSI** l'inizio delle operazioni peritali nel luogo dallo stesso prescelto in una data che deve cadere entro 20 giorni dall'assunzione dell'incarico, avvisando i creditori, il debitore e, ove possibile, il terzo occupante a mezzo fax o raccomandata a/r, depositando unitamente alla relazione la documentazione attestante l'avvenuta comunicazione.
8. **DEPOSITI** in Cancelleria l'originale delle perizia almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata col provvedimento di nomina, assieme ad una copia epurata delle generalità del debitore, nonchè dei confinanti;
9. **INVII**, contestualmente a tale deposito, copia della perizia ai creditori precedenti e intervenuti, nonchè al debitore (anche se non costituito) a mezzo fax, posta o (preferibilmente) e-mail, e alleggi all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii.
10. **INTERVENGA** eventualmente all'udienza ex art. 569 c.p.c. per rendere chiarimenti verbali ovvero scritti (qualora siano particolarmente complessi) sulle eventuali osservazioni inviategli dalle parti almeno 15 giorni prima della predetta udienza.
11. **ACQUISISCA** direttamente presso i competenti **Uffici l'attuale certificato di destinazione urbanistica e le mappe censuarie**, i documenti mancanti che siano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, **con particolare riferimento all'atto di provenienza in favore del debitore esecutato (qualora non già in atti)**, con esclusione dei certificati delle trascrizioni ed iscrizioni relative agli immobili pignorati, della relazione notarile e dei documenti che devono essere necessariamente prodotti dal creditore procedente a pena di decadenza; all'uopo lo **autorizza** ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso di Pubblici Uffici (come ad esempio il Comune, l'Ufficio del Registro, la conservatoria dei Registri Immobiliari, l'Ufficio del Territorio ecc.) o del Condominio, non chè di estrarne copia, non trovando applicazione, nel caso di specie, i limiti di cui al T.U. sulla privacy.

SI PRECISA CHE :

Date le caratteristiche del bene oggetto del pignoramento ho ritenuto opportuno predisporre un lotto di vendita unico

BENE OGGETTO DELLA ESECUZIONE

Comune di Santeramo in Colle (BA) ,

Immobile oggetto del procedimento:

Opificio -Fg 59 ,p.lla 1301 ,sub.1 categoria D/1 , sito in Santeramo in Colle (BA),Via Gioia

Zona industriale,lotto C/10 ,attualmente Via Abruzzo e Molise ,n.32

Costituito da:

A)Piano Terra:Laboratorio con annessi uffici,spogliatoi,servizi,spazio di attesa ed esposizione

B)Piano Primo: uffici e servizi

C)Piano interrato: deposito



al suddetto immobile è annesso inoltre uno spazio esterno di pertinenza di circa 600 mq “graffato” all’edificio e occupato dalla rampa per l’accesso al piano interrato ,da spazi di risulta in parte occupati da volumi edificati in difformità al progetto approvato e piccole aiuole antistanti l’accesso all’edificio

Il bene è di proprietà del seguente debitore :

- XXXXXXXXXXXX,nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX,cod fisc. XXXXXXXXXXXX nella quota di 1/1

1.ACCESO ALL’IMMOBILE

Dopo aver proceduto al ritiro dei fascicoli dalla cancelleria nel corso del giuramento di rito del 10/07/2015 ed esaminati i documenti contenuti negli stessi , ho fissato per le ore 16:00 di Giovedì 30 Luglio 2015 la data del sopralluogo(All.-A1) e ho informato il debitore a mezzo raccomandata A/R n. 053342927683 inviata il 24/07/2015 (All.-A2 e All.-A3). Recatomi sul posto all’ora e nel giorno stabilito , non riuscivo però ad accedere all’immobile in quanto nessuno era presente .Pertanto dopo aver atteso fino alle 17:00,ho redatto il verbale (da All.-B1 a All.-B4) e sono rientrato presso il mio studio.

Pertanto ho fissato un secondo sopralluogo(All.-A4) per Mercoledì 23 Settembre alle ore 16 avvisando il debitore tramite raccomandata A/R n 053464362553 ,(da All.-A6 ad All.-A7) inviata il 14 Settembre 2015 e l’avvocato del creditore tramite posta certificata inviata alle 19:17 del 18 Settembre del 2015(All.-A5) .Pertanto mi sono recato all’ora e alla data stabilita presso l’immobile oggetto del procedimento ove era presente il debitore xxxxxxxxxxxx che ha consentito l’accesso all’immobile.Ho effettuato un rilievo metrico e fotografico degli immobili oggetto del procedimento. Dopo aver redatto il verbale (da All.-B5 a All.-B8),alle ore 20:30 ho terminato le operazioni peritali che erano cominciate alle ore 16:45.

2. CORRISPONDENZA TRA IL BENE PIGNORATO E LA TITOLARITA’ IN CAPO AI DEBITORI (da All.-C1 ad All.-C44)

A tutto il giorno 24-12-2015, data in cui ho effettuato la mie ispezione ipotecaria , i beni oggetto del presente procedimento risultano essere di piena proprietà del debitore :

- xxxxxxxxxxxx,nato a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx,cod fisc. xxxxxxxxxxxx

per la quota di 1/1 dell’immobile avente i seguenti identificativi catastali :Foglio 59 Particella 1301, sub 1

3.PROVENIENZA DEL BENE PIGNORATO (da ALL.-D1 ad ALL.-D6)

L’immobile oggetto del pignoramento è pervenuto al debitore , tramite atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso ,stipulato innanzi al notaio xxxxxxxxxxxx (da All.-D1 ad All.-D6),Notaio in xxxxxxxxxxxx in data 19 Marzo 1998 ,numero di repertorio 14806 ,raccolta n.4020 ,trascritto il 06-04-1998 ,Registro generale n.10631, registro particolare 7781

Va evidenziato che nel suddetto atto viene precisato che :

“e)la Ditta non può volontariamente locare ,ovvero alienare a nessun titolo , nè conferire il diritto concesso ,ne il fabbricato in forza dello stesso costruito ,ne costituire diritti reali di godimento sull’immobile e/o sul fabbricato ,il tutto neppure parzialmente ,prima del decorso di dieci anni ,dalla data del certificato di agibilità;

f)decorso il periodo decennale di cui innanzi sub e),la locazione ovvero l’alienazione a titolo oneroso (o la costituzione di diritti parziali di godimento) , ovvero il conferimento del diritto concesso e/o del fabbricato in forza dello stesso realizzato potrà, anche parzialmente ,avvenire esclusivamente a favore di soggetti comunque inclusi nella graduatoria ,se esistente ,degli



aspiranti assegnatari di aree dell stesso P.I.P –giusta corrispondente certificazione comunale e solo a prezzo ritenuto congruo dall’ufficio Tecnico Erariale di Bari;
in caso di inesistenza della detta graduatoria,ovvero,in caso di dichiarazione di indisponibilità all’acquisto da parte degli inclusi nella detta graduatoria ,-dichiarazione che dovrà anche essa formare oggetto di corrispondente certificazione comunale –ovvero ancora decorso il ventennio dalla data di rilascio del certificato di agibilità ,la Ditta potrà liberamente disporre di tutto quanto innanzi ,a qualunque titolo e nei confronti di chiunque ;

Per una comprensione più esaustiva di quanto sopra esposto ,si può consultare il suddetto atto che ho allegato alla presente relazione (All.-D)

4.COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE (da All-E1 ad All.-E4)

La documentazione consistente in un Certificazione notarile a firma del Notaio xxxxxxxxxxx,Notaio in xxxxxxxxxxx (da All.-E1 ad All.-E4) prodotta dal creditore procedente relativa alle iscrizioni e trascrizioni è completa .

5.INDIVIDUAZIONE DI BENI OGGETTO DELLA STIMA

LOTTO UNICO

Tipologia :

Edificio indipendente ,comprendente ampi laboratori e annessi uffici,sala d’attesa,spazi espositivi,spogliatoi , servizi e ampio deposito al piano interrato.

Ubicazione:coordinate 40790773-16770675 (All.-F)

Gli immobili sono ubicati nel comune di Santeramo in Colle ,nella zona industriale alla Via Abruzzo e Molise n.32 .Per raggiungere l’immobile provenendo da Bari ,bisogna percorrere la statale n.96 in direzione Altamura ,superare Altamura e continuare fino allo svincolo in direzione Santeramo in Colle ,immettersi quindi sulla strada provinciale 235,una volta entrati in Santeramo in Colle procedere dritto ,percorrendo Via Altamura e Via Tripoli giunti all’incrocio con Via Gioia ,svoltare a destra immettendosi su Via Gioia (Sp 236), proseguire dritto fino a arrivare ad una rotonda ,svoltare sulla prima a destra ,dopo pochi metri alla seconda rotonda svoltare sulla seconda a destra e immettersi su Via Saragat ,proseguire dritto fino all’incrocio con Via Abruzzo e Molise .L’immobile in oggetto è posto al civico 32 di Via Abruzzo e Molise ed è l’ultimo edificio posto sul lato destro di chi provenendo da Via Gioia si immette su Via Abruzzo e Molise .Riporto di seguito le coordinate geografiche: 40790773-16770675

Suddivisione dei vari ambienti (da All.-G1 ad All.-G3):

-Piano Terra (All.-G1): è composto da una ampia sala d’aspetto con annesso un piccolo wc,due uffici,un lungo corridoio ,una stanza per esposizione,un bagno ,tre vani adibiti a laboratori ,uno di piccole dimensioni e due di dimensioni considerevoli ,un vano adibito a spogliatoio con annessi tre piccoli wc. Esternamente è presente un piccolo spazio antistante l’edificio con delle aiuole e fioriere, e altri spazi di risulta posti intorno all’edificio.

-Va precisato che al piano terra sul retro dell’edificio e quindi sul prospetto opposto a Via Abruzzo e Molise, è presente un ampio capannone in lamiera aggiunto in difformità al progetto approvato .Tale capannone riportato come “vano2 abusivo adibito a deposito” ,nel mio rilievo All.G1 , è accessibile tramite una piccola porta presente nell’ampio vano da me indicato come “laboratorio 3” nel mio rilievo.

-Va altresì evidenziato che una parte del vano indicato nel mio rilievo come “laboratorio3” e per la precisione il vano posto alla destra di chi entra, è stato costruito in difformità al progetto approvato



,ho evidenziato con tratteggio ,tale vano nel mio rilievo (All.-G1)e l'ho nominato come "Vano 1 abusivo adibito a deposito".

-Piano primo(All.-G2): Va precisato che i vani presenti a tale piano sono attualmente utilizzati come appartamento ,ma sia secondo quanto riportato nelle planimetrie catastali ,nelle planimetrie dei progetti approvati e nella agibilità ,l'intero edificio dovrebbe ospitare solo laboratori ,uffici , servizi e depositi etc.

Pertanto al momento del mio sopralluogo il primo piano era suddiviso nei seguenti ambienti :un vano scale ,un soggiorno ,una cucina ,una dispensa,un corridoio,due camere da letto piccole,una camera da letto matrimoniale, un bagno,un balcone e un ampio terrazzo posto a livello e raggiungibile attraverso uno stretto varco nel parapetto del balcone .

-Piano interrato(All.-G3):un ampio vano adibito a deposito raggiungibile tramite una rampa carrabile.

Confini :

L'edificio è posto in posizione centrale all'interno del lotto ,di conseguenza è circondato da una fascia di pertinenza di circa 5 metri

-il lato Est del lotto confina con Via Abruzzo e Molise

-il lato Nord del lotto confina con la particella 1372

-il lato Ovest del lotto confina con la particella 1392

-il lato Sud del lotto confina con le particelle 1425,1391,1302

Dati catastali (da All.-H1 ad All-H6) :

1)Laboratori,uffici,sala d'aspetto,esposizione,bagni e spogliatoi,posti al PIANO TERRA di Via Abruzzo e Molise n.32 in Santeramo in Colle

2)Uffici e servizi posti al PIANO PRIMO di Via Abruzzo e Molise n.32 in Santeramo in Colle

3)Deposito posto al PIANO INTERRATO di Via Abruzzo e Molise n.32 in Santeramo in Colle

Il tutto identificato al catasto al catasto con i seguenti dati: foglio 59 , particella 1301 ,Subalterno 1,Categoria D/1 .Rendita catastale 5.004,47 euro

Superfici commerciali :

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE = **635 MQ**

Ottenuta sommando :

1)la superficie commerciale del piano terra(459mq) ottenuta sommando alla superficie lorda coperta del piano terra pari a 410 mq , la superficie lorda scoperta del piano terra pari a 490mq ,ridotta tramite un coefficiente riduttivo pari a 0,1.

La superficie commerciale è stata da me calcolata seguendo le istruzioni contenute nel manuale della Banca dati dell'osservatorio immobiliare, fornite dalla Agenzia del Territorio ,pertanto la superficie commerciale del piano terra dell'immobile è costituita da:

A)La superficie dei vani principali (laboratorio 1,laboratorio 2 e laboratorio 3)

B)La superficie degli accessori diretti (uffici-1-2-3-4-5-6-7) ,spazio espositivo,sala d'attesa)

C)La superficie dei locali a servizio diretto(Wc1-2-3-4,bagno1-2,spogliatoio, corridoio)

D)La superficie degli spazi esterni ridotta moltiplicandola per un coefficiente riduttivo pari a 0,1

Tutte le superfici sono computate al lordo dello spessore delle murature esterne e i muri interni sono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm



E) La superficie del deposito posto al piano interrato, che è stata considerata come una pertinenza esclusiva accessoria indiretta, a servizio della unità immobiliare adibita a opificio posta al piano superiore, dal momento che non è comunicante in modo diretto con i vani adibiti a laboratorio e pertanto la sua superficie è stata ridotta moltiplicandola per un coefficiente riduttivo pari a 0,1

2)la superficie commerciale del piano primo (137,8 mq) ottenuta sommando alla superficie lorda coperta del piano primo (mq133),la superficie lorda scoperta del piano primo costituita da un balcone (47mq),ridotta moltiplicandole per un coefficiente riduttivo pari a 0,1

La superficie commerciale è stata da me computata secondo le indicazioni ,contenute nel manuale della Banca dati dell'osservatorio immobiliare fornite dalla Agenzia del Territorio ,pertanto la superficie commerciale del piano primo dell'immobile è costituita da:

1)La superficie degli accessori diretti (uffici)

2)Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare(balcone da 47 mq) computato nella misura del 10%

Tutte le superfici sono computate al lordo dello spessore delle murature esterne e i muri interni sono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

N.B. va precisato che al primo piano è presente una ampia terrazza di 296 mq che è indicata come non calpestabile nel progetto approvato (All.-i3) e pertanto non è stato computata e riportata nella planimetria catastale ,tale terrazza è raggiungibile da uno stretto passaggio tra parapetto e muro perimetrale dell'edificio

3)la superficie commerciale del piano interrato (38,2mq) ottenuta moltiplicando la superficie effettiva lorda coperta del piano interrato (mq382), per un coefficiente riduttivo pari a 0,1

La superficie commerciale è stata da me computata secondo le indicazioni contenute nel manuale della Banca dati dell'osservatorio immobiliare fornite dalla Agenzia del Territorio , considerando che il locale in oggetto è adibito a deposito/garage ed è da intendersi come una pertinenza esclusiva accessoria indiretta, a servizio della unità immobiliare adibita a opificio posta al piano superiore, dal momento che non è comunicante in modo diretto con i vani adibiti a laboratorio.

Pertanto le superfici dei locali in oggetto sono stati considerati ai fini del calcolo della superficie commerciale ,ma sono stati ridotti ,tramite un coefficiente riduttivo pari a 0,1

La rampa carrabile di accesso al piano interrato non è stata considerata ai fini del calcolo delle superfici commerciali .

Tutte le superfici sono computate al lordo dello spessore delle murature esterne e i muri interni e i pilastri sono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm

SUPERFICIE LORDA COPERTA = 925 MQ (410mq piano terra+133mq piano primo+382mq piano interrato)

SUPERFICIE LORDA SCOPERTA = 537 MQ (490mq di spazi di pertinenza al piano terra+47mq di balcone al piano primo) .

N.B.va inoltre segnalata la presenza di una terrazza di 296mq , posta al piano primo definita non calpestabile sul progetto approvato, pertanto non riportata nella planimetria catastale e raggiungibile attraverso uno stretto varco dal balcone del primo piano e infine una rampa carrabile che conduce dal piano stradale al depositi interrato ,avente una superficie di ,mq 107

TOTALE SUPERFICIE NETTA COPERTA =846 MQ (357 mq al piano terra+125 mq al piano primo + 364 mq al piano interrato)

Prezzo base : € 404.600



6.PRATICHE EDILIZIE SVOLTE E VERIFICA DELLA REGOLARITA' SOTTO IL PROFILO URBANISTICO

Pratiche edilizie svolte:

-L'edificio è stato realizzato con la concessione edilizia N.152/C ,rilasciato il 09/04/1998 (da All.-L1 ad All.-L4)

.Il progettista è stato l'Ing. xxxxxxxxxxxx

-L'edificio è dotato di certificato di Agibilità rilasciato il 05 luglio del 2002 (da All.-M1 ad All.-M2)

Difformità rispetto al progetto approvato :

Confrontando il rilievo da me eseguito in sede di sopralluogo (vedi da All.-G1 , All.-G2 e All.-G3 e) con i disegni allegati al progetto approvato (da All.-i1 All.-i7)si evince che sussistono le seguenti difformità tra il progetto approvato e quanto realmente è stato costruito:

Piano terra:

1)il vano denominato nei disegni approvati (vedi All.-i2) come saletta campionari è nella realtà divisa in due vani adibiti ad una saletta per le esposizioni e una stanza con un piccolo laboratorio ,come si può osservare nel mio rilievo (vedi All.-G1)

2) I due vani adibiti a ufficio e posti al piano terra hanno superfici differenti nella realtà rispetto a quanto previsto nel progetto approvato

3)nel vano d'ingresso/attesa è presente un piccolo bagno al di sotto della scala che conduce al piano primo ,che non è riportato nel progetto approvato

4)Nel vano da me identificato come laboratorio 3 ,nel mio rilievo (vedi All.-G1)è presente un ampio vano aggiunto in difformità al progetto approvato, indicato nel mio rilievo (All.-G1) come "*vano 1 abusivo adibito a deposito*". Tale vano rappresenta un incremento della cubatura e pertanto non è sanabile.

5)Attraverso una piccola porta presente nel vano denominato laboratorio 3 nel mio rilievo (all.- G1) , è possibile accedere ad un ampio capannone in lamiera ,dalla superficie di 126mq ,costruito in difformità al progetto approvato e da me indicato nel rilievo All.-G1, come "*vano 2 abusivo adibito a deposito*". Tale vano rappresenta un incremento della cubatura e pertanto non è sanabile.

Piano primo;

6)Va precisato che al momento del mio sopralluogo i locali posti al piano primo sono utilizzati come abitazione contrariamente a quanto prescritto nel disegno del progetto approvato (All.-i3) e nell'agibilità (All.-M) rilasciata dal Comune di Santeramo in Colle che prevedeva invece una destinazione a uffici ,ma comunque l'andamento planimetrico dei tramezzi posti al primo piano è conforme a quanto disegnato nei progetti approvati (All.-i3) .

