
TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Clemente Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 437/2019 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	11
Premessa.....	11
Lotto 1.....	12
Descrizione.....	13
Completezza documentazione ex art. 567.....	13
Titolarità.....	13
Confini.....	14
Consistenza.....	14
Cronistoria Dati Catastali.....	14
Dati Catastali.....	15
Precisazioni.....	15
Stato conservativo.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Stato di occupazione.....	16
Provenienze Ventennali.....	16
Formalità pregiudizievoli.....	17
Normativa urbanistica.....	18
Regolarità edilizia.....	18
Vincoli od oneri condominiali.....	19
Lotto 2.....	20
Descrizione.....	21
Completezza documentazione ex art. 567.....	21
Titolarità.....	21
Confini.....	22
Consistenza.....	22
Cronistoria Dati Catastali.....	22
Dati Catastali.....	23
Precisazioni.....	23
Stato conservativo.....	24
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	24
Stato di occupazione.....	24
Provenienze Ventennali.....	24
Formalità pregiudizievoli.....	25
Normativa urbanistica.....	26
Regolarità edilizia.....	26
Vincoli od oneri condominiali.....	27
Lotto 3.....	28



Descrizione.....	29
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 1.....	29
Bene N° 4 - Terrazza ubicata a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4.....	29
Completezza documentazione ex art. 567	29
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 1.....	29
Bene N° 4 - Terrazza ubicata a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4.....	30
Titolarità	30
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 1.....	30
Bene N° 4 - Terrazza ubicata a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4.....	30
Confini	31
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 1.....	31
Bene N° 4 - Terrazza ubicata a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4.....	31
Consistenza	31
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 1.....	31
Bene N° 4 - Terrazza ubicata a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4.....	31
Cronistoria Dati Catastali	32
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 1.....	32
Bene N° 4 - Terrazza ubicata a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4.....	32
Dati Catastali	33
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 1.....	33
Bene N° 4 - Terrazza ubicata a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4.....	33
Precisazioni.....	34
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 1.....	34
Bene N° 4 - Terrazza ubicata a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4.....	34
Stato conservativo.....	34
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 1.....	34
Bene N° 4 - Terrazza ubicata a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4.....	34
Parti Comuni.....	34
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 1.....	34
Bene N° 4 - Terrazza ubicata a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4.....	34
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	35
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 1.....	35
Bene N° 4 - Terrazza ubicata a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4.....	35
Stato di occupazione	35
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 1.....	35
Bene N° 4 - Terrazza ubicata a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4.....	35
Provenienze Ventennali.....	35
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 1.....	36



Bene N° 4 - Terrazza ubicata a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4.....	36
Formalità pregiudizievoli.....	37
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 1.....	37
Bene N° 4 - Terrazza ubicata a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4.....	38
Normativa urbanistica.....	39
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 1.....	39
Bene N° 4 - Terrazza ubicata a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4.....	39
Regolarità edilizia.....	39
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 1.....	39
Bene N° 4 - Terrazza ubicata a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4.....	40
Vincoli od oneri condominiali.....	40
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 1.....	40
Bene N° 4 - Terrazza ubicata a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4.....	40
Lotto 4.....	41
Descrizione.....	42
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 2.....	42
Bene N° 6 - Terrazza ubicata a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4.....	42
Completezza documentazione ex art. 567.....	42
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 2.....	42
Bene N° 6 - Terrazza ubicata a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4.....	43
Titolarità.....	43
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 2.....	43
Bene N° 6 - Terrazza ubicata a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4.....	43
Confini.....	44
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 2.....	44
Bene N° 6 - Terrazza ubicata a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4.....	44
Consistenza.....	44
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 2.....	44
Bene N° 6 - Terrazza ubicata a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4.....	44
Cronistoria Dati Catastali.....	45
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 2.....	45
Bene N° 6 - Terrazza ubicata a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4.....	45
Dati Catastali.....	46
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 2.....	46
Bene N° 6 - Terrazza ubicata a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4.....	46
Precisazioni.....	46
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 2.....	46
Bene N° 6 - Terrazza ubicata a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4.....	47