7.IDENTIFICAZIONE CATASTALE (da ALL.-H1 ad ALL.-H6)

L'immobile oggetto del presente procedimento risulta catastalmente intestato a:

- xxxxxxxxxxxx,nato a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx,cod fisc. xxxxxxxxxxxx

nella quota di 1/1

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
n.	foglio	Partic.	Sub	Zona cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consist.	Rendita	



1	59	1301	1			D/1			Euro 5.004,47	Variazione nel classamento del 29/08/2002 n.23860.1/2002 IN ATTI DAL 29/08/2002 (PROTOCOLLO N.369482) Variazione di classamento
---	----	------	---	--	--	-----	--	--	------------------	--

Indirizzo: Via da denominare, piano T-1-S1

Destinazione :

Laboratorio con annessi uffici ,sala d'aspetto,sala esposizione,deposito, con accesso dal civico n.32 di Via Abruzzo e Molise in Santeramo in Colle

Si precisa che detto edificio appartiene alla categoria D/2 con la quali si identificano:

Opifici (fabbricati ove si svolge un'attività industriale a mezzo di meccanismi inamovibili per necessaria infissione),ovvero gli stabilimenti o le fabbriche che occupano interi fabbricati o porzioni avulse di essi nei quali si svolge un'attività intensa a produrre un bene economico e comunque ,capace di trasformare la materia prima in prodotti finiti e vendibili(ad esempio ,una fabbrica di automobili o di motocicli ,un polverificio ,uno zuccherificio ,una distilleria ,una diga ,ecc.) o intesa a generare prodotti e servizi per venderli ad altri o ricavarne un utile (ad esempio ,autosilos dotati di impianti di sollevamento delle autovetture); falegnamerie che non hanno carattere artigianale,cabine elettriche ,centrali elettriche ;rientrano nella stessa categoria anche i forni da pane ,caseifici e molini di rilevante importanza economica e cioè quando ,per le condizioni di fatto si possono loro riconoscere le caratteristiche di opifici .

(il Catasto dei fabbricati, xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx Editore)

Incongruenze catastali :

Tra le planimetrie catastali (ALL.-H3 e All.-H4 e All.-H5) e lo stato di fatto rilevato al momento del mio sopralluogo (All.G1-All.-G2-All.-G3) , ho riscontrato le seguenti incongruenze:

-Piano Terra :

1)Al momento del mio sopralluogo ho riscontrato che la sala esposizioni riportata nella planimetria catastale (All.-H4) è stata bipartita attraverso un tramezzo in due vani più piccoli di cui uno adibito a sala esposizione costituisce un ambiente unico con il corridoio ,mentre l'altro ospita un laboratorio.

2)Nella sala d'aspetto e per la precisione nel sottoscala che conduce al piano primo ,è presente un bagno non riportato in planimetria catastale

3)Nella planimetria catastale non sono riportati i due vani realizzati abusivamente ,adibiti a depositi e indicati nel mio rilievo come :”Vani 1 abusivo adibito a deposito” e “vano 2 abusivo adibito a deposito”

-Piano Primo :

1)al momento del mio sopralluogo contrariamente a quanto stabilito nella categoria catastale riportata in visura ovvero la D/1 ,l'immobile era utilizzato come appartamento ,anche se la categoria catastale dell'immobile è di opifico .Va tuttavia precisato che non sussistono differenze tra la planimetria catastale del piano primo(All.H3) e il rilievo da me effettuato in sede di sopralluogo(All.-G2)

-Pano Interrato



- 1) Nella planimetria catastale del piano interrato (All.-H5) non viene riportata una scala in cemento armato che consente un accesso al piano superiore
- 2) La rampa carrabile ha in planimetria catastale (All.-H5) una larghezza maggiore di quella da me riscontrata e riportata nel rilievo planimetrico (All.G3)

8.DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI

Tipologia :

Edificio su tre superfici contenente ampi laboratori con annessi uffici ,sala d'aspetto ,sale esposizione , spogliatoi ,wc e ampio deposito interrato .

Composizione interna :

-Piano terra :

Una volta varcato il cancello d'ingresso ,posto al civico 32 di Via Abruzzo e Molise si accede ad un piccolo spazio di pertinenza dotato di fioriere su cui si affacciano le due porte d'ingresso allo stabile. Una porta consente l'accesso al piano terra e una seconda porta d'ingresso consente invece l'accesso diretto al piano primo .Una volta varcata la porta di accesso al piano terra, si accede ad una ampia sala d'aspetto da cui è possibile accedere al vano scala che conduce al piano primo ,ad un piccolo wc , a due uffici di medie e ad un lungo corridoio .Una volta entrati nel corridoio ,a sinistra è presente una sala per l'esposizione dei materiali che non è separata dal corridoio da alcun tramezzo ,sul lato destro del corridoio è invece presente un bagno dotato di finestra .Proseguendo sul corridoio ma sul lato sinistro rispetto a chi entra ,affianco alla sala esposizione è presente una stanza di medie dimensioni adibita a piccolo laboratorio e dotata di una finestra a nastro posta nella parte alta delle murature. Arrivati in fondo al corridoio ,si accede in fine ad un enorme vano che ospita il secondo laboratorio che è dotato di finestre a nastro lunghe e strette poste nella parte alta di tutte le murature ,a sinistra di chi entra è presente un ampio portone che consente l'accesso agli spazi di pertinenza esterni che circondano l'edificio .Sempre in questo ampio vano adibito a laboratorio è presente una porta posta destra di chi entra,che consente l'accesso ad un vano spogliatoio ,su cui si affacciano tre wc di piccole dimensioni dotati ciascuno di finestre nella parte alta della muratura ,tali bagni sono privi di porte e separati dallo spogliatoio solo da tende .Uscendo all'esterno e percorrendo lo spazio di pertinenza che corre lungo tutto l'edificio è possibile accedere ad un terzo vano di enormi dimensioni che ospita il terzo laboratorio ,si accede a tale vano ,attraverso una ampia vetrata che conduce all'esterno ,va precisato che tale ambiente è stato incrementato con un ulteriore vano di forma quasi quadrata ,costruito in difformità al progetto approvato. Sempre all'interno dell'ultimo vano è infine presente sulla parete di fondo una piccola porta che consente l'accesso ad un ampio vano di grandi dimensioni adibito ad ulteriore magazzino e realizzato con una struttura smontabile metallica in lamiera ,va precisato che tale vano è stato realizzato in difformità al progetto approvato ed occupa parte della superficie di pertinenza dell'edificio oggetto del procedimento .Per quanto concerne gli spazi esterni posti al piano terra ,è presente una fascia di superficie, che corre tutto intorno all'edificio e sulla quale sono inoltre presenti due grossi vani costruiti in difformità al progetto approvato .Nell'area di pertinenza posta sul prospetto principale sono presenti delle fioriere con qualche pianta mentre la restante parte dell'area di pertinenza è semplicemente pavimentata.

-Piano primo:

Una volta varcato il cancello d'ingresso,posto al civico 32 di Via Abruzzo e Molise si accede ad un piccolo spazio esterno di pertinenza dotato di fioriere su cui si affacciano le due porte d'ingresso allo stabile. Una porta consente l'accesso al piano terra e una seconda porta consente di accedere al vano scale che porta al piano primo ,va comunque precisato che è possibile accedere a tale vano scale anche tramite una porta posta all'interno della sala d'attesa del piano terra .Una volta entrati nel suddetto vano scala che ha un andamento ad L, si arriva alla porta di accesso ai vani del piano primo. Va precisato che al momento del mio sopralluogo tale piano era utilizzato come appartamento,ma va considerato che sia secondo quanto previsto nella Agibilità rilasciata dal



Comune di Santeramo in Colle(All.-M) , sia secondo quanto previsto nella planimetria catastale (All.-H3) ,tale piano dovrebbe ospitare degli uffici ,va però considerato che per poter essere utilizzato come appartamento il piano in questione non ha subito alcuna modifica e pertanto non ho riscontrato difformità tra la planimetria prevista nel progetto approvato (All.-i3) e quella da me rilevata in sede di sopralluogo (All.-G2) . Salite le scale del vano scale e varcata la porta d'ingresso si accede ad un ampio vano adibito a soggiorno e dotato di due finestre ed una porta finestra che conduce ad un lungo e stretto balcone ,che circonda l'intero immobile sui quattro prospetti .Attraverso una porta posta a destra di chi entra nel vano ,si accede alla cucina che è dotata di una finestra che si affaccia sul prospetto principale e di una porta che conduce ad un piccolo vano dotato di finestra e adibito a dispensa .Sempre dal soggiorno tramite una porta scorrevole ,si accede ad un corridoio che disimpegna la zona notte dell'appartamento ,alla destra di chi entra nel corridoio provenendo dal soggiorno sono presenti due camere da letto singole dotate di una finestra che si affaccia sul balcone che corre tutto intorno all'appartamento ,mentre sul lato sinistro è presente un bagno dotato di una finestra con affaccio sul balcone e in fondo al corridoio sempre sul lato sinistro è presente una camera da letto matrimoniale .Per quanto concerne gli spazi esterni del primo piano ,è presente un balcone stretto e lungo che corre tutto intorno all'appartamento e che in corrispondenza del prospetto posteriore si unisce ad un enorme terrazza , è possibile raggiungere tale terrazza passando attraverso uno stretto varco nel parapetto ,va precisato che tale terrazza di circa 296 mq è segnalata come non praticabile sul progetto approvato e non è riportata nella planimetria catastale e divisa in due parti da 125mq e 171mq da un muretto alto circa metro.

-Piano interrato:

Al piano interrato è presente un vano di considerevoli dimensioni adibito a deposito ,accessibile tramite una lunga rampa carrabile che conduce ad un ampio cancello scorrevole posto su Via Abruzzo e Molise .All'interno del vano sono presenti dei pilastri ed una piccola rampa in cemento armato .



Vano	Altezza in metri	Superficie netta dei singoli vani mq	Coefficiente adottato per calcolo della superficie commerciale	Esposizione	Condizioni di manutenzione
PIANTO TERRA :					
Sala d'aspetto	3,44	19,3	1	Est	buona
Ufficio 1	3,44	13,5	1	Nord ed Est	buona
Ufficio 2	3,44	13,5	1	Nord	buona
Wc 1		3,7	1	Sud	buona
Sala esposizione	3,44	18	1	Sud	buona
Corridoio	3,50	5,7	1	Centrale	buona
Bagno	3,50	5,7	1	Nord	buona
Laboratorio 1	3,50	15	1	Sud	buona
Laboratorio 2	3,6	108	1	Nord e Sud	buona
Spogliatoio	3,6	8,9	1	Centrale	buono
Wc 2	3,6	1,4	1	Nord	buona
Wc 3	3,6	2	1	Nord	buona
Wc 4	3,6	1,8	1	Nord	buona
Laboratorio 3	3,86	140	1	Nord e Sud	buona
Vano 1 abusivo adibito a deposito	3,98	32	Non considerato ai fini del calcolo della superficie commerciale		buona
Vano 2 abusivo adibito a deposito	3,38	123	Non considerato ai fini del calcolo della superficie commerciale		buona
Spazi esterni di pertinenza		490mq (di cui 325 mq effettivamente scoperti e 165 coperti da vani realizzati in difformità al progetto approvato)	0,1		buona



PIANO PRIMO					
Vano scale	2,76	14	1	Sud	buona
Ufficio 3(attualmente usato come soggiorno)	2,76	33,3	1	Nord e Est	buona
Ufficio 4(attualmente usato come camera da letto singola)	2,76	11,3	1	Nord	buona
Ufficio 5(attualmente usato come camera da letto singola)	2,76	12,6	1	Nord	buona
Ufficio 6(attualmente usato come camera da letto matrimoniale)	2,76	16,7	1	Sud	buona
Bagno 2	2,76	13,8	1	Sud	buona
Ufficio 7 (attualmente usato come cucina)	2,76	13	1	Est	buona
Ripostiglio (attualmente usato come dispensa/lavanderia)	2,76	3,6	1	Est	buona
corridoio	2,76	7,5	1	Ovest	buona
balcone		47	0,1	Nord-Est- Sud	buona
Terrazza non praticabile		296	Non considerato ai fini del calcolo della superficie commerciale	Ovest	buona
Terrazza non praticabile di immobile abusivo		29	Non considerato ai fini del calcolo della superficie commerciale	Nord	buona
PIANO INTERRATO					
Deposito	4,16	364	0,1	Est	buona
Rampa		107	Non considerato ai	Nord	buona



			fini del calcolo della superficie commerciale		
--	--	--	--	--	--

A) SUPERFICIE NETTA COPERTA TOTALE = 846 mq

di cui :

- 357 mq al piano terra (laboratori, uffici, sala d'aspetto, sala d'esposizione, spogliatoio, wc)
- 125 mq al piano primo (uffici e servizi)
- 364 mq al piano interrato (deposito)

B) SUPERFICIE NETTE SCOPERTE TOTALE = 537 mq

Di cui :

- 490 mq al piano terra come spazio di pertinenza (N.B. di cui 165 mq coperti da volumi realizzati in difformità con il progetto approvato)
- 47 mq di balcone al piano primo

N.B Anche se non computati nella superficie commerciale , vanno segnalati 107 mq di rampa carrabile di accesso al piano interrato e una terrazza di 296 mq posta al piano primo , raggiungibile percorrendo il balcone e passando da uno stretto varco nel parapetto dello stesso , bipartita da un parapetto basso in due terrazze da 125 mq e 171 mq

C) SUPERFICIE LORDA COPERTA TOTALE = 925 mq

Di cui :

- 410 mq al piano terra (laboratori, uffici, sala d'aspetto, sala d'esposizione, spogliatoio, wc)
- 133 mq al piano primo (uffici e servizi)
- 382 mq al piano interrato (deposito)

D) SUPERFICIE NETTE COPERTE IN DIFFORMITÀ AL PROGETTO APPROVATO TOTALE = 184 MQ

Di cui :

- 123 mq al piano terra , coperti con struttura metallica smontabile
- 32 mq al piano terra come ampliamento di vano esistente e giacente su spazio di pertinenza dell'immobile in oggetto
- 29 mq di terrazza al piano primo

E) SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE = 635 MQ

Di cui

- 459 mq al piano terra
- 138 mq al piano primo
- 38 mq al piano interrato

La superficie commerciale = superficie netta coperta + superficie occupata da tramezzi e muri portanti + superficie scoperta del balcone al primo piano ridotta moltiplicandola per uno specifico coefficiente riduttivo pari a 0,1 + gli spazi esterni di pertinenza al piano terra ridotti moltiplicandoli per un coefficiente riduttivo pari a 0,1 + la superficie posta al piano interrato ridotta con un coefficiente riduttivo sempre pari a 0,1.



Finiture :

-Pavimenti:

-al piano terra nei locali che ospitano gli uffici e la sala d'aspetto i pavimenti sono in ceramica con finitura opaca di colore chiaro mentre nel corridoio e nella sala d'esposizione e nei laboratori ,il pavimento è rivestito in ceramica opaca di colore scuro ,infine sia nello spogliatoio che nei bagni i pavimenti sono in ceramica lucida di colore chiaro

-al piano primo ,negli uffici e nei bagni i pavimenti sono in ceramica.

-nel piano interrato ,il grande deposito ha un pavimento autolivellante industriale con finitura opaca

-Rivestimento pareti :

-al piano terra ,le pareti degli uffici e della sala d'aspetto sono intonacate e tinteggiate di giallo e in alcuni punti è presente un rivestimento in Leca tinteggiato sempre in giallo ,mentre nei laboratori sono intonacate e tinteggiate di bianco .Nei bagni e negli spogliatoi sono rivestite in ceramica lucida di colore chiaro .

-al primo piano ,nelle stanze con destinazione uffici ma usate come abitazione ,le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco ,nel bagno e in cucina e nella lavanderia le pareti sono rivestite in ceramica .

-nel piano interrato adibito a deposito ,le pareti sono in cemento armato faccia a vista .

-Porte interne:

Porte in legno di colore chiaro ,di recente realizzazione e di qualità media.

-Infissi esterni:

In alluminio anodizzato con finitura anodizzata nera .

-Sanitari bagni:

I pezzi igienici del bagno sono di recente produzione e di buona qualità così come anche la relativa rubinetteria .

Impianti:

-E' presente un impianto elettrico con cavi sotto traccia

-E' presente un impianto idrico

-E' presente un impianto fognario

-E' presente un impianto di riscaldamento

-E' presente un impianto televisivo

Nel complesso gli impianti sono di recente realizzazione e da quanto riportato nella agibilità gli impianti sono dotati dei relativi certificati di conformità (All.-M)

-caratteristiche strutturali :

L'edificio di recente realizzazione ha una struttura portante con il classico sistema a travi e pilastri in cemento armato e solai in laterocemento ,secondo quanto riportato nel certificato di agibilità i calcoli strutturali sono stati depositati al genio civile e l'edificio è dotato di collaudo statico.

9.EVENTUALI DOTAZIONI CONDOMINIALI (es.posti auto comuni ,giardino ecc.)

Gli immobili sono collocati in un edificio indipendente che non fa parte di una struttura condominiale.

10.STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

L'appartamento è occupato dal debitore xxxxxxxxxxxx e dai figli di questo che lavorano nei laboratori e uffici posti al piano terra e vivono nei vani posti al piano primo.



11.INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE CONCERNENTI LE SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE CONDOMINIALE

Dal momento che l'edificio non fa parte di un condominio non sussistono spese di gestione condominiale.

12.FORMALITA' CHE NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE , DEL PIGNORAMENTO HANNO INTERESSATO LE SUDDETTE UNITA' IMMOBILIARI (da All.C1 ad All.C45) e (All.E1 ad All.E4)

Si precisa che la data in cui è stato trascritto il pignoramento effettuato dal creditore precedente è : 25/03/2015. (da All.-C44 ad all.-AC45)

Pertanto dovendo analizzare le formalità dei proprietari dell'immobile pignorato che si sono succeduti nei 20 anni precedenti alla suddetta data di trascrizione del pignoramento effettuato dal creditore, il periodo da me analizzato parte dal 25/03/1995 e finisce il 24-12-2015 data in cui ho effettuato la mia ispezione ipotecaria

Il debitore :

- xxxxxxxxxxx,nato a xxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxx cod. fisc. xxxxxxxxxxx E ,proprietario di 1/1 dell'immobile oggetto del procedimento ,avente identificativi catastali fg 59,p.lla 1301 sub 1

Acquistò il terreno su cui sorge l'immobile oggetto del procedimento dal Comune di Santeramo in Colle attraverso un atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso Repertorio 14806 ,Raccolta 4020 ,del 19-03-1998 ,trascritto il 06-04-1998 ,Registro Particolare 7781 ,Registro Generale 10631, dinanzi al Notaio xxxxxxxxxxx. (vedi atto notarile da All.-D1ad All.-D6 e nota di trascrizione da All.-C4 ad All.-C8)

Le particelle che furono trasferite con il suddetto atto furono:

foglio 59 particelle :

1302
1391
1386
1392
1425
1301
1385
1390
1406
1422

Delle suddette particelle alcune sono state soppresse e hanno originato la particella 1301 che è quella su cui sorge l'immobile oggetto del procedimento e per la precisione, le particelle che sono confluite nella 1301 sono:

1385
1390
1406
1422

A sua volta il Comune di Santeramo in Colle era diventato proprietario delle suddette particelle attraverso i seguenti atti :

1) Tramite il decreto sindacale n.2/90 del 10 maggio 1990 registrato a Gioia del Colle il 23 maggio 1990 al numero 3526 e il decreto sindacale e il decreto sindacale n.2/91, del 6 giugno 1991, registrato a Gioia del Colle il 19 giugno 1991 al numero 1641, serie 3, con il quale , il sindaco del Comune di Santeramo disponeva l'espropriazione della particella **445** (divenuta poi la particella



1385 soppressa e unita alla particella **1301**)del catasto terreni di proprietà del Sig. xxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxx, trascritto a Bari con nota in data 25 giugno 1991 ai n.ri 23423/18045

2)Decreto sindacale n.2/90 del 10 maggio 1990 notificato alle ditte proprietarie in data 15 maggio 1990 e registrato a Gioia del Colle in data 23 maggio 1990 al n.3526 con il quale il sindaco di Santeramo in Colle disponeva l'espropriazione permanente dell'originaria particella **319** (diventata poi particella **1301** e **1390** quest'ultima soppressa e unita alla particella **1301**) del Catasto Terreni, di proprietà della Signora xxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxx, trascritto a Bari con nota in data 25 giugno 1991 ai n.ri 23421/18043

3)Decreto sindacale n.2/91 del 6 giugno 1991 , notificato alla ditta proprietaria in data 14 giugno 1991 , registrato a Gioia del colle il 19 giugno 1991 al n.1641 ,serie 3, con il quale il Sindaco di Santeramo in Colle disponeva l'espropriazione permanente delle originarie particelle **178** e **318** (diventate poi particelle **1422** e **1406** sopresse e unite alla particella **1301**)del Catasto Terreni di proprietà della Signora xxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxx, trascritto a Bari con nota in data 25 giugno 1991 ai n.ri 23434/18056

Ho effettuato una ispezione ipotecaria in data 24-12-2015, sul soggetto debitore xxxxxxxxxxx e sono risultate otto formalità ,riporto qui di seguito i dati delle sei formalità che riguardano solo gli immobili oggetto del procedimento, ho comunque allegato alla presente relazione (All.-C1 ad All.-C45) tutte le suddette otto formalità :

Le formalità che hanno interessato gli immobili oggetto del procedimento sono risultate le seguenti N.B.va tra le altre formalità, segnalata la presenza di un fondo patrimoniale (da All.-C27 ad All.-C37) :

1) Vedi ALL.-C4 ad ALL.-C8

NOTA DI TRASCRIZIONE A FAVORE

Presentazione n.108 del 06/04/1998

Registro Particolare :7781

Registro generale :10631

SEZIONE A-GENERALITA'

Dati relativi alla titolo:

Descrizione :ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data:19/03/1998, numero di repertorio 14806

Notaio : xxxxxxxxxxx cod fisc. xxxxxxxxxxx

Sede: xxxxxxxxxxx (BA)

Dati relativi alla convenzione :

Specie :ATTO TRA VIVI

Descrizione :109 CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Voltura catastale automatica : NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione B

Richiedente xxxxxxxxxxx

Indirizzo : xxxxxxxxxxx *Dati riepilogativi*

Unita negoziali 1 *Soggetti a favore*: 1 *Soggetti contro*: 1

SEZIONE B -IMMOBILI

Unita negoziale n.: 1

Immobili n.1

Comune: I330-SANTERAMO IN COLLE (BA) :



Catasto: TERRENI

foglio: 59 *Particella:* 1302 *Subalterno:*
Natura: T-TERRENO *Consistenza:* 6 centiare
Indirizzo: CONTRADA VIA GIOIA-ZONA P.I.P. *N.civico :*

Immobili n.2

Comune: I330-SANTERAMO IN COLLE (BA) :
Catasto: TERRENI
foglio: 59 *Particella:* 1391 *Subalterno:*
Natura: T-TERRENO *Consistenza:* 9 are 13 centiare
Indirizzo: CONTRADA VIA GIOIA-ZONA P.I.P. *N.civico :*

Immobili n.3

Comune: I330-SANTERAMO IN COLLE (BA) :
Catasto: TERRENI
foglio: 59 *Particella:* 1386 *Subalterno:*
Natura: T-TERRENO *Consistenza:* 39 centiare
Indirizzo: CONTRADA VIA GIOIA-ZONA P.I.P. *N.civico :*

Immobili n.4

Comune: I330-SANTERAMO IN COLLE (BA) :
Catasto: TERRENI
foglio: 59 *Particella:* 1392 *Subalterno:*
Natura: T-TERRENO *Consistenza:* 5 centiare
Indirizzo: CONTRADA VIA GIOIA-ZONA P.I.P. *N.civico :*

Immobili n.5

Comune: I330-SANTERAMO IN COLLE (BA) :
Catasto: TERRENI
foglio: 59 *Particella:* 1425 *Subalterno:*
Natura: T-TERRENO *Consistenza:* 42 centiare
Indirizzo: CONTRADA VIA GIOIA-ZONA P.I.P. *N.civico :*

Immobili n.6

Comune: I330-SANTERAMO IN COLLE (BA) :
Catasto: TERRENI
foglio: 59 *Particella:* 1301 *Subalterno:*
Natura: T-TERRENO *Consistenza:* 4 centiare
Indirizzo: CONTRADA VIA GIOIA-ZONA P.I.P. *N.civico :*

Immobili n.7

Comune: I330-SANTERAMO IN COLLE (BA) :
Catasto: TERRENI
foglio: 59 *Particella:* 1385 *Subalterno:*
Natura: T-TERRENO *Consistenza:* 7 are e 15 centiare
Indirizzo: CONTRADA VIA GIOIA-ZONA P.I.P. *N.civico :*

Immobili n.8

Comune: I330-SANTERAMO IN COLLE (BA) :
Catasto: TERRENI



Massimo Moramarco
architetto
massimo.moramarco@archiworldpec.it

foglio:59 Particella: 1390 Subalterno:
Natura: T-TERRENO Consistenza: 1 ara e 4 centiare
Indirizzo: CONTRADA VIA GIOIA-ZONA P.I.P. N.civico :

Immobili n.9

Comune: I330-SANTERAMO IN COLLE (BA) :
Catasto:TERRENI
foglio:59 Particella: 1406 Subalterno:
Natura: T-TERRENO Consistenza: 2 centiare
Indirizzo: CONTRADA VIA GIOIA-ZONA P.I.P. N.civico :

Immobili n.10

Comune: I330-SANTERAMO IN COLLE (BA) :
Catasto:TERRENI
foglio:59 Particella: 1422 Subalterno:
Natura: T-TERRENO Consistenza: 1 ara e 75 centiare
Indirizzo: CONTRADA VIA GIOIA-ZONA P.I.P. N.civico :

SEZIONE C-SOGGETTI

Soggetti a Favore :

Soggetto n.1 In qualità di
Cognome : xxxxxxxxxxxx Nome : xxxxxxxxxxxx
Nato il : xxxxxxxxxxxx a : xxxxxxxxxxxx (BA)
Sesso : M
Cod Fisc: xxxxxxxxxxxx

Relativamente all'unità negoziale n.1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1 In regime di :SEPARAZIONE DI BENI

Soggetti Contro :

Soggetto n.1 In qualità di:
Denominazione o ragione sociale :COMUNE DI SANTERAMO IN COLLE
Sede: SANTERAMO IN COLLE (BA)
Cod Fisc: 00862890720
Relativamente all'unità negoziale n.1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

SEZIONE D-ULTERIORI INFORMAZIONI

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

SI PRECISA CHE L'IMMOBILE IN OGGETTO . SITO IN TERRITORIO DEL COMUNE DI SANTERAMO IN COLLE, ALLA CONTRADA "VIA GIOIA", RICADENTE NEL PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ED PRECISAMENTE: LOTTO DI TERRENO AD USO EDIFICATORIO DELLA SUPERFICIE CATASTALE DI METRI QUADRATI DUEMILACINQUE (MQ.2.005) ED EFFETTIVA DI METRI QUADRATI DUEMILA (2.000), INDIVIDUATO NELL'INSIEME COME LOTTI C/9 E C/10 DEL DETTO PIANO.AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ULTIMO COMMA DELL'ART.27 DELLA LEGGE N.865/71, LE PARTI, ESPRESSAMENTE HANNO CONVENUTO CHE L'ATTO CHE SI TRASCRIVE . AVVENUTO SOTTO L'ASSUNZIONE DA PARTE DELLA DITTA, SIGNOR xxxxxxxxxxxx, - CHE HA ACCETTATO, PER SE E PER I PROPRI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA A QUALSIVOGLIA TITOLO, I QUALI ULTIMI RIMARRANNO PERTANTO EGUALMENTE OBBLIGATI DALLO STESSO RISPETTIVO DIES A QUO IN APPRESSO FISSATO PER LA DITTA - DEI SEGUENTI OBBLIGHI, TUTTI QUALIFICATI SINGOLARMENTE COME ESSENZIALI: A) LA DITTA, AL FINE DELLA

UTILIZZAZIONE EDIFICATORIA DELL'AREA IN OGGETTO, DOVRA' RICHIEDERE AL COMUNE, NEI MODI DI LEGGE E DI REGOLAMENTO, IL RILASCIO DELLA RELATIVA CONCESSIONE EDILIZIA ENTRO E NON OLTRE SEI (6) MESI DALLA DATA DELL'ATTO CHE SI TRASCRIVE; B) LA DITTA DOVRA' DARE INIZIO AI LAVORI DI COSTRUZIONE ENTRO E NON OLTRE UN (1) ANNO DALLA DATA DI RILASCIO DELLA DETTA CONCESSIONE EDILIZIA; C) LA DITTA DOVRA' ULTIMARE I LAVORI DI COSTRUZIONE ENTRO E NON OLTRE DUE (2) ANNI DALLA DATA DEL



LORO INIZIO E RICHIEDERE CONTESTUALMENTE IL RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA' ; D) LA DITTA NON PUO'. MODIFICARE LA DESTINAZIONE D'USO DEL FABBRICATO REALIZZATO SENZA LO SPECIFICO CONSENSO DEL COMUNE, INDIPENDENTEMENTE DALLA OSSERVANZA DELLA NORMATIVA EDILIZIA IN MATERIA;E) LA DITTA NON PUO', VOLONTARIAMENTE, LOCARE, OVVERO ALIENARE A NESSUN TITOLO, NE' CONFERIRE IL DIRITTO CONCESSO, NE' IL FABBRICATO IN FORZA DELLO STESSO COSTRUITO, NE' COSTITUIRE DIRITTI REALI DI GODIMENTO SULL'IMMOBILE E/O SUL FABBRICATO, IL TUTTO NEPPURE PARZIALMENTE, PRIMA DEL DECORSO DI DIECI (10) ANNI DALLA DATA DI RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA'; F) DECORSO IL PERIODO DECENNALE DI CUI INNANZI SUB E), LA LOCAZIONE.OVVERO L'ALIENAZIONE A TITOLO ONEROSO (O LA COSTITUZIONE DI DIRITTI PARZIALI DI GODIMENTO), OVVERO IL CONFERIMENTO DEL DIRITTO CONCESSO E/O DEL FABBRICATO IN FORZA DELLO STESSO REALIZZATO POTRA', ANCHE PARZIALMENTE, AVVENIRE ESCLUSIVAMENTE A FAVORE DI SOGGETTI COMUNQUE INCLUSI NELLA GRADUATORIA, SE ESISTENTE, DEGLI ASPIRANTI ASSEGNATARI DI AREE DELLO STESSO P.I.P. - GIUSTA CORRISPONDENTE CERTIFICAZIONE COMUNALE - E SOLO AL PREZZO RITENUTO CONGRUO DALL'UFFICIO TECNICO ERARIALE DI BARI; IN CASO DI INESISTENZA DELLA DETTA GRADUATORIA, OVVERO IN CASO DI DICHIARAZIONE DI INDISPONIBILITA' ALL'ACQUISTO DA PARTE DEGLI INCLUSI NELLA DETTA GRADUATORIA - DICHIARAZIONE CHE DOVRA' ANCH'ESSA FORMARE OGGETTO DI CORRISPONDENTE CERTIFICAZIONE COMUNALE - OVVERO ANCORA DECORSO IL VENTENNIO DALLA DATA DI RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA', LA DITTA POTRA' LIBERAMENTE DISPORRE DI TUTTO QUANTO INNANZI, A QUALUNQUE TITOLO E NEI CONFRONTI DI CHIUNQUE; G) LA DITTA, ANCHE AL FINE DI PARTECIPARE ALLE SPESE PER LA URBANIZZAZIONE DELL'AREA DEL P.I.P., COMUNQUE TENUTA AL PAGAMENTO DEI CONTRIBUTI STABILITI DALL'ART. 10 DELLA LEGGE N. 10/77; H) TUTTI GLI OBBLIGHI CHE PRECEDONO DEVONO ESSERE INTEGRALMENTE RIPORTATI - E TRASFERITI A CARICO DEGLI AVENTI CAUSA - IN TUTTI GLI ATTI CHE ABBIANO AD OGGETTO, IN TUTTO O IN PARTE, IL DIRITTO CONCESSO E/O I FABBRICATI IN FORZA DELLO STESSO REALIZZATI, FIN TANTO CHE DURA, DALLA DATA DEL RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA', IL VENTENNIO. IN CASO DI CESSIONE DI AZIENDA, TOTALE O PARZIALE, EX ART. 2555 E SEGUENTI DEL VIGENTE CODICE CIVILE, NON TROVANO APPLICAZIONE GLI OBBLIGHI E I TERMINI DI CUI ALLE LETTERE E) ED F) DI CUI INNANZI, FERMO RESTANDO CHE L'ACQUIRENTE DELL'AZIENDA DEVE POSSEDERE TUTTI IREQUISITI PREVISTI DAL VIGENTE REGOLAMENTO COMUNALE, DALLE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE E DA OGNI ALTRO ATTO NORMATIVO VIGENTE IN MATERIA PER L'ASSEGNAZIONE DI AREE NELL'AMBITO DEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI. AI FINI DEL PERFEZIONAMENTO DELLA PRATICA, L'ACQUIRENTE DEVE COMPROVARE, CON ATTI FORMALI, IL POSSESSO DEI REQUISITI RICHIESTI, FACENDO ALTRESI' TENERE COPIA DELL'ATTO NOTARILE DI CESSIONE DELL'AZIENDA. IN OGNI CASO, L'ADEMPIMENTO DI OGNUNO DEGLI OBBLIGHI DI CUI INNANZI, SU RICHIESTA MOTIVATA DELLA DITTA, PUO' ESSERE DEROGATO, SOSPESO O PROROGATO, IN TUTTO O IN PARTE, CON IL CONSENSO INSINDACABILE DEL COMUNE DI SANTERAMO IN COLLE. IN CASO DI INADEMPIMENTO DA PARTE DELLA DITTA ANCHE DI UNO SOLO DEGLI OBBLIGHI ESSENZIALI DA ESSA ASSUNTI COME INNANZI, LA CESSIONE CHE SI TRASCRIVE SI RISOLVERA' DI DIRITTO SOTTO LA DISCIPLINA DEGLI ARTT. 1456 E SEGUENTI DEL CODICE CIVILE. VERIFICATASI LA RISOLUZIONE DI CUI SOPRA,LA DITTA SARA' TENUTA A PAGARE AL COMUNE, A TITOLO DI PENALE PER L'INADEMPIMENTO, UNA SOMMA DI IMPORTO PARI AL DIECI PER CENTO (10%) DI TUTTO QUANTO DOVUTO DAL COMUNE ALLA DITTA, ANCHE A TITOLO DI INDENNITA' PER LA ACCESSIONE, IN DIPENDENZA DELLA STESSA RISOLUZIONE.

2) Vedi da ALL.-C9 e ALL.-C14
NOTA DI ISCRIZIONE CONTRO

Presentazione n.72 del 08/11/2000

Registro Particolare :7452

Registro generale :37095

SEZIONE A-GENERALITA'

Dati relativi alla titolo:

Descrizione :SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICA

Data:27/10/2000, numero di repertorio 25928

Notaio : xxxxxxxxxxxx cod fisc. xxxxxxxxxxxx

Sede: xxxxxxxxxxxx (BA)

Dati relativi alla ipoteca o al privilegio :

Specie dell'ipoteca o del privilegio :IPOTECA VOLONTARIA

Derivante da :175 CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Capitale £ 240.000.000 Tasso interesse annuo :6,65%

Interessi: £ 66.000.000 Spese £48.000.000 Totale £354.000.000

Importi variabili:SI Durata:7 anni

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione B,sezione C



Richiedente xxxxxxxxxxxx

Indirizzo : xxxxxxxxxxxx

Dati riepilogativi

Unita negoziali 1 Soggetti a favore: 1 Soggetti contro: 1

SEZIONE B -IMMOBILI

Unita negoziale n.: 1

Immobili n.1

Comune: I330-SANTERAMO IN COLLE (BA) :

Catasto:TERRENI

foglio:59 Particella: 1301 Subalterno:

Natura: T-TERRENO Consistenza: 4 centiare

Indirizzo: CONTRADA VIA GIOIA-ZONA P.I.P. N.civico :

Immobili n.2

Comune: I330-SANTERAMO IN COLLE (BA) :

Catasto:TERRENI

foglio:59 Particella: 1385 Subalterno:

Natura: T-TERRENO Consistenza: 7 are 15 centiare

Indirizzo: CONTRADA VIA GIOIA-ZONA P.I.P. N.civico :

Immobili n.3

Comune: I330-SANTERAMO IN COLLE (BA) :

Catasto:TERRENI

foglio:59 Particella: 1390 Subalterno:

Natura: T-TERRENO Consistenza: 1 ara e 4 centiare

Indirizzo: CONTRADA VIA GIOIA-ZONA P.I.P. N.civico :

Immobili n.4

Comune: I330-SANTERAMO IN COLLE (BA) :

Catasto:TERRENI

foglio:59 Particella: 1406 Subalterno:

Natura: T-TERRENO Consistenza: 2 centiare

Indirizzo: CONTRADA VIA GIOIA-ZONA P.I.P. N.civico :

Immobili n.5

Comune: I330-SANTERAMO IN COLLE (BA) :

Catasto:TERRENI

foglio:59 Particella: 1422 Subalterno:

Natura: T-TERRENO Consistenza: 1 are e 75 centiare

Indirizzo: CONTRADA VIA GIOIA-ZONA P.I.P. N.civico :

SEZIONE C-SOGGETTI

Soggetti a Favore :

Soggetto n.1 In qualità di

Denominazione o ragione sociale : xxxxxxxxxxxx

Sede :SANTERAMO IN COLLE (BA)

Codice Fiscale : xxxxxxxxxxx 0 Domicilio ipotecario eletto :VIA TIROLO N.2

SANTERAMO IN COLLE(BA)



Massimo Moramarco
architetto
massimo.moramarco@archiworldpec.it

Relativamente all'unità negoziale n.1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Soggetti Contro :

Soggetto n.1

In qualità di:

Cognome : xxxxxxxxxxx Nome : xxxxxxxxxxx

Nato il xxxxxxxxxxx: xxxxxxxxxxx (BA)

Sesso:M

Cod Fisc: xxxxxxxxxxx

Relativamente all'unità negoziale n.1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