Stato conservativo.....	47
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 2.....	47
Bene N° 6 - Terrazza ubicata a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4.....	47
Parti Comuni.....	47
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 2.....	47
Bene N° 6 - Terrazza ubicata a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4.....	47
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	47
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 2.....	47
Bene N° 6 - Terrazza ubicata a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4.....	48
Stato di occupazione	48
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 2.....	48
Bene N° 6 - Terrazza ubicata a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4.....	48
Provenienze Ventennali.....	48
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 2.....	48
Bene N° 6 - Terrazza ubicata a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4.....	49
Formalità pregiudizievoli.....	50
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 2.....	50
Bene N° 6 - Terrazza ubicata a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4.....	51
Normativa urbanistica.....	52
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 2.....	52
Bene N° 6 - Terrazza ubicata a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4.....	52
Regolarità edilizia.....	52
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 2.....	52
Bene N° 6 - Terrazza ubicata a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4.....	53
Vincoli od oneri condominiali	53
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 2.....	53
Bene N° 6 - Terrazza ubicata a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4.....	53
Lotto 5	54
Descrizione.....	55
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 3.....	55
Bene N° 8 - Terrazza ubicata a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4.....	55
Bene N° 9 - Deposito ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4	55
Bene N° 10 - Deposito ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4.....	56
Bene N° 11 - Deposito ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4.....	56
Completezza documentazione ex art. 567	56
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 3.....	56
Bene N° 8 - Terrazza ubicata a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4.....	56
Bene N° 9 - Deposito ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4	57



Bene N° 10 - Deposito ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4.....	57
Bene N° 11 - Deposito ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4.....	57
Titolarità	57
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 3.....	57
Bene N° 8 - Terrazza ubicata a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4.....	58
Bene N° 9 - Deposito ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4	58
Bene N° 10 - Deposito ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4.....	59
Bene N° 11 - Deposito ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4.....	59
Confini	60
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 3.....	60
Bene N° 8 - Terrazza ubicata a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4.....	60
Bene N° 9 - Deposito ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4	60
Bene N° 10 - Deposito ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4.....	60
Bene N° 11 - Deposito ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4.....	60
Consistenza	60
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 3.....	60
Bene N° 8 - Terrazza ubicata a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4.....	61
Bene N° 9 - Deposito ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4	61
Bene N° 10 - Deposito ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4.....	61
Bene N° 11 - Deposito ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4.....	61
Cronistoria Dati Catastali	62
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 3.....	62
Bene N° 8 - Terrazza ubicata a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4.....	62
Bene N° 9 - Deposito ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4	62
Bene N° 10 - Deposito ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4.....	63
Bene N° 11 - Deposito ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4.....	63
Dati Catastali	64
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 3.....	64
Bene N° 8 - Terrazza ubicata a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4.....	64
Bene N° 9 - Deposito ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4	64
Bene N° 10 - Deposito ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4.....	65
Bene N° 11 - Deposito ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4.....	65
Precisazioni.....	66
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 3.....	66
Bene N° 8 - Terrazza ubicata a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4.....	66
Bene N° 9 - Deposito ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4	66
Bene N° 10 - Deposito ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4.....	67
Bene N° 11 - Deposito ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4.....	67



Stato conservativo.....	67
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 3.....	67
Bene N° 8 - Terrazza ubicata a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4.....	67
Bene N° 9 - Deposito ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4	67
Bene N° 10 - Deposito ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4.....	67
Bene N° 11 - Deposito ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4.....	68
Parti Comuni.....	68
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 3.....	68
Bene N° 8 - Terrazza ubicata a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4.....	68
Bene N° 9 - Deposito ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4	68
Bene N° 10 - Deposito ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4.....	68
Bene N° 11 - Deposito ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4.....	68
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	68
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 3.....	69
Bene N° 8 - Terrazza ubicata a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4.....	69
Bene N° 9 - Deposito ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4	69
Bene N° 10 - Deposito ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4.....	69
Bene N° 11 - Deposito ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4.....	69
Stato di occupazione	70
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 3.....	70
Bene N° 8 - Terrazza ubicata a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4.....	70
Bene N° 9 - Deposito ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4	70
Bene N° 10 - Deposito ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4.....	70
Bene N° 11 - Deposito ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4.....	71
Provenienze Ventennali.....	71
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 3.....	71
Bene N° 8 - Terrazza ubicata a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4.....	71
Bene N° 9 - Deposito ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4	72
Bene N° 10 - Deposito ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4.....	73
Bene N° 11 - Deposito ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4.....	73
Formalità pregiudizievoli.....	74
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 3.....	74
Bene N° 8 - Terrazza ubicata a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4.....	75
Bene N° 9 - Deposito ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4	75
Bene N° 10 - Deposito ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4.....	76
Bene N° 11 - Deposito ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4.....	77
Normativa urbanistica.....	78
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 3.....	78