SEZIONE D-ULTERIORI INFORMAZIONI

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

LA BANCA HA CONCESSO ALL'IMPRESA UN FINANZIAMENTO DI LIRE DUECENTOQUARANTAMILIONI (240.000.000) PER LA SPESA DI COSTRUZIONE LABORATORIO. IL RIMBORSO DEL FINANZIAMENTO DOVRÀ AVVENIRE IN SETTE (7) ANNI MEDIANTE PAGAMENTO INTEGRALE A SCADENZA COMPRESO L'EVENTUALE PERIODO DI UTILIZZO E SECONDO IL PIANO DI AMMORTAMENTO CHE, FIRMATO DALLE PARTI, È STATO ALLEGATO AL CONTRATTO SOTTO LA LETTERA "A", DI NUMEROQUATTORDICI (14) RATE SEMESTRALI, POSTICIPATE, COSTANTI, DELL'AMMONTARE CIASCUNA DI LIRE VENTUNOMILIONI SETTECENTODICIANNOVEMILASETTECENTOSESSANTASETTE (21.719.767) COMPRENSIVE DI CAPITALE ED INTERESSI. IL FINANZIAMENTO È STATO CONCESSO AD UN TASSO DI RIFERIMENTO PER LE OPERAZIONI ARTIGIANE PREVISTO DALLA NORMATIVA VIGENTE, IN DATA DELL'ATTO FISSATO NELLA MISURA DEL SEI VIRGOLA SESSANTACINQUE PERCENTO (6,65%) IN RAGIONE D'ANNO. CONSEGUENTEMENTE ALLA OPERAZIONE SI APPLICANO I BENEFICI DI NATURA GIURIDICA E TRIBUTARIA PREVISTI DALL'ART.41 DELLA LEGGE N.949/1952 NONCHÉ DELL'ART.47, PRIMO COMMA, DEL DECRETO LEGISLATIVO 1 SETTEMBRE 1993 N.385. NEL CASO DI AMMISSIONE IN TUTTO O IN PARTE DEL FINANZIAMENTO A CONTRIBUTO DELL' xxxxxxxxxxx, A FAR TEMPO DALLA PRIMA SCADENZA SUCCESSIVA ALLA DATA DI COMUNICAZIONE DELLO SCIOGLIMENTO DELLA RISERVA DA PARTE DELL' xxxxxxxxxxx STESSA, LA RATA DEL FINANZIAMENTO SARA CORRISPOSTA: - DALL'xxxxxxxxx PER QUANTO CONCERNE LA QUOTA DI CONTRIBUTO CONCESSO; - DALL'IMPRESA PER QUANTO CONCERNE LA RATA CALCOLATA AL PREDETTO TASSO DI RIFERIMENTO DECURTATA DELLA SUDDETTA QUOTA DI CONTRIBUTO, NEL RISPETTO DELL'ART.29 DELLA LEGGE 7 AGOSTO 1982, N.526. NELLA PREDETTA IPOTESI, LA BANCA DOVRÀ PROVVEDERE ALL'EVENTUALE CONGUAGLIO A FAVORE DELL'IMPRESA PER LE RATE DA QUESTA RIMBORSATE A TASSO DI RIFERIMENTO, CON VALUTA PARI A QUELLA DI EROGAZIONE DEL CONTRIBUTO DA PARTE DELL' xxxxxxxxxxx. OVE IL CONTRIBUTO VENGA CONCESSO PER UNA DURATA INFERIORE A QUELLA DEL FINANZIAMENTO OVVERO NON VENGA CONCESSO PER CARENZA DI FONDI, PER LA QUOTA DEL FINANZIAMENTO NON COPERTA DA DETTO CONTRIBUTO VERRÀ MANTENUTO IL TASSO DI RIFERIMENTO DI CUI AL PRIMO COMMA. IL CONTRIBUTO NEL PAGAMENTO DEGLI INTERESSI DI CUI ALL'ART.37 DELLA LEGGE N.949/1952 SPETTA ALLA BANCA. QUALORA DETTO CONTRIBUTO NON VENISSE CONCESSO PER MOTIVI DIVERSI DALLACARENZA DI FONDI OVVERO VENISSE REVOCATO PER QUALSIASI MOTIVO, IN TUTTO O IN PARTE DALL' xxxxxxxxxxx, LA BANCA PUÒ RECEDERE DALCONTRATTO STESSO; IN TAL CASO L'IMPRESA, OLTRE ALLA RESTITUZIONE DI QUANTO DOVUTO, DOVRÀ CORRISPONDERE ALLA BANCA CON RIFERIMENTO ALL'EVENTUALE PERIODO DI UTILIZZO ED ALLE RATE SCADUTE NON COPERTE DALCONTRIBUTO, UN IMPORTO PARI AL RICALCOLO DELLE RATE STESSE, EFFETTUATO AL TASSO DI CUI AL COMMA SUCCESSIVO. NELL'IPOTESI DI CUI AL COMMA PRECEDENTE LA BANCA POTRÀ TUTTAVIA CONSENTIRE IL MANTENIMENTO DEL FINANZIAMENTO, IL QUALE VERRÀ TUTTAVIAREGOLATO AL TASSO DELL'OTTO VIRGOLA TRECENTOCINQUANTADUE PER CENTO (8,352%), DETERMINATO, MAGGIORANDO DI TRE VIRGOLA CINQUANTA (3,50) PUNTI PERCENTUALI IL TASSO EURIBOR A SEI (6) MESI (TASSO 365) RILEVATOAL 30 GIUGNO 2000, PARI AL QUATTRO VIRGOLA OTTOCENTOCINQUANTADUE PER CENTO (4,852%) IN RAGIONE D'ANNO. IL TASSO COSI DETERMINATO SARA MODIFICATO IN AUMENTO O IN DIMINUZIONE,IN RELAZIONE ALLA MISURA DELL'EURIBOR AL 30 GIUGNO E AL 31 DICEMBRE DI OGNI ANNO, COSI COME DEFINITO DAL COMITATO DI GESTIONE (EURIBOR PANEL STEERING COMMITTEE) E RILEVATO DAL QUOTIDIANO "IL SOLE 24 ORE" O DA ALTRA STAMPA SPECIALIZZATA. L'EVENTUALE VARIAZIONE IN DIMINUZIONE O IN AUMENTO AVRÀ DECORRENZA A FAR TEMPO DALLA DATA DI INIZIO DELLA SUCCESSIVA RATA DI AMMORTAMENTO. RESTA ESPRESSAMENTE CONVENUTO CHE, QUALORA L'IMPRESA NON PROVVEDESSE PUNTUALMENTE, SECONDO QUANTO STABILITO NEL CONTRATTO ED ENTRO ITERMINI NELLO STESSO PREVISTI, AL RIMBORSO DEL FINANZIAMENTO ED AL TOTALE PAGAMENTO ALLE RISPETTIVE SCADENZE DELLE RATE O DEGLI EFFETTI A FRONTE DI ESSE RILASCIATI, SI PRODURRÀ DI PIENO DIRITTO A FAVORE DELLA BANCA LA MATURAZIONE DEGLI INTERESSI DI MORA AL TASSO DI QUATTRO PUNTI IN PIÙ DEL SEI VIRGOLA SESSANTACINQUE PER



CENTO (6,65%) IN RAGIONE D'ANNO, CON DECORRENZA DAL GIORNO DELL'INADEMPIMENTO A QUELLO DELL'EFFETTIVO PAGAMENTO DA PARTE DELL'IMPRESA.QUALORA L'OPERAZIONE BENEFICI DELL'INTERVENTO FINANZIARIO A TASSO RIDOTTO DA PARTE DELL' xxxxxxxxxxxx, LA BANCA APPLICA A CARICO DELL'IMPRESA STESSA, A PARTIRE DALLA DATA DI ACCREDITO DELL'INTERVENTO FINANZIARIO DELL' xxxxxxxxxxxx E CON PARI VALUTA: A) PER LE OPERAZIONI IL CUI INTERO IMPORTO SIA AMMESSO A CONTRIBUTO CON RISERVA, IL TASSO RIDOTTO COMUNICATO DALL' xxxxxxxxxxxx; B) PER LE OPERAZIONI CHE SUPERANO L'IMPORTO MASSIMO AMMISSIBILE A CONTRIBUTO, IL TASSO CALCOLATO SULLA BASE DELLA MEDIA ARITMETICA PONDERATA DEL TASSO RIDOTTO DI CUI AL PRECEDENTE PUNTO A) E DI QUELLO DI RIFERIMENTO VIGENTE AL MOMENTO DELLA STIPULA DEL PRESENTE CONTRATTO. RESTA INTESO CHE IL PERIODO INTERCORRENTE TRA L'EROGAZIONE DEL FINANZIAMENTO E LA VALUTA DI ACCREDITO DEL RIFINANZIAMENTO DELL' xxxxxxxxxxxx RESTA REGOLATO A TASSO DI RIFERIMENTO.NEI CASI DI MANCATA CONCESSIONE O DI REVOCA PER QUALSIASI MOTIVO, IN TUTTO O IN PARTE DELL'INTERVENTO FINANZIARIO A TASSO RIDOTTO DA PARTE DELL' xxxxxxxxxxxx, SI APPLICANO LE DISPOSIZIONI DI CUI AL COMMA 5, 6 E 7 DELL'ARTICOLO 2 DEL CONTRATTO. ALLO SCOPO DI ASSICURARE IL REGOLARE E TEMPESTIVO PAGAMENTO DI QUANTO DOVUTO ALLA BANCA, IN DIPENDENZA DEL FINANZIAMENTO CON L'ATTO CONCESSO, L'IMPRESA HA RILASCIATO 14 CAMBIALI CIASCUNA DI LIRE 21.719.767, DI CUI LA PRIMA CON SCADENZA AL 27 APRILE 2001 MENTRE LE SUCCESSIVE NEL SEGUENTE ORDINE: 2) AL 27/10/2001; 3) AL 27/04/2002; 4) AL 27/10/2002; 5) AL 27/04/2003;6) AL 27/10/2003;7) AL 27/04/2004;8) AL 27/10/2004;9) AL 27/04/2005; 10) AL 27/10/2005; 11) AL 27/04/2006; 12) AL 27/10/2006; 13) AL 27/04/2007; 14) AL 27/10/2007.L'IMPRESA HA DICHIARATO CHE LE OBBLIGAZIONI TUTTE CON L'ATTO DA ESSA ASSUNTE SI INTENDONO COSTITUITE CON VINCOLO SOLIDALE ED INDIVISIBILE ANCHE PER I PROPRI AVENTI CAUSA E SUCCESSORI, ANCORCHÉ A TITOLO PARTICOLARE. IL VERIFICARSI DI UNA DELLE IPOTESI DI CUI ALL'ART. 1186 C.C.-IVI COMPRESO IL PRODURSÌ DI EVENTI TALI DA INCIDERE NEGATIVAMENTE SULLA SITUAZIONE PATRIMONIALE, FINANZIARIA OD ECONOMICA DEL BENEFICIARIO -COSTITUISCE DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE. LA BANCA INOLTRE AVRÀ DIRITTO DI RISOLVERE IL CONTRATTO, AI SENSI DELL'ART.1456 C.C., QUALORA: - L'IMPRESA NON PROVVEDA AL PUNTUALE INTEGRALE PAGAMENTO ANCHE DI UNA SOLA RATA DI RIMBORSO; - L'IMPRESA NON DESTINI IL FINANZIAMENTO AGLI SCOPI PER I QUALI E STATO CONCESSO O NON REALIZZI INTEGRALMENTE IL PROGRAMMA DI INVESTIMENTI; -L'IMPRESA NON ADEMPIA AGLI OBBLIGHI POSTI A SUO CARICO DAL CONTRATTO- L'IMPRESA SUBISCA PROTESTI, PROCEDIMENTI CONSERVATIVI O ESECUTIVI O IPOTECHE GIUDIZIALI O COMPIA QUALSIASI ATTO CHE DIMINUISCA LA SUA CONSISTENZA PATRIMONIALE, FINANZIARIA O ECONOMICA; - LA DOCUMENTAZIONE PRODOTTA E LE COMUNICAZIONI FATTE ALLA BANCA RISULTINO NON VERITIERE. NEI CASI DI DECADENZA O DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO LA BANCA AVRÀ DIRITTO DI ESIGERE L'IMMEDIATO RIMBORSO DEL CREDITO PER CAPITALE, INTERESSI, ANCHE DI MORA, NELLA MISURA INDICATA ALL'ART.2, ULTIMO COMMA.DEL CONTRATTO E ACCESSORI TUTTI E DI AGIRE, SENZA BISOGNO DI ALCUNA PREVENTIVA FORMALITÀ, NEI CONFRONTI DELL'IMPRESA NEL MODO E CON LA PROCEDURA CHE RITERRA PIÙ OPPORTUNI. RESTANO FERME IN OGNI CASO TUTTE LE GARANZIE PRESTATE DALL'IMPRESA SIA SE COSTITUITE CON L'ATTO, SIA SE SUCCESSIVAMENTE ACQUISITE. PER TUTTI GLI EFFETTI DELLE OBBLIGAZIONI ASSUNTE LA BANCA HA ELETTO DOMICILIO IN SANTERAMO IN COLLE (BARI) ALLA VIA TIROLO N.2 E L'IMPRESA IN SANTERAMO IN COLLE ALLA VIA PITAGORA N. 14. PER QUALUNQUE CONTROVERSIA E COMPETENTE L'AUTORITÀ GIUDIZIARIA NELLA CUI CIRCOSCRIZIONE SI TROVA LA SEDE CENTRALE DELL'AZIENDA CHE HA EFFETTUATO L'OPERAZIONE. L'IMPRESA HA DICHIARATO ALTRESÌ DI APPROVARE SPECIFICAMENTE, AI SENSI DEL SECONDO COMMA DELL'ART.1341 C.C., LE SEGUENTI CONDIZIONI: ART.1, OTTAVO COMMA (ANTICIPI PER PAGAMENTO FATTURE). ART.2, SESTO COMMA (RECESSO E RELATIVI EFFETTI). ART.7, PRIMO COMMA (FATTISPECIE DI DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE). ART.9, SECONDO COMMA (DEROGA DI COMPETENZA GIUDIZIARIA).IL SIGNOR xxxxxxxxxxxx HA OFFERTO A GARANZIA DEL TOTALE PAGAMENTO DI TUTTO QUANTO DOVUTO ALLA BANCA DI xxxxxxxxxxxx, IN DIPENDENZA DEL FINANZIAMENTO CONCESSO ED ANCHE QUANDO FOSSERO ACCORDATE DALLA BANCA STESSA IN QUALSIASI TEMPO E FORMA DILAZIONI DI PAGAMENTO E/O RINNOVAZIONE TOTALI O PARZIALI - L'IPOTECA SULLA PROPRIETÀ OGGETTO DI ISCRIZIONE IPOTECARIA, NONCHÉ SU TUTTE LE SUE ADIACENZE, PERTINENZE, ACCESSIONI, NUOVE COSTRUZIONI, AMPLIAMENTI.SOPRAELEVAZIONI E SU TUTTO QUANTO SIA COMUNQUE RITENUTO GRAVABILE AI SENSI DI LEGGE E VI SIA IN SEGUITO INTRODOTTO, NULLA ESCLUSO O ECCEITUATO. L'EVENTUALE ERRONEA E INCOMPLETA DESCRIZIONE DEL BENE PREDETTO NON COSTITUISCE MOTIVO DI ECCEZIONE PER LA VALIDITÀ DELL'IPOTECA STESSA. LA SUDETTA IPOTECA COMPRENDE IL CAPITALE, INTERESSI, ANCHE MORATORI AL TASSO DEL DIECI VIRGOLA SESSANTACINQUE PER CENTO (10,65%) E LE SPESE ED ACCESSORI OLTRE LE SPESE GIUDIZIARIE ED EXTRAGIUDIZIARIE DI QUALSIASI GENERE, ALLE QUALI LA BANCA DOVESSE ANDARE INCONTRO PER LA CONSERVAZIONE O IL REALIZZO DEL PROPRIO CREDITO CHE NON TROVASSERO COLLOCAZIONE IPOTECARIA AI SENSI DEL 1 COMMA DELL'ART.2855 C.C. DETTA IPOTECA NON SARA ANNOTATA SULLE CAMBIALI PREVISTE NEL CONTRATTO ANCHE NEL CASO DI EVENTUALI RINNOVI TOTALI O PARZIALI, IN QUANTO CONCESSA A GARANZIA DEL FINANZIAMENTO E NON DELLE CAMBIALI RILASCIATE IN RELAZIONE AL MEDESIMO. SI PRECISA CHE L'IMMOBILE OGGETTO DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA E SITO INTERRITORIO DEL COMUNE DI SANTERAMO IN COLLE, ALLA CONTRADA "VIA GIOIA", RICADENTE NEL PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E PRECISAMENTE: - LOTTO DI TERRENO AD USO EDIFICATORIO DELLA SUPERFICIE DI CIRCA METRIQUADRATI MILLE (MQ. 1.000), INDIVIDUATO COME LOTTO C/10 DEL DETTO PIANO, CON SOVRASTANTE LABORATORIO ARTIGIANALE IN CORSO DI ULTIMAZIONE. RISULTA IN CATASTO AL FOGLIO 59, PARTICELLE: 1301,1385,1390,1406,1422.



Annotazioni

Non sono presenti annotazioni

Comunicazioni

Comunicazione n.2792 del 28/11/2007 di estinzione totale della obbligazione avvenuta in data 29/10/2007

Cancellazione totale eseguita in data 29/11/2007 (art 13 comma 8decies DL 7/2007 – Art 40 bis D.Lgs 385/1993)

Rettifiche

Non sono presenti rettifiche

Formalità successive (nella quali la nota è formalità di riferimento)

Non sono presenti formalità successive.

3) Vedi da ALL.-C22 e ALL.-C26

NOTA DI ISCRIZIONE CONTRO

Presentazione n.100 del 29/09/2010

Registro Particolare :10114

Registro generale :44067

SEZIONE A-GENERALITA'

Dati relativi al titolo:

Descrizione :ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data:28/09/2010, numero di repertorio 57879/18124

Notaio : xxxxxxxxxxxx cod fisc. xxxxxxxxxxxx

Sede: SANTERAMO IN COLLE (BA)

Dati relativi alla ipoteca o al privilegio :

Specie dell'ipoteca o del privilegio :IPOTECA VOLONTARIA

Derivante da :0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Capitale £ 250.00,000 Tasso interesse annuo :2,539%

Interessi: Spese Totale £500.000,000

Importi variabili:SI

Somma iscritta da aumentare automaticamente: SI

Durata:15 anni

Termine dell'ipoteca Stipulazione contratto unico SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione B, sezione C

Dati riepilogativi

Unita negoziali 1 Soggetti a favore: 1 Soggetti contro: 1

SEZIONE B -IMMOBILI

Unita negoziale n.: 1

Immobili n.1

Comune: I330-SANTERAMO IN COLLE (BA) :

Catasto:FABBRICATI

foglio:59 Particella: 1301 Subalterno:1

Natura: D-1 OPIFICI Consistenza:

Indirizzo: VIA DA DENOMINARE N.civico :

Piano T1S1



SEZIONE C-SOGGETTI

A Favore

Soggetto n.1 In qualità di CREDITORE IPOTECARIO

Denominazione o ragione sociale : xxxxxxxxxxxx

Sede : xxxxxxxxxxxx

Codice Fiscale : xxxxxxxxxxxx Domicilio ipotecario eletto : xxxxxxxxxxxx

Relativamente all'unità negoziale n.1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Soggetti Contro :

Soggetto n.1 In qualità di: DEBITORE IPOTECARIO

Cognome : xxxxxxxxxxxx Nome : xxxxxxxxxxxx

Nato il xxxxxxxxxxxx: xxxxxxxxxxxx (BA)

Sesso M

Cod Fisc: xxxxxxxxxxxx

Relativamente all'unità negoziale n.1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1 in regime di SEPARAZIONE DI BENI

SEZIONE D-ULTERIORI INFORMAZIONI

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

LA BANCA HA CONCESSO A TITOLO DI MUTUO FONDIARIO, AI SENSI DEGLI ARTT. 38 E SEGUENTI DEL TESTO UNICO DELLE LEGGI IN MATERIA BANCARIA E CREDITIZIA, EMANATO CON IL DECRETO LEGISLATIVO 1/9/1993, N. 385 (DI SEGUITO PER BREVITÀ DENOMINATO "T.U."), ALLA PARTE MUTUATARIA CHE HA ACCETTATO, LA SOMMA DI EURO DUECENTOCINQUANTAMILA (EURO 250.000,00). LA PARTE MUTUATARIA, AI SENSI DEL 3 COMMA DELL'ART. 18 DEL D.P.R. 29/09/1973, N. 601, COSÌ COME MODIFICATO ED INTEGRATO DALL'ART. 1 COMMA 160 DELLA LEGGE 24/12/2007, N. 244 (PUBBLICATO SU G.U. N. 300 DEL 28/12/2007 - SUPPL. ORDINARIO N. 285 - C.D. FINANZIARIA 2008), HA DICHIARATO CHE IL MUTUO E' STATO CONTRATTO PER LE SEGUENTI FINALITÀ: "LIQUIDITÀ" PER L'ESERCIZIO DELLA PROPRIA ATTIVITÀ IMPRENDITORIALE. IL MUTUO E' STATO CONCESSO ED ACCETTATO AI PATTI ED ALLE CONDIZIONI TUTTE PREVISTE NEL CONTRATTO DAL "DOCUMENTO DI SINTESI" E "CAPITOLATO" CHE, FIRMATI DALLE PARTI E DAL NOTAIO, SONO STATI ALLEGATI RISPETTIVAMENTE SOTTO LE LETTERE "A" E "B" ALL'ATTO PER FORMARNE PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE. LE PARTI HANNO PRESO ATTO CHE IL DOCUMENTO DI SINTESI RIPORTA LA SINTESI DELLE PIÙ SIGNIFICATIVE CONDIZIONI CONTRATTUALI E LE CONDIZIONI ECONOMICHE RELATIVE AL CONTRATTO. LA PARTE MUTUATARIA HA DICHIARATO DI AVER RICEVUTO DALLA BANCA, NEL RISPETTO DELLE MODALITÀ DI CUI ALLA LEGGE 5 LUGLIO 1991 N.197, LA SOMMA SOPRA INDICATA - AL NETTO DELL'IMPOSTA SOSTITUTIVA E DI ALTRI ONERI ACCESSORI COME DAL CITATO DOCUMENTO DI SINTESI - E NE HA RILASCIATO AMPIA QUIETANZA CON L'ATTO. LA DURATA DEL MUTUO E' STATA FISSATA COMPLESSIVAMENTE IN QUINDICI (15) ANNI. LA PARTE MUTUATARIA SI E' OBBLIGATA A RIMBORSARE LA SOMMA CAPITALE DI EURO DUECENTOCINQUANTAMILA (EURO 250.000,00) ENTRO ANNI QUINDICI (15) A DECORRERE DAL PRIMO OTTOBRE 2010, MEDIANTE RATE MENSILI POSTICIPATE, DA PAGARSI SENZA INTERRUZIONE, CON ADDEBITO SUL CONTO CORRENTE N. 6275499 INTESTATO ALLA PARTE MUTUATARIA PRESSO LA SUCCURSALE DI SANTERAMO IN COLLE DELLA BANCA, OVVERO, D'ACCORDO CON LA BANCA STESSA, SU ALTRO CONTO CORRENTE INTESTATO ALLA PARTE MUTUATARIA, ACCESO PRESSO I SUOI SPORTELLI, SENZA NECESSITÀ DI ESPRESSA RICHIESTA DA PARTE DELLA BANCA. LA PARTE MUTUATARIA NELL'AUTORIZZARE FIN D'ORA L'ADDEBITO DELLE RATE ALLE SCADENZE CONVENUTE SUL CONTO CORRENTE INNANZI EVIDENZIATO, SI E' IMPEGNATA A FAR CONFLUIRE SU DETTO RAPPORTO GLI EMOLUMENTI E/O I PROVENTI DELL'ATTIVITÀ SVOLTA AL FINE DI COSTITUIRE I FONDI NECESSARI ALLE SINGOLE SCADENZE. LA SOMMA CAPITALE MUTUATA DOVRÀ ESSERE RESTITUITA DA PARTE DELLA PARTE MUTUATARIA, CHE AL RIGUARDO ESPRESSAMENTE SI E' IMPEGNATA, IN QUINDICI (15) ANNI OLTRE IL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO, CON PAGAMENTO DI NUMERO CENTOTTANTA (180) RATE MENSILI POSTICIPATE DECORRENTI DAL PRIMO OTTOBRE 2010 E SCADENTI L'ULTIMO GIORNO DI CIASCUN MESE. CONSEGUENTEMENTE LA PRIMA RATA DI AMMORTAMENTO SCADRÀ IL 31 OTTOBRE 2010 E L'ULTIMA IL 30 SETTEMBRE 2025. SUL CAPITALE MUTUATO, DA OGGI SINO AL 30 SETTEMBRE 2010, SARANNO CALCOLATI GLI



INTERESSI DI PREAMMORTAMENTO (GIORNI EFFETTIVI DIVISO 360) ALLO STESSO TASSO DELLA PRIMA RATA ED IL RELATIVO IMPORTO SARA' CORRISPOSTO DALLA PARTE MUTUATARIA NELLA STESSA DATA DI SCADENZA DELLA PRIMA RATA DI AMMORTAMENTO. L'IMPORTO DELLE SINGOLE RATE DI AMMORTAMENTO COMPRESSE UNA QUOTA CAPITALE, SECONDO LA TABELLA CHE, SOTTOSCRITTA DALLE PARTI E DAL NOTAIO, E' STATA ALLEGATA ALL'ATTO SOTTO LA LETTERA "C" PER FARNE PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE, ED UNA QUOTA INTERESSI A TASSO VARIABILE CONTEGGIATA: - PER LA PRIMA RATA, SULL'IMPORTO DEL CAPITALE MUTUATO APPLICANDO IL TASSO DEL DUE VIRGOLA CINQUECENTOTRENTANOVE PER CENTO (2,539%). PERTANTO, L'IMPORTO DI DETTA PRIMA RATA VIENE FISSATO IN EURO MILLESEICENTOSETTANTUNO VIRGOLA CINQUANTASETTE (EURO 1.671,57), DI CUI EURO MILLECENTOQUARANTADUE VIRGOLA SESSANTADUE (EURO 1.142,62) PER QUOTA CAPITALE, SECONDO LA RIPETUTA TABELLA DI AMMORTAMENTO ALLEGATA SOTTO LA LETTERA "C" ED EURO CINQUECENTOVENTOTTO VIRGOLA NOVANTACINQUE (EURO 528,95) PER QUOTA INTERESSI. - PER LE RATE SUCCESSIVE, SUL CAPITALE RESIDUO RISULTANTE DALLA CITATA TABELLA ALLEGATA ALL'ATTO SOTTO LA LETTERA "C", MAGGIORANDO DI VOLTA IN VOLTA DI PUNTI UNO VIRGOLA SESSANTACINQUE (1,65) IL TASSO EURIBOR A TRE (3) MESI. LA TABELLA DI AMMORTAMENTO RIPORTA ANCHE UNA MISURA INDICATIVA DELLA QUOTA INTERESSI RIGUARDANTE LE RATE SUCCESSIVE A TASSO VARIABILE, SULLA BASE DI UNA SIMULAZIONE DI VARIAZIONE TASSO EURIBOR, ANCH'ESSA INDICATIVA. IL TASSO EURIBOR SARA' RILEVATO PER DATA VALUTA IL SECONDO GIORNO LAVORATIVO ANTECEDENTE LA DATA DI ENTRATA IN AMMORTAMENTO DELLA RATA CONSIDERATA, COSI' COME DEFINITO DAL COMITATO DI GESTIONE (EURIBOR PANEL STEERING COMMITTEE) E RILEVATO DAL QUOTIDIANO "IL SOLE 24 ORE" O DA ALTRA STAMPA SPECIALIZZATA. IL TASSO VARIABILE SARA' IN OGNI CASO INFERIORE O UGUALE AL TASSO DI INTERESSE EFFETTIVO GLOBALE MEDIO PER I MUTUI, RILEVATO TRIMESTRALMENTE DALLA BANCA D'ITALIA AI SENSI DELLA LEGGE 7 MARZO 1996 N. 108, AUMENTATO DELLA META'. IL CALCOLO DEGLI INTERESSI PER IL PERIODO DI AMMORTAMENTO SARA' EFFETTUATO CONSIDERANDO TUTTI I MESI DI TRENTA (30) GIORNI E L'ANNO DI TRECENTOSESSANTA (360) GIORNI. QUALORA, PER QUALSIASI CAUSA (ANCHE PER EFFETTO DI INTERVENUTE DISPOSIZIONI DI LEGGE), NON FOSSE PIU' POSSIBILE CALCOLARE COME SOPRA IL SAGGIO DI INTERESSE, LA BANCA POTRA' CHIEDERE LA RISOLUZIONE DEL MUTUO FATTA SALVA LA POSSIBILITA' CHE LA PARTE MUTUATARIA RICHIEDA DI RINEGOZIARE, PER UN IMPORTO NON SUPERIORE AL DEBITO RESIDUO ED ALLE CONDIZIONI TEMPO PER TEMPO VIGENTI E RILEVABILI DAI FOGLI INFORMATIVI. UNITAMENTE ALLA RATA INDICATA NEL PIANO DI AMMORTAMENTO, SONO A CARICO DELLA PARTE MUTUATARIA ANCHE QUELLE COMMISSIONI E SPESE ACCESSORIE INDICATE DAL DOCUMENTO DI SINTESI CHE E' PARTE INTEGRANTE DEL PRESENTE CONTRATTO. OGNI PAGAMENTO, IN DIPENDENZA DEL CONTRATTO, DOVRÀ PROVARSÌ SOLO PER ISCRITTO, ESCLUSO OGNI ALTRO MEZZO DI PROVA. A GARANZIA DELL'ESATTO E PUNTUALE ADEMPIMENTO DELLE OBBLIGAZIONI A CARICO DELLA PARTE MUTUATARIA DERIVANTI DAL MUTUO FONDIARIO AI SENSI DEGLI ARTT. 38,39,40,41 DEL DECRETO LEGISLATIVO N. 385/93 E, IN PARTICOLARE, A GARANZIA DEL PAGAMENTO DI TUTTE LE SOMME DOVUTE A FRONTE DEL MUTUO STESSO, SINO ALLA CONCORRENZA DI EURO CINQUECENTOMILA (EURO 500.000,00), SOMMA COMPRESIVA DELL'IMPORTO CAPITALE DEL MUTUO, DI UN TRIENNIO DI INTERESSI EVENTUALMENTE ANCHE DI MORA, DELLE SPESE DI QUALUNQUE GENERE SIA GIUDIZIALI SIA EXTRAGIUDIZIALI CHE LA BANCA DOVESSE SOSTENERE PER IL REALIZZO E LA CONSERVAZIONE DEL PROPRIO CREDITO E DELLE GARANZIE CHE LO ASSISTONO, DA PARTE DEL SIGNOR XXXXXXXXXXXX E' STATA CONCESSA ALLA BANCA, CHE HA ACCETTATO A MEZZO DEL SUO RAPPRESENTANTE IPOTECA ASSISTITA DAI PRIVILEGI E BENEFICI SOSTANZIALI E PROCEDURALI PREVISTI DAL CAPO VI, SEZIONE I, ED IN PARTICOLARE DALL'ART. 39 DEL "T.U.", SULL'IMMOBILE DESCRITTO IN CALCE, CON QUANTO AD ESSO PERTINENTE ED ACCESSORIO, GARANTENDO CHE DETTO IMMOBILE APPARTIENE AD ESSO IN PIENA PROPRIETÀ E DISPONIBILITÀ ED E' LIBERO DA ISCRIZIONI DI IPOTECHE, DA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, DA RISERVE E PRIVILEGI, DA VINCOLI E GRAVAMI IN GENERE. L'IPOTECA SARA' REGOLATA, OLTRE CHE DALL'ARTICOLO 7 DEL CONTRATTO, DALLE SPECIFICHE DISPOSIZIONI CONTENUTE NELL'ART. I/BIS DEL CAPITOLATO ALLEGATO, NONCHÉ DELLE APPLICABILI DISPOSIZIONI LEGISLATIVE IN MATERIA. LA SOMMA ISCRITTA SI INTENDE AUMENTATA DI DIRITTO A NORMA DELL'ART. 39 COMMA 3 DEL T.U. SINO A CONCORRENZA DELL'INTERO IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DELLE CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE DEGLI INTERESSI PREVISTE NEL CONTRATTO. IL TASSO ANNUO EFFETTIVO GLOBALE RELATIVO AL MUTUO E' PARI AL DUE VIRGOLA SESSANTASEI PER CENTO (2,66%). IL TASSO A REGIME A BASE EURIBOR DEL MUTUO, CALCOLATO CON IL PARAMETRO DI CUI ALL'ART. 5, RILEVATO PER DATA VALUTA IL 30 AGOSTO 2010, E' IL DUE VIRGOLA CINQUECENTOTRENTANOVE PER CENTO (2,539%). PER L'ESECUZIONE DEL CONTRATTO E PER OGNI EFFETTO DI LEGGE LE PARTI HANNO ELETTO DOMICILIO AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 47 COD. CIV. E DELL'ART. 30 COD. PROC. CIV.: - QUANTO ALLA BANCA, PRESSO LA PROPRIA SUCCURSALE DI SANTERAMO IN COLLE, SITA ALLA VIA MAMELI N. 40, ANCHE AGLI EFFETTI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA EX ART. 39 PRIMO COMMA TESTO UNICO; -QUANTO ALLA PARTE MUTUATARIA E PARTE DATRICE DI IPOTECA, PRESSO IL DOMICILIO DICHIARATO IN ATTO O SUCCESSIVAMENTE COMUNICATO CON LETTERA RACCOMANDATA ALLA BANCA. LA PARTE MUTUATARIA E PARTE DATRICE DI IPOTECA, HA DICHIARATO DI APPROVARE SPECIFICAMENTE AI SENSI DEGLI ART. 1341 E 1342 C.C. LE CLAUSOLE DELL'ALLEGATO CAPITOLATO ED IN PARTICOLARE QUELLE RELATIVE AGLI ARTICOLI: 1) OBBLIGHI VARI DEL MUTUATARIO E DEI GARANTI; I/BIS) DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'IPOTECA, FRAZIONAMENTO DEL MUTUO, ACCOLLO; I/TER) SPESE E COMMISSIONI NON SPECIFICATE NEL CONTRATTO; 1/QUATER) MODIFICHE DELLE CONDIZIONI ECONOMICHE; 2) INDILAZIONABILITÀ DEGLI OBBLIGHI DEL MUTUATARIO; 3) IMPUTAZIONE DEI PAGAMENTI; 5) CAUSE DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO; 6) RISOLUZIONE DEL CONTRATTO, SANZIONI, EFFETTI DELLA RISOLUZIONE,



PENALE; 7) RIMBORSO ANTICIPATO. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE DA ASSOGGETTARE AD IPOTECA, SITO IN TERRITORIO DEL COMUNE DI SANTERAMO IN COLLE, ALLA VIA ABRUZZO-MOLISE N. 32, RICADENTE NEL PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI, INDIVIDUATO COME LOTTO C/10 NEL DETTO PIANO E PRECISAMENTE: INTERA COSTRUZIONE COMPOSTA DA: - LOCALE AD USO DEPOSITO E PARCHEGGIO IN PIANO INTERRATO, ESTESO CIRCA METRI QUADRATI TRECENTOQUATTORDICI (MQ.314); - LOCALE AD USO LABORATORIO ARTIGIANALE IN PIANO TERRA, CON ENTROSTANTI UFFICI, SALA ESPOSIZIONE, SALA D'ATTESA, SPOGLIATOI E W.C., ESTESO COMPLESSIVAMENTE CIRCA METRI QUADRATI TRECENTODODICI (MQ.312); - APPARTAMENTO AD USO UFFICIO IN PRIMO PIANO, COMPOSTO DA DUE (2) VANI ED ACCESSORI; - ATTINENZA SCOPERTA CIRCOSTANTE L'INTERA COSTRUZIONE, ESTESA CIRCA METRI QUADRATI SEICENTOCINQUANTA (MQ.650). IL TUTTO RISULTA IN CATASTO AL FOGLIO 59, PARTICELLA 1301 SUB 1, CATEG. D/1, VIA DA DENOMINARE, PIANO: T-1-S1, R.C. EURO 5.004,47.

4) Vedi da ALL.-C27 ad ALL.-C37

NOTA DI TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO

Presentazione n.125 del 27/04/2012

Registro Particolare :12180

Registro generale :16002

SEZIONE A-GENERALITA'

Dati relativi alla titolo:

Descrizione :ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data:23/04/2012, numero di repertorio 59506/19348

Notaio : xxxxxxxxxxxx cod fisc. xxxxxxxxxxxx

Sede: xxxxxxxxxxxx (BA)

Dati relativi alla convenzione :

Specie:ATTO TRA VIVI

Descrizione:125 COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

Voltura catastale automatica : NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione B,sezione C

Dati riepilogativi

Unita negoziali 5 *Soggetti a favore*: 2 *Soggetti contro*: 2

SEZIONE B -IMMOBILI

Unita negoziale n.: 1

Immobili n.1

Comune: I330-SANTERAMO IN COLLE (BA) :

Catasto:FABBRICATI

foglio:59 *Particella*: 1301 *Subalterno*:1

Natura: D-1 OPIFICI *Consistenza*:

Indirizzo: VIA DA DENOMINARE *N.civico* :

Piano T1S1

Immobili n.2

Comune: I330-SANTERAMO IN COLLE (BA) :

Catasto:TERRENI

foglio:59 *Particella*: 1391 *Subalterno*:

Natura: T-TERRENO *Consistenza*: 9 are e 13 centiare

Indirizzo: ZONA P.I.P. -LOTTOC/9 *N.civico* :

Immobili n.3



Comune: I330-SANTERAMO IN COLLE (BA) :
Catasto: TERRENI
foglio: 59 *Particella:* 1302 *Subalterno:*
Natura T-TERRENO *Consistenza* 6 centiare
Indirizzo: ZONA PIP –LOTTO C/9 *N.civico :*

Immobili n.4
Comune: I330-SANTERAMO IN COLLE (BA) :
Catasto: TERRENI
foglio: 59 *Particella:* 1386 *Subalterno:*
Natura T-TERRENO *Consistenza* 39 centiare
Indirizzo: ZONA P.I.P. –LOTTO C/9 *N.civico :*

Immobili n.5
Comune: I330-SANTERAMO IN COLLE (BA) :
Catasto: TERRENI
foglio: 59 *Particella:* 1425 *Subalterno:*
Natura T-TERRENO *Consistenza* 42 centiare
Indirizzo: ZONA P.I.P. –LOTTO C/9 *N.civico :*

Immobili n.6
Comune: I330-SANTERAMO IN COLLE (BA) :
Catasto: TERRENI
foglio: 59 *Particella:* 1550 *Subalterno:*
Natura T-TERRENO *Consistenza* 2 are 97 centiare
Indirizzo: Via Abruzzo e Molise *N.civico :*

Immobili n.7
Comune: I330-SANTERAMO IN COLLE (BA) :
Catasto: TERRENI
foglio: 59 *Particella:* 1552 *Subalterno:*
Natura T-TERRENO *Consistenza* 8 are 52 centiare
Indirizzo: Via Abruzzo e Molise *N.civico :*

Immobili n.8
Comune: I330-SANTERAMO IN COLLE (BA) :
Catasto: TERRENI
foglio: 59 *Particella:* 1555 *Subalterno:*
Natura T-TERRENO *Consistenza* 23 centiare
Indirizzo: Via Abruzzo e Molise *N.civico :*

Unita negoziale n.: 2

Immobili n.1
Comune: I330-SANTERAMO IN COLLE (BA) :
Catasto: FABBRICATI
Sezione urbana *foglio:* 44 *Particella:* 562 *Subalterno:* 22
Natura A2 –Abitazione di tipo civile *Consistenza* 9 vani
Indirizzo: VIA PITAGORA *N.civico :* 14



Piano 1

Immobili n.2

Comune: I330-SANTERAMO IN COLLE (BA) :

Catasto:FABBRICATI

Sezione urbana foglio:44

Particella: 562

Subalterno:9

Natura C2 –MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO

Consistenza 25mq

Indirizzo: VIA PITAGORA N.civico :14

Interno 2 Piano 1

Unita negoziale n.: 3

Immobili n.1

Comune: I330-SANTERAMO IN COLLE (BA) :

Catasto:FABBRICATI

Sezione urbana foglio:44

Particella: 562

Subalterno:10

Natura C6 –STALLE SCUDERIE RIMESSE AUTORIMESSE

Consistenza 133 mq

Indirizzo: VIA PITAGORA N.civico :12

Piano T

Unita negoziale n.: 4

Immobili n.1

Comune: I330-SANTERAMO IN COLLE (BA) :

Catasto:FABBRICATI

Sezione urbana foglio:112

Particella: 492

Subalterno:2

Natura C6 –STALLE SCUDERIE RIMESSE AUTORIMESSE

Consistenza 49 mq

Indirizzo: VIA MONSIGNOR GIOVE N.civico :85

Piano T

Immobili n.2

Comune: I330-SANTERAMO IN COLLE (BA) :

Catasto:FABBRICATI

Sezione urbana foglio:112

Particella: 492

Subalterno:6

Natura A3 –ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Consistenza 3 vani

Indirizzo: VIA MONSIGNOR GIOVE N.civico :87

Piano 1

Immobili n.3

Comune: I330-SANTERAMO IN COLLE (BA) :

Catasto:FABBRICATI

Sezione urbana foglio:112

Particella: 492

Subalterno:3

Natura A5 –ABITAZIONE DI TIPO ULTRAPOPOLARE

Consistenza 1 vani

Indirizzo: VIA MONSIGNOR GIOVE N.civico :89

Piano T

Immobili n.4

Comune: I330-SANTERAMO IN COLLE (BA) :

Catasto:FABBRICATI

Sezione urbana foglio:34

Particella: 245

Subalterno:1

Natura A7 –ABITAZIONE IN VILLINI

Consistenza 16 vani

Indirizzo: STRADA LAZAZZERA N.civico :



Piano T1 2

Immobili n.5

Comune: I330-SANTERAMO IN COLLE (BA) :

Catasto:FABBRICATI

Sezione urbana foglio:34 Particella: 257 Subalterno:2

Natura D10 –FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE Consistenza

Indirizzo: STRADA LAZAZZERA N.civico

Piano T

Immobili n.6

Comune: I330-SANTERAMO IN COLLE (BA) :

Catasto:TERRENI

foglio:34 Particella: 241 Subalterno:

Natura T-TERRENO Consistenza 24 are e 60 centiare

Indirizzo: CONTRADA LAZAZZERA N.civico

Immobili n.7

Comune: I330-SANTERAMO IN COLLE (BA) :

Catasto:TERRENI

foglio:34 Particella: 256 Subalterno:

Natura T-TERRENO Consistenza 1 ettaro e 99 are e 80 centiare

Indirizzo: CONTRADA LAZAZZERA N.civico

Immobili n.8

Comune: I330-SANTERAMO IN COLLE (BA) :

Catasto:TERRENI

foglio:34 Particella: 258 Subalterno:

Natura T-TERRENO Consistenza 12 are e 77 centiare

Indirizzo: CONTRADA LAZAZZERA N.civico

Immobili n.9

Comune: I330-SANTERAMO IN COLLE (BA) :

Catasto:TERRENI

foglio:47 Particella: 68 Subalterno:

Natura T-TERRENO Consistenza 28 are e 53 centiare

Indirizzo: CONTRADA LAMA DI SPINA N.civico

Immobili n.10

Comune: I330-SANTERAMO IN COLLE (BA) :

Catasto:TERRENI

foglio:47 Particella: 69 Subalterno:

Natura T-TERRENO Consistenza 56 are e 85 centiare

Indirizzo: CONTRADA LAMA DI SPINA N.civico

Immobili n.11

Comune: I330-SANTERAMO IN COLLE (BA) :

Catasto:TERRENI

foglio:47 Particella: 70 Subalterno:

Natura T-TERRENO Consistenza 14 are e 76 centiare

Indirizzo: CONTRADA LAMA DI SPINA N.civico



Immobili n.12

Comune: I330-SANTERAMO IN COLLE (BA) :
Catasto:TERRENI
foglio:47 Particella: 72 Subalterno:
Natura T-TERRENO Consistenza 20 are e 18 centiare
Indirizzo: CONTRADA LAMA DI SPINA N.civico

Immobili n.13

Comune: I330-SANTERAMO IN COLLE (BA) :
Catasto:TERRENI
foglio:47 Particella: 65 Subalterno:
Natura T-TERRENO Consistenza 46 are e 66 centiare
Indirizzo: CONTRADA SANTORO N.civico

Unita negoziale n.: 5

Immobili n.1

Comune: I330-SANTERAMO IN COLLE (BA) :
Catasto:FABBRICATI
Sezione urbana foglio:34 Particella: 252 Subalterno:2
Natura D10 –FABBRICATI PER ATTIVITA AGRICOLE Consistenza
Indirizzo: CONTRADA LAZZAZZARA N.civico :
Piano T

Immobili n.2

Comune: I330-SANTERAMO IN COLLE (BA) :
Catasto:FABBRICATI
Sezione urbana foglio:34 Particella: 251 Subalterno:
Natura T-TERRENO Consistenza 1are e 56 centiare
Indirizzo: CONTRADA LAZZAZZARA-LONGOBARDO N.civico :

SEZIONE C-SOGGETTI

A Favore

Soggetto n.1 In qualità di FAVORE

Cognome: xxxxxxxxxxx Nome xxxxxxxxxxx
Nato il : xxxxxxxxxxx a xxxxxxxxxxx
Sesso M
Codice Fiscale : xxxxxxxxxxx

Relativamente all'unità negoziale n.1
Per la quota di 1/2

Per il diritto di PROPRIETA'
In regime di SEPARAZIONE DI BENI

-relativamente all'unità negoziale n.5
Per la quota di 1/2

Per il diritto di PROPRIETA'
In regime di SEPARAZIONE DI BENI

-relativamente all'unità negoziale n.2
Per la quota di 1/2

Per il diritto di NUDA PROPRIETA'
In regime di SEPARAZIONE DI BENI

-relativamente all'unità negoziale n.4
Per la quota di 1/2

Per il diritto di NUDA PROPRIETA'
In regime di SEPARAZIONE DI BENI



-relativamente all'unità negoziale n.3
Per la quota di 1/6

Per il diritto di NUDA PROPRIETA'
In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Soggetto n.2 In qualità di FAVORE

Cognome xxxxxxxxxxxx

Nata il : xxxxxxxxxxxx

Sesso F

Codice Fiscale : xxxxxxxxxxxx

-relativamente all'unità negoziale n.1

Per la quota di 1/2

Nome xxxxxxxxxxxx

a xxxxxxxxxxxx

Per il diritto di PROPRIETA'
In regime di SEPARAZIONE DI BENI

-relativamente all'unità negoziale n.5

Per la quota di 1/2

Per il diritto di PROPRIETA'
In regime di SEPARAZIONE DI BENI

-relativamente all'unità negoziale n.2

Per la quota di 1/2

Per il diritto di NUDA PROPRIETA'
In regime di SEPARAZIONE DI BENI

-relativamente all'unità negoziale n.4

Per la quota di 1/2

Per il diritto di NUDA PROPRIETA'
In regime di SEPARAZIONE DI BENI

-relativamente all'unità negoziale n.3

Per la quota di 1/6

Per il diritto di NUDA PROPRIETA'
In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Contro :

Soggetto n.1

Cognome : xxxxxxxxxxxx

Nato il xxxxxxxxxxxx:

Sesso M

Cod Fisc: xxxxxxxxxxxx

-Relativamente all'unità negoziale n.1

Per la quota di 1/1

In qualità di: CONTRO

Nome : xxxxxxxxxxxx

a xxxxxxxxxxxx

Per il diritto di PROPRIETA'
in regime di SEPARAZIONE DI BENI

-Relativamente all'unità negoziale n.2

Per la quota di 1/1

Per il diritto di NUDA PROPRIETA'
in regime di SEPARAZIONE DI BENI

-Relativamente all'unità negoziale n.3

Per la quota di 1/3

Per il diritto di NUDA PROPRIETA'
in regime di SEPARAZIONE DI BENI

Soggetto n.2

Cognome : xxxxxxxxxxxx

Nato il xxxxxxxxxxxx a xxxxxxxxxxxx)

Sesso F

Cod Fisc: xxxxxxxxxxxx

In qualità di: CONTRO

Nome : xxxxxxxxxxxx

-Relativamente all'unità negoziale n.4

Per la quota di 1/1

Per il diritto di NUDA PROPRIETA'
in regime di SEPARAZIONE DI BENI

-Relativamente all'unità negoziale n.5

Per la quota di 1/1

Per il diritto di PROPRIETA'
in regime di SEPARAZIONE DI BENI



SEZIONE D-ULTERIORI INFORMAZIONI

Altri aspetti che si ritiene utile pubblicare ai fini della pubblicità immobiliare

I CONIUGI SIGNORI XXXXXXXXXXXX E XXXXXXXXXXXX IN XXXXXXXXXXXX IN ATTO HANNO PREMESSO: - DI AVER CONTRATTO TRA LORO MATRIMONIO CON EFFETTI CIVILI IN SANTERAMO IN COLLE IN DATA 25 AGOSTO 1990, (ATTO N.108 PARTE 2, SERIE A, ANNO 1990); - DI ESSERE IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI. PREMESSO QUANTO INNANZI, CHE HA FORMATO PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE DELL'ATTO CHE SI TRASCRIVE, I COMPARENTI HANNO CONVENUTO E STIPULATO QUANTO SEGUE. I CONIUGI XXXXXXXXXXXX E XXXXXXXXXXXX IN XXXXXXXXXXXX HANNO COSTITUITO UN FONDO PATRIMONIALE, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART.167 E SEGUENTI C.C., DESTINANDO A FAR FRONTE AI BISOGNI DELLA PROPRIA FAMIGLIA I SEGUENTI IMMOBILI SITI IN ABITATO ED AGRO DI SANTERAMO IN COLLE E PRECISAMENTE: DI PROPRIETÀ' DEL SIGNOR XXXXXXXXXXXX: A) INTERA COSTRUZIONE ALLA VIA ABRUZZO-MOLISE CIVICO 32 (TRENTADUE), COSTITUENTE IL LOTTO C/10 DEL PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI, COMPOSTA DA: - LOCALE AD USO DEPOSITO E PARCHEGGIO IN PIANO INTERRATO, ESTESO CIRCA METRI QUADRATI TRECENTOQUATTORDICI (MQ.314); - LOCALE AD USO LABORATORIO ARTIGIANALE IN PIANO TERRA, CON ENTROSTANTI UFFICI, SALA ESPOSIZIONE, SALA D'ATTESA, SPOGLIATOI E W.C., ESTESO COMPLESSIVAMENTE CIRCA METRI QUADRATI TRECENTODODICI (MQ.312); - APPARTAMENTO AD USO UFFICIO IN PRIMO PIANO, COMPOSTO DA CINQUE VANI ED ACCESSORI; - ATTINENZA SCOPERTA CIRCOSTANTE L'INTERA COSTRUZIONE, ESTESA CIRCA METRI QUADRATI SEICENTOCINQUANTA (MQ.650). IL TUTTO CONFINA NELL'INSIEME, CON LA DETTA VIA ABRUZZO-MOLISE, CON ALTRA PROPRIETÀ' DEL SIGNOR XXXXXXXXXXXX, CON PROPRIETÀ' DELLA SOCIETÀ' " XXXXXXXXXXXX S.R.L" E CON PROPRIETÀ' DELLA SOCIETÀ' " XXXXXXXXXXXX ", SALVO ALTRI. RISULTA IN CATASTO, IN DITTA AL SIGNOR XXXXXXXXXXXX, AL FOGLIO 59, PARTICELLA 1301 SUB 1, CATEG. D/1, VIA DA DENOMINARE, PIANO: T-1-S1, R.C. EURO 5.004,47. DETTA COSTRUZIONE E' STATA REALIZZATA DAL SIGNOR XXXXXXXXXXXX, A PROPRIA CURA E SPESE, SU SUOLO ALLO STESSO PERVENUTO IN VIRTÙ' DI ACQUISTO CON ATTO A ROGITO DEL NOTAIO XXXXXXXXXXXX DI SANTERAMO IN COLLE, IN DATA 19 MARZO 1998, REGISTRATO A GIOIA DEL COLLE IL 3 APRILE 1998 AL N.903; B) NUDA PROPRIETÀ' - APPARTENENDO L'USUFRUTTO AI SIGNORI XXXXXXXXXXXX NATO A SANTERAMO IN COLLE IL 7 FEBBRAIO 1941 E XXXXXXXXXXXX IN XXXXXXXXXXXX I NATA A SANTERAMO IN COLLE IL 20 OTTOBRE 1942, DELL'APPARTAMENTO IN PIANO RIALZATO (PRIMO PIANO CATASTALE), AVENTE ACCESSO SIA DALLA PORTA DI FRONTE A CHI SALE LE SCALE, ALLE QUALI SI PERVIENE DAL CANCELLO SEGNATO DAL CIVICO 14 (QUATTORDICI) DI VIA PITAGORA ATTRAVERSO L'ANTISTANTE ATTINENZA SCOPERTA CONDOMINIALE, SIA DA SCALA ESTERNA POSTA SULLA ATTINENZA SCOPERTA CONDOMINIALE INNANZI DETTA, COMPOSTO DA SETTE VANI ED ACCESSORI; CONFINANTE CON LA RIDETTA VIA, CON L'IMMOBILE DI SEGUITO DESCRITTO SUB LETTERA C) E CON VANO SCALE, SALVO ALTRI, RISULTA IN CATASTO, IN DITTA AI SIGNORI: XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX NATO A SANTERAMO IN COLLE IL 18/07/1964, NUDA PROPRIETÀ' PER 1/1 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI; XXXXXXXXXXXX NATO A SANTERAMO IN COLLE IL 07/02/1941, USUFRUTTO PER 500/1000; XXXXXXXXXXXX NATA A SANTERAMO IN COLLE IL 20/10/1942, USUFRUTTO PER 500/1000, AL FOGLIO 44, PARTICELLA 562 SUB 22, VIA PITAGORA N.14, PIANO 1, CATEG. A/2, CLASSE 4, VANI 9, R.C. EURO 790,18; C) NUDA PROPRIETÀ' - APPARTENENDO L'USUFRUTTO AI SIGNORI XXXXXXXXXXXX NATO A SANTERAMO IN COLLE IL 7 FEBBRAIO 1941 E XXXXXXXXXXXX IN XXXXXXXXXXXX NATA A SANTERAMO IN COLLE IL XXXXXXXXXXXX -DEL LOCALE IN PIANO RIALZATO (PRIMO CATASTALE), AD USO DEPOSITO, ESTESO CIRCA METRI QUADRATI VENTICINQUE (MQ.25), AVENTE ACCESSO DALLA PORTA A DESTRA DI CHI SALE LE SCALE, ALLE QUALI SI PERVIENE DAL CANCELLO INNANZI DETTO, SEGNATO DAL CIVICO 14 (QUATTORDICI) DI VIA PITAGORA, CONFINANTE CON LA DETTA VIA, CON L'IMMOBILE INNANZI DESCRITTO SUB LETTERA B) E CON VANO SCALE, SALVO ALTRI. RISULTA IN CATASTO, IN DITTA AI SIGNORI: XXXXXXXXXXXX NATO A SANTERAMO IN COLLE IL 18/07/1964, NUDA PROPRIETÀ' PER 1/1 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI; XXXXXXXXXXXX NATO A SANTERAMO IN COLLE IL XXXXXXXXXXXX, USUFRUTTO PER 500/1000; XXXXXXXXXXXX NATA A SANTERAMO IN COLLE IL 20/10/1942, USUFRUTTO PER 500/1000, AL FOGLIO 44, PARTICELLA 562 SUB 9, VIA PITAGORA N.14, PIANO 1, INT.2, CATEG. C/2, CLASSE 6, MQ.25, R. C. EURO 78,76; D) NUDA PROPRIETÀ' - APPARTENENDO L'USUFRUTTO AI SIGNORI XXXXXXXXXXXX NATO A SANTERAMO IN COLLE IL XXXXXXXXXXXX E XXXXXXXXXXXX IN XXXXXXXXXXXX NATA A SANTERAMO IN COLLE IL 20 OTTOBRE 1942 - DELLA QUOTA INDIVISA PARI AD 1/3 (UN TERZO) DELL'INTERO LOCALE IN PIANO SEMINTERRATO (TERRA CATASTALE), AD USO AUTORIMESSA, ESTESO CIRCA METRI QUADRATI CENTOTRENTATRE' (MQ.133) CON ANNESSA RETROSTANTE ATTINENZA SCOPERTA ESTESA CIRCA METRI QUADRATI SESSANTA (MQ.60), AVENTE ACCESSO CARRABILE DAL CIVICO 12 (DODICI) DI VIA PITAGORA E PEDONALE DALLA ADIACENTE ATTINENZA SCOPERTA, CONFINANTE CON LA DETTA VIA PITAGORA, CON PROPRIETÀ' XXXXXXXXXXXX E CON PROPRIETÀ' XXXXXXXXXXXX, SALVO ALTRI. RISULTA IN CATASTO, IN DITTA AI SIGNORI: XXXXXXXXXXXX NATO A SANTERAMO IN COLLE IL XXXXXXXXXXXX, NUDA PROPRIETÀ' PER 2/6 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI; XXXXXXXXXXXX NATA A SANTERAMO IN COLLE IL 09/03/1972, PROPRIETÀ' PER 2/6 IN



REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI; XXXXXXXXXXXX NATO A SANTERAMO IN COLLE IL XXXXXXXXXXXX, USUFRUTTO PER 167/1000; XXXXXXXXXXXX NATO A SANTERAMO IN COLLE IL 12/03/1966 PROPRIETÀ' PER 2/6 BENE PERSONALE, XXXXXXXXXXXX NATA A SANTERAMO IN COLLE IL XXXXXXXXXXXX, USUFRUTTO PER 167/1000, AL FOGLIO 44, PARTICELLA 562 SUB 10, VIA PITAGORA N.12, PIANO T, CATEG. C/6, CLASSE 4, MQ.133, R.C. EURO 357,18. GLI IMMOBILI INNANZI DESCRITTI SUB LETTERE B), C), D), E) ED F), PERVENNERO AL SIGNOR XXXXXXXXXXXX IN VIRTÙ' DI DONAZIONE CON ATTO A ROGITO DEL NOTAIO XXXXXXXXXXXX DI SANTERAMO IN COLLE, IN DATA 19 OTTOBRE 2006, REGISTRATO A GIOIA DEL COLLE IL 2 NOVEMBRE 2006 AL N.7355; E) LOTTO DI TERRENO RICADENTE NEL PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI, INDIVIDUATO COME LOTTO C/9, ESTESO CIRCA METRI QUADRATI MILLE (MQ.1.000), CONFINANTE CON VIA ABRUZZO - MOLISE, CON L'IMMOBILE INNANZI DESCRITTO SUB LETTERA A) E CON L'IMMOBILE DI SEGUITO DESCRITTO SUB LETTERA F), SALVO ALTRI. RISULTA IN CATASTO AL FOGLIO 59, PARTICELLE: 1391, VIGNETO 3, ARE 9.13, R.D. EURO 2,83, R.A. EURO 2,59; 1302, VIGNETO 3, ARE 00.06, R.D. EURO 0,02, R.A. EURO 0,02; 1386, SEM.ARB.3, ARE 00.39, R.D. EURO 0,09, R.A. EURO 0,07; 1425, SEM.ARB.3, ARE 00.42, R.D. EURO 0,10, R.A. EURO 0,08. PERVENNE AL SIGNOR XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX IN VIRTÙ' DI ACQUISTO CON ATTO A ROGITO DEL NOTAIO XXXXXXXXXXXX DI SANTERAMO IN COLLE, IN DATA 19 MARZO 1998, REGISTRATO A GIOIA DEL COLLE IL 3 APRILE 1998 AL N.903; F) RELITTO DI TERRENO, NON SUSCETTIBILE DI SFRUTTAMENTO EDIFICATORIO, RICADENTE NEL PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI, ALLA VIA ABRUZZO - MOLISE, ESTESO CIRCA METRI QUADRATI MILLECENSETTANTADUE (MQ.1172), CONFINANTE CON L'IMMOBILE INNANZI DESCRITTO SUB LETTERA E), CON VIA ABRUZZO - MOLISE E CON PROPRIETÀ' DEL COMUNE DI SANTERAMO IN COLLE, SALVO ALTRI. RISULTA IN CATASTO AL FOGLIO 59, PARTICELLE: 1550, VIGN.3, ARE 2.97, R.D. EURO 0,92, R.A. EURO 0,84; 1552, SEM.4, ARE 8.52, R.D. EURO 2,20, R.A. EURO 1,76; 1555, SEM.4, ARE 0.23, R.D. EURO 0,06, R.A. EURO 0,05. PERVENNE AL SIGNOR XXXXXXXXXXXX IN VIRTÙ' DI ACQUISTO CON ATTO A ROGITO DEL NOTAIO XXXXXXXXXXXX DI SANTERAMO IN COLLE, DEL 23 APRILE 2002, REGISTRATO A GIOIA DEL COLLE IL 3 MAGGIO 2002 AL N.2098; DI PROPRIETÀ' DELLA SIGNORA XXXXXXXXXXXX: G) NUDA PROPRIETÀ' - APPARTENENDO L'USUFRUTTO VITALIZIO ALLA SIGNORA XXXXXXXXXXXX NATA A SANTERAMO IN COLLE IL 28 GIUGNO 1930 - DEL LOCALE IN PIANO TERRA, AD USO RIMESSA, ESTESO CIRCA METRI QUADRATI QUARANTANOVE (MQ.49), AVENTE ACCESSO AUTONOMO DAL CIVICO 85 (OTTANTACINQUE) DI VIA MONSIGNOR GIOVE, CONFINANTE CON LA DETTA VIA, CON L'IMMOBILE DI SEGUITO DESCRITTO SUB LETTERA H), CON PROPRIETÀ' XXXXXXXXXXXX E CON PROPRIETÀ' XXXXXXXXXXXX, SALVO ALTRI. RISULTA IN CATASTO IN DITTA ALLE SIGNORE: XXXXXXXXXXXX NATA A SANTERAMO IN COLLE IL XXXXXXXXXXXX, NUDA PROPRIETÀ' PER 1/1 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI, XXXXXXXXXXXX NATA A SANTERAMO IN COLLE IL 28/06/1930, USUFRUTTO PER 1000/1000, AL FOGLIO 112, PARTICELLA 492 SUB 2, VIA MONSIGNOR GIOVE N.85, PIANO T, CATEG. C/6, CLASSE 3, MQ.49, R.C. EURO 111,35; H) NUDA PROPRIETÀ' - APPARTENENDO L'USUFRUTTO VITALIZIO ALLA SIGNORA XXXXXXXXXXXX NATA A SANTERAMO IN COLLE IL 28 GIUGNO 1930 - DELLA CASA DI ABITAZIONE IN PRIMO PIANO, COMPOSTA DA DUE VANI ED ACCESSORI, AVENTE ACCESSO AUTONOMO DAL CIVICO 87 (OTTANTASETTE) DI VIA MONSIGNOR GIOVE, CONFINANTE CON LA DETTA VIA, CON L'IMMOBILE INNANZI DESCRITTO SUB LETTERA G), CON L'IMMOBILE DI SEGUITO DESCRITTO SUB LETTERA i), CON PROPRIETÀ' XXXXXXXXXXXX E CON PROPRIETÀ' XXXXXXXXXXXX, SALVO ALTRI. RISULTA IN CATASTO IN DITTA ALLE SIGNORE: XXXXXXXXXXXX NATA A SANTERAMO IN COLLE IL XXXXXXXXXXXX 03/05/1965, NUDA PROPRIETÀ' PER 1/1 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI, XXXXXXXXXXXX NATA A SANTERAMO IN COLLE IL 28/06/1930, USUFRUTTO PER 1000/1000, AL FOGLIO 112, PARTICELLA 492 SUB 6, VIA MONSIGNOR GIOVE N.87, PIANO 1, CATEG. A/3, CLASSE 4, VANI 3, R.C. EURO 185,92; i) NUDA PROPRIETÀ' - APPARTENENDO L'USUFRUTTO VITALIZIO AL SIGNOR XXXXXXXXXXXX NATO A SANTERAMO IN COLLE IL 27 OTTOBRE 1928 - DEL VANO DI ABITAZIONE IN PIANO TERRA, AVENTE ACCESSO AUTONOMO DAL CIVICO 89 (OTTANTANOVE) DI VIA MONSIGNOR GIOVE, CONFINANTE CON LA DETTA VIA, CON L'IMMOBILE INNANZI DESCRITTO SUB LETTERA H), CON PROPRIETÀ' XXXXXXXXXXXX E CON PROPRIETÀ' XXXXXXXXXXXX, SALVO ALTRI. RISULTA IN CATASTO IN DITTA AI SIGNORI: XXXXXXXXXXXX NATA A SANTERAMO IN COLLE IL XXXXXXXXXXXX, NUDA PROPRIETÀ' PER 1/1 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI, XXXXXXXXXXXX NATO A SANTERAMO IN COLLE IL 07/10/1928, USUFRUTTO PER 1000/1000, AL FOGLIO 112, PARTICELLA 492 SUB 3, VIA MONSIGNOR GIOVE N.89, PIANO T, CATEG. A/5, CLASSE 7, VANI 1, R.C. EURO 49,58. GLI IMMOBILI INNANZI DESCRITTI SUB LETTERE G), H) ED i) PERVENNERO ALLA SIGNORA XXXXXXXXXXXX IN XXXXXXXXXXXX IN VIRTÙ' DI DONAZIONE CON ATTO A ROGITO DEL NOTAIO XXXXXXXXXXXX DI ACQUAVIVA DELLE FONTI DEL 27 DICEMBRE 2001, REGISTRATO A GIOIA DEL COLLE IL 9 GENNAIO 2002 AL N.138. L) NUDA PROPRIETÀ' - APPARTENENDO L'USUFRUTTO VITALIZIO AI SIGNORI XXXXXXXXXXXX NATO A SANTERAMO IN COLLE IL XXXXXXXXXXXX E XXXXXXXXXXXX NATA A SANTERAMO IN COLLE IL 28 GIUGNO 1930 - DELLA CASA DI ABITAZIONE, DI TIPO RURALE, ALLA CONTRADA "LAZZAZZARA - LONGOBARDO", COMPOSTA DA QUATTRO VANI ED ACCESSORI IN PIANO TERRA CON ANNESSA VERANDA CHIUSA E DA SEI VANI ED ACCESSORI IN PRIMO PIANO, OLTRE ALLA PROPRIETÀ' ESCLUSIVA DELL'INTERO SOVRASTANTE SECONDO PIANO, IN PARTE ADIBITO A LAVATOIO, IN PARTE A TETTO DI COPERTURA ED IN PARTE A TERRAZZO, NONCHÉ' ALLA PROPRIETÀ' ESCLUSIVA DELLA ATTINENZA SCOPERTA SITA SU TRE LATI LA COSTRUZIONE; IL TUTTO HA ACCESSO DAL



CIVICO 28 (VENTOTTO) DELLA STRADA VICINALE LAZZAZZARA - LONGOBARDO E CONFINA CON LA DETTA STRADA VICINALE, CON L'IMMOBILE DI SEGUITO DESCRITTO SUB LETTERA M) E CON LE CONSISTENZE DI CUI ALLE PARTICELLE 241 E 256 DEL FOGLIO 34, SALVO ALTRI. RISULTA IN CATASTO IN DITTA AI SIGNORI: XXXXXXXXXXXX NATA A SANTERAMO IN COLLE IL 03/05/1965, NUDA PROPRIETÀ' PER 1/1 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI, XXXXXXXXXXXX NATO A SANTERAMO IN COLLE IL 07/10/1928, USUFRUTTO PER 1/2, XXXXXXXXXXXX NATA SANTERAMO IN COLLE IL XXXXXXXXXXXX, USUFRUTTO PER 1/2, AL FOGLIO 34, PARTICELLA 245 SUB 1, STRADA LAZZAZZARA - LONGOBARDO N.28, PIANO T-1-2, CATEG. A/7, CLASSE 3, VANI 16, R.C. EURO 1.156,86; M) NUDA PROPRIETÀ' -APPARTENENDO L'USUFRUTTO VITALIZIO AI SIGNORI XXXXXXXXXXXX NATO A SANTERAMO IN COLLE IL XXXXXXXXXXXX E XXXXXXXXXXXX NATA A SANTERAMO IN COLLE IL 28 GIUGNO 1930 - DEL COMPRESORIO FABBRICATI E COMODI RURALI, ALLA CONTRADA "LAZZAZZARA - LONGOBARDO", COMPOSTO DA:.. TRE LOCALI ED USO DEPOSITO,.. DUE LOCALI AD USO RIMESSA;.. UN LOCALE AD USO AUTORIMESSA; OLTRE ALL'ANNESSO CORTILE SUL QUALE INSISTONO UN LOCALE ADIBITO A FORNO ED UN LOCALE ADIBITO A POLLAIO; IL TUTTO HA ACCESSO SIA DALLA ATTINENZA SCOPERTA DI SEGUITO DESCRITTA SUB LETTERA N) SIA DALLA ATTINENZA SCOPERTA INNANZI DESCRITTA SUB LETTERA L); CONFINANTE CON L'IMMOBILE INNANZI DESCRITTO SUB LETTERA L), CON L'IMMOBILE DI SEGUITO DESCRITTO SUB LETTERA N) E CON LA CONSISTENZA DI CUI ALLA PARTICELLA 258 DEL FOGLIO 34, SALVO ALTRI. RISULTA IN CATASTO IN DITTA AI SIGNORI: XXXXXXXXXXXX NATA A SANTERAMO IN COLLE IL XXXXXXXXXXXX, NUDA PROPRIETÀ' PER 1/1 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI, XXXXXXXXXXXX NATO A SANTERAMO IN COLLE IL 07/10/1928, USUFRUTTO PER 1/2, XXXXXXXXXXXX NATA SANTERAMO IN COLLE IL 28/06/1930, USUFRUTTO PER 1/2, AL FOGLIO 34, PARTICELLA 257 SUB 2, STRADA LAZZAZZARA - LONGOBARDO N.28, PIANO T, CATEG. D/10, R.C. EURO 1.038,37. GLI IMMOBILI INNANZI DESCRITTI SUB LETTERE L ED M) PERVENNERO ALLA SIGNORA XXXXXXXXXXXX IN XXXXXXXXXXXX IN VIRTÙ' DI DONAZIONE CON ATTO A ROGITO DEL NOTAIO XXXXXXXXXXXX DI ACQUAVIVA DELLE FONTI DEL 27 DICEMBRE 2001, REGISTRATO A GIOIA DEL COLLE IL 9 GENNAIO 2002 AL N.138; N) COMPRESORIO DI CINQUE LOCALI AD USO DEPOSITO CON ANNESSI ACCESSORI IN PIANO TERRA, DI TIPO RURALE, ALLA CONTRADA "LAZZAZZARA - LONGOBARDO", AVENTI ACCESSO DALLA PERTINENZIALE ANTISTANTE ATTINENZA SCOPERTA CHE SI DIPARTE DAL CIVICO 28 (VENTOTTO) DELLA STRADA VICINALE LAZZAZZARA - LONGOBARDA E CONFINA CON LA DETTA STRADA VICINALE, CON L'IMMOBILE INNANZI DESCRITTO SUB LETTERA M), CON L'IMMOBILE DI SEGUITO DESCRITTO SUB LETTERA O) E CON STRADA INTERPODERALE, SALVO ALTRI. RISULTA IN CATASTO IN DITTA ALLA SIGNORA XXXXXXXXXXXX NATA A SANTERAMO IN COLLE IL XXXXXXXXXXXX, PROPRIETÀ' PER 1/1 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI, AL FOGLIO 34, PARTICELLA 252 SUB 2, CONTRADA LAZZAZZARA -LONGOBARDO N.28, PIANO T, CATEG. D/10, R.C. EURO 498,25; O) PICCOLO FONDO RUSTICO ESTESO CIRCA ARE UNA E CENTIARE CINQUANTASEI (A.1.56), CONFINANTE CON STRADA VICINALE, CON STRADA INTERPODERALE E CON L'IMMOBILE INNANZI DESCRITTO SUB LETTERA N), SALVO ALTRI. RISULTA IN CATASTO AL FOGLIO 34, PARTICELLA 251, SEM.ARB.2, ARE 1.56, R.D. EURO 0,85, R.A. EURO 0,40. GLI IMMOBILI INNANZI DESCRITTI SUB LETTERE N) E O) PERVENNERO ALLA SIGNORA XXXXXXXXXXXX IN XXXXXXXXXXXX IN PARTE IN VIRTÙ' DI ACQUISTO CON ATTO A ROGITO DEL NOTAIO XXXXXXXXXXXX DI GIOIA DEL COLLE DEL 27 FEBBRAIO 2006, IVI REGISTRATO IL PRIMO MARZO 2006 AL N.1441 ED IN PARTE IN VIRTÙ' DI ACQUISTO CON ATTO A ROGITO DEL NOTAIO XXXXXXXXXXXX DI SANTERAMO IN COLLE, IN DATA 8 APRILE 2010, REGISTRATO A GIOIA DEL COLLE IL 13 APRILE 2010 AL N.2265; P) NUDA PROPRIETÀ' - APPARTENENDO L'USUFRUTTO VITALIZIO AI SIGNORI XXXXXXXXXXXX NATO A SANTERAMO IN COLLE IL 27 OTTOBRE 1928 E XXXXXXXXXXXX NATA A SANTERAMO IN COLLE IL 28 GIUGNO 1930 - DEL FONDO RUSTICO ALLA CONTRADA "LAZZAZZARA -LONGOBARDO" ESTESO CIRCA ETTARI DUE, ARE TRENTASETTE E CENTIARE DICIASSETTE (HA. 2.37.17), CONFINANTE CON STRADA VICINALE, CON STRADA INTERPODERALE E CON LE CONSISTENZE DI CUI ALLE PARTICELLE 2,134, 85,137,138, 139, 66,146, 67,151, 205,152, 70, 17,178, E 265 DEL FOGLIO 34, SALVO ALTRI. RISULTA IN CATASTO AL FOGLIO 34, PARTICELLE: 241, ULIVETO, CLASSE U, ARE 24.60, R. D. EURO 13,34, R.A. EURO 6,35; 256, ULIVETO, CLASSE U, HA. 1.99.80, R.D. EURO 108,35, R.A. EURO 51,59; 258, ULIVETO, CLASSE U, ARE 12.77, R.D. EURO 6,92, R.A. EURO 3,30. PERVENNE ALLA SIGNORA XXXXXXXXXXXX IN XXXXXXXXXXXX IN VIRTÙ' IN VIRTÙ' DI DONAZIONE CON ATTO A ROGITO DEL NOTAIO XXXXXXXXXXXX DI ACQUAVIVA DELLE FONTI DEL 27 DICEMBRE 2001, REGISTRATO A GIOIA DEL COLLE IL 9 GENNAIO 2002 AL N.138; Q) NUDA PROPRIETÀ' - APPARTENENDO L'USUFRUTTO VITALIZIO ALLA SIGNORA XXXXXXXXXXXX NATA A SANTERAMO IN COLLE IL 28 GIUGNO 1930 - DEL FONDO RUSTICO ALLA CONTRADA "LAMA DI SPINA" ESTESO CIRCA ETTARI UNO, ARE VENTI E CENTIARE TRENTADUE (HA. 1.20.32), CONFINANTE CON STRADA COMUNALE, CON STRADA FERRATA E CON PROPRIETÀ' XXXXXXXXXXXX, SALVO ALTRI. RISULTA IN CATASTO AL FOGLIO 47, PARTICELLE: 68, PASCOLO 1, ARE 28.53, R.D. EURO 2,65, R.A. EURO 1,18; 69, SEM.ARB.2, ARE 56.85, R.D. EURO 30,83, R. A. EURO 14,68; 70, SEM.ARB.2, ARE 14.76, R.D. EURO 8,00, R.A. EURO 3,81; 72, SEM.ARB.5, ARE 20.18, R.D. EURO 2,08, R.A. EURO 3,13. PERVENNE ALLA SIGNORA XXXXXXXXXXXX IN XXXXXXXXXXXX IN VIRTÙ'¹ DI DONAZIONE CON ATTO A ROGITO DEL NOTAIO XXXXXXXXXXXX DI ACQUAVIVA DELLE FONTI DEL 27 DICEMBRE 2001, REGISTRATO A GIOIA DEL COLLE IL 9 GENNAIO 2002 AL N.138; R) NUDA PROPRIETÀ' -APPARTENENDO L'USUFRUTTO VITALIZIO AL SIGNOR XXXXXXXXXXXX NATO A SANTERAMO IN COLLE IL 27 OTTOBRE 1928 - DEL FONDO RUSTICO ALLA CONTRADA "SANTORO" ESTESO CIRCA ARE QUARANTASEI E CENTIARE SESSANTASEI (A.46.66), CONFINANTE



CON STRADA COMUNALE, CON PROPRIETÀ' xxxxxxxxxxxx E CON PROPRIETÀ' xxxxxxxxxxxx, SALVO ALTRI. RISULTA IN CATASTO AL FOGLIO 47, PARTICELLA 65, PASCOLO ARB.2, ARE 46.66. R.D. EURO 3,61, R.A. EURO 2,65. PERVENNE ALLA SIGNORA xxxxxxxxxxxx IN xxxxxxxxxxxx IN VIRTÙ' DI DONAZIONE CON ATTO A ROGITO DEL NOTAIO xxxxxxxxxxxx DI ACQUAVIVA DELLE FONTI DEL 27 DICEMBRE 2001, REGISTRATO A GIOIA DEL COLLE IL 9 GENNAIO 2002 AL N.138.1 SIGNORI xxxxxxxxxxxx E xxxxxxxxxxxx IN xxxxxxxxxxxx, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DI CUI ALL'ARTICOLO 29, COMMA I-BIS, DELLA LEGGE N. 52 DEL 27 FEBBRAIO 1985, HANNO DICHIARATO CHE LO STATO DI FATTO DEGLI IMMOBILI URBANI INNANZI DESCRITTI SUB LETTERE A), B), C), D), G), H), i), L), M) ED N) E' CONFORME ALLE PLANIMETRIE REGOLARMENTE DEPOSITATE IN CATASTO ED AI SUINDICATI DATI CATASTALI. LA TITOLARITÀ' DEI BENI COSTITUENTI IL FONDO PATRIMONIALE RIMANE ATTRIBUITA IN CONFORMITÀ' AI TITOLI DI PROVENIENZA INNANZI SPECIFICATI, MENTRE L'AMMINISTRAZIONE DEI BENI STESSI SARA' D'ORA INNANZI REGOLATA DALLE NORME DELL'ART.180 C.C.. ALL'UOPO I SIGNORI xxxxxxxxxxxx E xxxxxxxxxxxx IN xxxxxxxxxxxx HANNO DICHIARATO CHE DAL LORO MATRIMONIO SONO NATI I PROPRI FIGLI SIGNORI: - xxxxxxxxxxxx NATO A GIOIA DEL COLLE IL xxxxxxxxxxxx; - xxxxxxxxxxxx NATO A GIOIA DEL COLLE IL xxxxxxxxxxxx; - xxxxxxxxxxxx NATA A GIOIA DEL COLLE IL 18 APRILE 2000, SECO DOMICILIATI E PERTANTO HANNO STABILITO CHE SOLO AL RAGGIUNGIMENTO DELLA MAGGIORE ETÀ' DA PARTE DEL PIÙ' PICCOLO DEI FIGLI ED IN ASSENZA COMUNQUE DI ALTRI FIGLI MINORI, I BENI STESSI POTRANNO ESSERE LIBERAMENTE ALIENATI, IPOTECATI, DATI IN PEGNO O COMUNQUE VINCOLATI CON IL SOLO CONSENSO DI ENTRAMBI I CONIUGI, SENZ'UOPO DI AUTORIZZAZIONE GIUDIZIALE.

5) Vedi da ALL.-C38 ad ALL.-C43
NOTA DI TRASCRIZIONE CONTRO

Presentazione n.122 del 10/12/2012

Registro Particolare :33228

Registro generale :46060

SEZIONE A-GENERALITA'

Dati relativi alla titolo:

Descrizione :DOMANDA GIUDIZIALE

Data:04/12/2012, numero di repertorio 4000/2012

Pubblico ufficiale: TRIBUNALE DI BARI -UNEP cod fisc. 80018350720

Sede: ACQUAVIVA DELLE FONTI (BA)

Dati relativi alla convenzione :

Specie:DOMANDA GIUDIZIALE

Descrizione:519 REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Voltura catastale automatica : NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione B, sezione C

Richiedente AVV. xxxxxxxxxxxx

Indirizzo:VIA xxxxxxxxxxxx -70029 SANTERAMO IN COLLE

Dati riepilogativi

Unita negoziali 4 *Soggetti a favore*: 1 *Soggetti contro*: 2

SEZIONE B -IMMOBILI

Unita negoziale n.: 1

Immobili n.1

Comune: I330-SANTERAMO IN COLLE (BA) :

Catasto:FABBRICATI

foglio:59 *Particella*: 1301 *Subalterno*:1

Natura: D-1 OPIFICI *Consistenza*:

Indirizzo: VIA ABRUZZO E MOLISE C/10 *N.civico* :

Immobili n.2



Comune: I330-SANTERAMO IN COLLE (BA) :
Catasto: TERRENI
*foglio:*59 *Particella:* 1391 *Subalterno:*
Natura: T-TERRENO *Consistenza:*

Immobili n.3
Comune: I330-SANTERAMO IN COLLE (BA) :
Catasto: TERRENI
*foglio:*59 *Particella:* 1302 *Subalterno:*
Natura T-TERRENO *Consistenza*

Immobili n.4
Comune: I330-SANTERAMO IN COLLE (BA) :
Catasto: TERRENI
*foglio:*59 *Particella:* 1386 *Subalterno:*
Natura T-TERRENO *Consistenza*

Immobili n.5
Comune: I330-SANTERAMO IN COLLE (BA) :
Catasto: TERRENI
*foglio:*59 *Particella:* 1425 *Subalterno:*
Natura T-TERRENO *Consistenza*

Immobili n.6
Comune: I330-SANTERAMO IN COLLE (BA) :
Catasto: TERRENI
*foglio:*59 *Particella:* 1550 *Subalterno:*
Natura T-TERRENO *Consistenza*

Immobili n.7
Comune: I330-SANTERAMO IN COLLE (BA) :
Catasto: TERRENI
*foglio:*59 *Particella:* 1552 *Subalterno:*
Natura T-TERRENO *Consistenza*

Immobili n.8
Comune: I330-SANTERAMO IN COLLE (BA) :
Catasto: TERRENI
*foglio:*59 *Particella:* 1555 *Subalterno:*
Natura T-TERRENO *Consistenza*

Unita negoziale n.: 2

Immobili n.1
Comune: I330-SANTERAMO IN COLLE (BA) :
Catasto: FABBRICATI
Sezione urbana *foglio:*44 *Particella:* 562 *Subalterno:*22
Natura A2 –Abitazione doi tipo civile *Consistenza* 9 vani
Indirizzo: VIA PITAGORA *N.civico* :14



Piano 1

Immobili n.2

Comune: I330-SANTERAMO IN COLLE (BA) :

Catasto:FABBRICATI

Sezione urbana foglio:44

Particella: 562

Subalterno:9

Natura C2 –MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO

Consistenza 25mq

Indirizzo: VIA PITAGORA N.civico :14

Interno 2 Piano 1

Immobili n.3

Comune: I330-SANTERAMO IN COLLE (BA) :

Catasto:FABBRICATI

Sezione urbana foglio:44

Particella: 562

Subalterno:10

Natura C6 –STALLE SCUDERIE RIMESSE E AUTORIMESSE Consistenza 133mq

Indirizzo: VIA PITAGORA N.civico :12

Piano T

Unita negoziale n.: 3

Immobili n.1

Comune: I330-SANTERAMO IN COLLE (BA) :

Catasto:FABBRICATI

Sezione urbana foglio:34

Particella: 252

Subalterno:2

Natura D10-FABBRICATI PER ATTIVITA AGRICOLE Consistenza

Indirizzo: C.DA LAZZARA N.civico :

Piano T

Immobili n.2

Comune: I330-SANTERAMO IN COLLE (BA) :

Catasto:TERRENI

foglio:34

Particella: 251

Subalterno:

Natura T-TERRENO

Consistenza 1 are 56 centiare

Unita negoziale n.: 4

Immobili n.1

Comune: I330-SANTERAMO IN COLLE (BA) :

Catasto:FABBRICATI

Sezione urbana foglio:112

Particella: 492

Subalterno:2

Natura C-6STALLE SCUDERIE RIMESSE E AUTORIMESSE Consistenza :49 MQ

Indirizzo: VIA MONS.GIOVE N.civico :85

Piano 7

Immobili n.2

Comune: I330-SANTERAMO IN COLLE (BA) :

Catasto:FABBRICATI

Sezione urbana foglio:112

Particella: 492

Subalterno:6

Natura A3-ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza :3vani

Indirizzo: VIA MONS.GIOVE N.civico :87



Piano 1

Immobili n.3

Comune: I330-SANTERAMO IN COLLE (BA) :

Catasto:FABBRICATI

Sezione urbana foglio:112 Particella: 492 Subalterno:3

Natura A5-ABITAZIONE DI TIPO ULTRA POPOLARE Consistenza :1vani

Indirizzo: VIA MONS.GIOVE N.civico :89

Piano T

Immobili n.4

Comune: I330-SANTERAMO IN COLLE (BA) :

Catasto:FABBRICATI

Sezione urbana foglio:34 Particella: 245 Subalterno:1

Natura A7-ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza :16 vani

Indirizzo: STRADA LAZZAZERA N.civico :

Piano T1-2

Immobili n.5

Comune: I330-SANTERAMO IN COLLE (BA) :

Catasto:FABBRICATI

Sezione urbana foglio:34 Particella: 257 Subalterno:2

Natura D-10 FABBRICATI PER ATTIVITA AGRICOLE Consistenza :

Indirizzo: STRADA LAZZAZERA N.civico :28

Piano T

Immobili n.6

Comune: I330-SANTERAMO IN COLLE (BA) :

Catasto:TERRENI

Sezione urbana foglio:34 Particella: 241 Subalterno:

Natura T-TERRENO Consistenza :

Indirizzo: CONTRADA LAZZAZERA N.civico :

Immobili n.7

Comune: I330-SANTERAMO IN COLLE (BA) :

Catasto:TERRENI

Sezione urbana foglio:34 Particella: 256 Subalterno:

Natura T-TERRENO Consistenza :

Indirizzo: CONTRADA LAZZAZERA N.civico :

Immobili n.8

Comune: I330-SANTERAMO IN COLLE (BA) :

Catasto:TERRENI

Sezione urbana foglio:34 Particella: 258 Subalterno:

Natura T-TERRENO Consistenza :

Indirizzo: CONTRADA LAZZAZERA N.civico :

Immobili n.9

Comune: I330-SANTERAMO IN COLLE (BA) :

Catasto:TERRENI

Sezione urbana foglio:47 Particella: 68 Subalterno:



Natura T-TERRENO Consistenza :
Indirizzo: C.LAMA DI SPINA N.civico :

Immobili n.10
Comune: I330-SANTERAMO IN COLLE (BA) :
Catasto:TERRENI
Sezione urbana foglio:47 Particella: 69 Subalterno:
Natura T-TERRENO Consistenza :
Indirizzo: C.LAMA DI SPINA N.civico :

Immobili n.11
Comune: I330-SANTERAMO IN COLLE (BA) :
Catasto:TERRENI
Sezione urbana foglio:47 Particella: 70 Subalterno:
Natura T-TERRENO Consistenza :
Indirizzo: C.LAMA DI SPINA N.civico :

Immobili n.12
Comune: I330-SANTERAMO IN COLLE (BA) :
Catasto:TERRENI
Sezione urbana foglio:47 Particella: 72 Subalterno:
Natura T-TERRENO Consistenza :
Indirizzo: C.LAMA DI SPINA N.civico :

Immobili n.13
Comune: I330-SANTERAMO IN COLLE (BA) :
Catasto:TERRENI
Sezione urbana foglio:47 Particella: 65 Subalterno:
Natura T-TERRENO Consistenza :46are e 66 centiare
Indirizzo: C.DA SANTORO N.civico :

SEZIONE C-SOGGETTI

A Favore

Soggetto n.1 In qualità di

Denominazione o ragione sociale : xxxxxxxxxxxx

Sede :SANTERAMO IN COLLE (BA)

Codice Fiscale : xxxxxxxxxxxx

Relativamente all'unità negoziale n.1 Per il diritto di PROPRIETA'

Relativamente all'unità negoziale n.2 Per il diritto di NUDA PROPRIETA'

Relativamente all'unità negoziale n.3 Per il diritto di PROPRIETA'

Relativamente all'unità negoziale n.4 Per il diritto di NUDA PROPRIETA'

Soggetti Contro :

Soggetto n.1 In qualità di:



Massimo Moramarco
architetto
massimo.moramarco@archiworldpec.it

Cognome : xxxxxxxxxxxx Nome : xxxxxxxxxxxx
Nato il 18/07/1964: SANTERAMO IN COLLE (BA)
Sesso M
Cod Fisc: xxxxxxxxxxxx

Relativamente all'unità negoziale n.1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di

Relativamente all'unità negoziale n.2 Per il diritto di NUDA PROPRIETA'
Per la quota di

Soggetto n.2 In qualità di:
Cognome : xxxxxxxxxxxx Nome : xxxxxxxxxxxx
Nato il 03/05/1965: SANTERAMO IN COLLE (BA)
Sesso F
Cod Fisc: xxxxxxxxxxxx

Relativamente all'unità negoziale n.3 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di

Relativamente all'unità negoziale n.4 Per il diritto di NUDA PROPRIETA'
Per la quota di

SEZIONE D-ULTERIORI INFORMAZIONI

Altri aspetti che si ritiene utile pubblicare ai fini della pubblicità immobiliare

6) Vedi da ALL.-C44 ad ALL.-C45
NOTA DI TRASCRIZIONE CONTRO
Presentazione n.103 del 25/03/2015
Registro Particolare :9940
Registro generale :12311
SEZIONE A-GENERALITA'
Dati relativi alla titolo:
Descrizione :ATTO GIUDIZIARIO
Data:25/02/2015, numero di repertorio 946
Pubblico ufficiale : UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Cod.Fisc.93123580727
Sede:Bari
Dati relativi alla convenzione :

Specie:ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione:726 VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI
Voltura catastale automatica : NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione B, sezione C
Richiedente xxxxxxxxxxxx.
Indirizzo:MILANO
Dati riepilogativi
Unità negoziali 1 Soggetti a favore: 1 Soggetti contro: 1



SEZIONE B -IMMOBILI

Unità negoziale n.: 1

Immobili n.1

Comune: I330-SANTERAMO IN COLLE (BA) :

Catasto:FABBRICATI

foglio:59 Particella: 1301 Subalterno:1

Natura: D-1 OPIFICI Consistenza:

SEZIONE C-SOGGETTI

A Favore

Soggetto n.1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale : xxxxxxxxxxxx

Sede :MATERA (MT)

Codice Fiscale : xxxxxxxxxxxx

Relativamente all'unità negoziale n.1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Soggetti Contro :

Soggetto n.1 In qualità di: CONTROLLO

Cognome : xxxxxxxxxxxx Nome : xxxxxxxxxxxx

Nato il 18/07/1964: SANTERAMO IN COLLE (BA)

Sesso M

Cod Fisc: xxxxxxxxxxxx

Relativamente all'unità negoziale n.1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

SEZIONE D-ULTERIORI INFORMAZIONI

Altri aspetti che si ritiene utile pubblicare ai fini della pubblicità immobiliare

NOTIFICATO ATTO DI PRECETTO IL 26-11-2014 AL SIG. xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx PER IL RECUPERO DELLA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 232.784,96

13.CRITERI E PROCEDIMENTI DI STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato ho ritenuto opportuno procedere attraverso il metodo comparativo ,pertanto ho condotto delle indagini sui prezzi di mercato di edifici che si trovavano nella stessa zona dell'edificio oggetto del procedimento e che avessero le stesse caratteristiche.

I dati necessari sono stati raccolti presso le agenzie immobiliari attive nella città di Santeramo in Colle.

Ho inoltre consultato la banca dati delle quotazioni immobiliari messe a disposizione dell'Agenzia del territorio e il listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Bari messa a disposizione dalla Camera di Commercio di Bari .

Successivamente i dati raccolti sono stati vagliati al fine di adattarli alle caratteristiche proprie del bene oggetto della stima .Pertanto nella mia valutazione ho considerato che:

1)L'immobile fa parte di un piano per insediamenti produttivi (P.I.P.) realizzato dal comune di Santeramo in Colle in tempi relativamente recenti e pertanto è inserito in un quartiere produttivo conforme alle esigenze attuali , con una buona accessibilità e collegamento alla rete stradale



- 2) L'edificio è in ottime condizioni e di recente realizzazione (agibilità del 2002)
- 3) Vista la sua conformazione planimetrica, l'edificio si presta con poche modifiche ad adattarsi anche a destinazioni produttive differenti da quelle ospitate attualmente.
- 4) La tipologia dell'edificio è molto particolare e si potrebbe definire "ibrida" visto che è dotata sia di locali molto ampi che ospitano i laboratori veri e propri sia un innumerevole numero di vani fatti per ospitare uffici, sia da un locale interrato molto ampio e dotato di rampa carrabile, da utilizzare come deposito, pertanto consente di ospitare una vasta gamma di attività.
- 5) Il comune di Santeramo così come il vicino Comune di Altamura, ospitano un tessuto produttivo molto sviluppato e di conseguenza una attività produttiva posta in questa zona, non può che essere agevolata dalla presenza di altre aziende produttive limitrofe.

14. STIMA DEL VALORE COMMERCIALE ATTUALE

Dalle indagini da me effettuate presso le agenzie immobiliari di Santeramo in Colle e applicando la procedura illustrata al punto precedente ho ottenuto il prezzo ordinario medio di euro 750 €/mq l'intero edificio comprensivo dei vani accessori e degli spazi di pertinenza, tale prezzo rappresenta appunto il prezzo unitario medio riferito ad immobili con caratteristiche simili e ubicati nella stessa zona di quello oggetto della stima.

La superficie commerciale dell'immobile pertanto è stata ottenuta sommando:

S1) la superficie lorda coperta piano terra, destinata a laboratori, uffici, sala d'aspetto, sala esposizione, bagni e spogliatoi, pari a 410 mq a cui va aggiunta la superficie lorda esterna scoperta di pertinenza, pari a 490mq da ridursi moltiplicandola per il coefficiente riduttivo di 0.1
 $410 \text{ mq} + (490 \text{ mq} \times 0,1) = 410 \text{ mq} + 49 \text{ mq} = \mathbf{459 \text{ mq}}$

S2) la superficie lorda coperta primo piano destinata a uffici, bagni e spogliatoi, pari a 133 mq a cui va aggiunta la superficie lorda esterna scoperta del balcone, pari a 47mq da ridursi moltiplicandola per il coefficiente riduttivo di 0.1
 $133 \text{ mq} + (47 \text{ mq} \times 0,1) = 133 \text{ mq} + 4,7 \text{ mq} = \mathbf{137,7 \text{ mq}}$

S3) la superficie lorda coperta posta al piano interrato e destinata a deposito, pari a mq 382, che va ridotta per un coefficiente riduttivo pari a 0,1
 $382 \times 0,1 = \mathbf{38,2 \text{ mq}}$

In conclusione la superficie commerciale arrotondata dell'immobile in oggetto è di 635mq

Ricavata la superficie commerciale (SC) possiamo calcolare il valore di mercato più probabile, che è pari a mq 635 x 750 €/mq = € 476.250 Pertanto il valore commerciale attuale dell'immobile è stimato e arrotondato pari a € 476.000 (diconsi euro quattrocento settantaseimila)

In conclusione il valore commerciale attuale del bene pignorati che consiste in:

-Immobile su tre superfici, con accesso dal civico n.32 di Via Abruzzo e Molise, in Santeramo in Colle (BA) con i seguenti identificativi catastali: Fg 59, p.lla 1301, sub.1, categoria D/1 (opificio)
E' di euro € 476.000 (diconsi euro quattrocentosettantaseimila)



Tale importo va a sua volta decurtato di una somma che arrotondata è pari a euro 71400 (in lettere settantunomila e quattrocento) pari ad una percentuale del 15% per le motivazioni specificate al successivo paragrafo .

15. QUADRO RIEPILOGATIVO E CONCLUSIONI

Per quanto da me illustrato nella presente relazione l'immobile da me analizzato è da considerarsi indivisibile e pertanto costituisce un unico lotto di vendita ,che risulta così composto:

Immobile sito in Santeramo in Colle (BA) al civico n.32 di Via Abruzzo e Molise ,costituito da un edificio indipendente, con destinazione opificio D/1, di due piani fuori terra e un piano terra interrato ,realizzato con concessione edilizia rilasciata nel 1998 e dotato di agibilità rilasciata nel 2002 .Composto da un piano terra costituita da due grandi spazi adibiti a laboratori ,due uffici, una sala d'aspetto,una sala espositiva, due bagni ,uno spogliatoi con tre wc annessi ,un piano primo costituito da 5 vani adibiti ad ufficio e un bagno , e da un ampio piano interrato adibito a deposito ,un spazio esterno di pertinenza al piano terra(mq490) ,un balcone al piano primo(47mq) e una ampia terrazza non calpestabile , posta sempre al piano primo(296mq) ,per un totale di superficie netta coperta totale di mq 846(357mq al piano terra ,125mq al piano primo e 364 mq al piano interrato) e con una superficie commerciale totale di 635 mq,identificato al catasto con i seguenti dati : foglio 59, particella 1301 ,sub 1.

Con ovvia approssimazione il valore finale di mercato del lotto , è pari a € 476000, decurtato di una percentuale forfettaria d'abbattimento pari al 15% del suo valore per l'assenza di garanzie sui vizi occulti, quindi il valore finale di vendita del lotto (arrotondato) il seguente: € 476000 – € 71400 = **€ 404600 (diconsi euro quattrocentoquattromila e sácento).**

Avendo espletato in fede e serena coscienza l'incarico affidatomi e rimanendo a disposizione per ogni chiarimento e necessità, consegno la presente relazione e i seguenti allegati che ne fanno parte,con accluso il supporto informatico contenente il file della relazione .

-da Allegato -A1 ad All.-A7

Raccomandate A/R e Pec di comunicazione alle parti di inizio operazioni peritali



- | | |
|-----------------------------------|---|
| -da Allegato -B1 ad Allegato -B8 | Verbale dei sopralluoghi |
| -da Allegato -C1 ad Allegato-C45 | Ispezione ipotecaria di controllo eseguita dal ctu. |
| -da Allegato -D1 ad Allegato-D6 | Atto notarile con cui i debitori acquistarono l'immobile oggetto del procedimento. |
| - da Allegato -E1 ad Allegato -E4 | Certificazione notarile prodotta dal creditore Procedente. |
| -Allegato-F1 | Foto aerea con individuazione dei beni oggetto del procedimento. |
| -da Allegato-G1 ad All.-G3 | Rilievo dell'immobile eseguito dal Ctu in scala 1.200 |
| -da Allegato-H1 ad All.H5 | Visure catastali ,planimetrie catastali e stralcio di mappa. |
| -da Allegato i1 ad Allegato i7 | Planimetria del progetto approvato dal Ufficio tecnico del Comune di Santeramo in Colle . |



Massimo Moramarco
architetto
massimo.moramarco@archiworldpec.it

- da Allegato L1 ad Allegato L4 Concessione edilizia rilasciata dall'ufficio tecnico del Comune di Santeramo in Colle.

- da Allegato M1 ad Allegato M4 Agibilità dell'immobile oggetto del procedimento.

- Allegato N Rilevo fotografico costituito da 26 foto

- Elenco elaborati

- Bari, 10/02/2016 Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(Arch.Massimo Moramarco)