Bene N° 8 - Terrazza ubicata a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4.....	78
Bene N° 9 - Deposito ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4	78
Bene N° 10 - Deposito ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4.....	78
Bene N° 11 - Deposito ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4.....	78
Regolarità edilizia.....	78
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 3.....	78
Bene N° 8 - Terrazza ubicata a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4.....	79
Bene N° 9 - Deposito ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4	79
Bene N° 10 - Deposito ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4.....	80
Bene N° 11 - Deposito ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4.....	81
Vincoli od oneri condominiali.....	81
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 3.....	81
Bene N° 8 - Terrazza ubicata a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4.....	81
Bene N° 9 - Deposito ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4	82
Bene N° 10 - Deposito ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4.....	82
Bene N° 11 - Deposito ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4.....	82
Lotto 6.....	83
Descrizione.....	84
Completezza documentazione ex art. 567	84
Titolarità	84
Confini	85
Consistenza	85
Cronistoria Dati Catastali	85
Dati Catastali	86
Precisazioni.....	86
Stato conservativo.....	86
Parti Comuni.....	86
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	87
Stato di occupazione	87
Provenienze Ventennali.....	87
Formalità pregiudizievoli.....	88
Normativa urbanistica.....	89
Regolarità edilizia.....	89
Vincoli od oneri condominiali	89
Lotto 7	90
Descrizione.....	91
Completezza documentazione ex art. 567	91
Titolarità	91



Confini.....	91
Consistenza.....	92
Cronistoria Dati Catastali	92
Dati Catastali	93
Precisazioni.....	93
Stato conservativo.....	93
Parti Comuni.....	94
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	94
Stato di occupazione	94
Provenienze Ventennali.....	95
Formalità pregiudizievoli.....	96
Normativa urbanistica.....	97
Regolarità edilizia.....	97
Vincoli od oneri condominiali	97
Stima / Formazione lotti	99
Lotto 1	99
Lotto 2	101
Lotto 3	103
Lotto 4	106
Lotto 5	109
Lotto 6	115
Lotto 7	117
Riepilogo bando d'asta.....	121
Lotto 1	121
Lotto 2	121
Lotto 3	121
Lotto 4	122
Lotto 5	122
Lotto 6	123
Lotto 7	124
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 437/2019 del R.G.E.....	125
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 9.600,00	125
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 18.900,00	125
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 47.300,00	126
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 44.800,00	126
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 52.200,00	127
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 16.800,00	129
Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 924.000,00	130





INCARICO

All'udienza del 05/12/2019, il sottoscritto Arch. Clemente Antonio, con studio in Via Verona, 16 - 70022 - Bari (BA), email antonioarc@live.it, PEC antonioarc@pec.it, Tel. 328 0003718, Fax 080 9681157, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/12/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 44, piano T (Coord. Geografiche: 40.821639 16.424332)
- **Bene N° 2** - Laboratorio artigianale ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 40, piano T (Coord. Geografiche: 40.821639 16.424332)
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 1 (Coord. Geografiche: 40.821639 16.424332)
- **Bene N° 4** - Terrazza ubicata a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4 (Coord. Geografiche: 40.821639 16.424332)
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 2 (Coord. Geografiche: 40.821639 16.424332)
- **Bene N° 6** - Terrazza ubicata a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4 (Coord. Geografiche: 40.821639 16.424332)
- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 3 (Coord. Geografiche: 40.821639 16.424332)
- **Bene N° 8** - Terrazza ubicata a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4 (Coord. Geografiche: 40.821639 16.424332)
- **Bene N° 9** - Deposito ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4 (Coord. Geografiche: 40.821639 16.424332)
- **Bene N° 10** - Deposito ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4 (Coord. Geografiche: 40.821639 16.424332)
- **Bene N° 11** - Deposito ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4 (Coord. Geografiche: 40.821639 16.424332)
- **Bene N° 12** - Garage ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano S1 (Coord. Geografiche: 40.821639 16.424332)
- **Bene N° 13** - Capannone ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Enrico Fermi 15, piano T-1-S1 (Coord. Geografiche: 40.827475, 16.445497)



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 44, piano T

DESCRIZIONE

L'immobile è un locale artigianale così come dichiarato al Catasto, di circa 48 mq di superficie utile, di forma rettangolare, sito al piano terra di un fabbricato di 4 piani in Gravina in Puglia con ingresso in via Carlo Rosselli n.44. Il contesto urbano è a forte prevalenza residenziale, ben servito vista la presenza di attività commerciali e scuole, a circa 650 mt vi è il centro storico, buona anche l'ampiezza delle strade ed i parcheggi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. Il certificato di stato civile è stato prodotto dallo scrivente CTU.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/9)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 6/9)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/9)



Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

La proprietà confina a Nord con via Carlo Rosselli, a Sud con proprietà Buonamassa P., ad Est con via Filzi e ad Ovest con la stessa proprietà

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	48,00 mq	55,00 mq	1,00	55,00 mq	3,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				55,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				55,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/08/1973 al 02/07/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 104, Part. 1275, Sub. 3 Categoria F4 Piano T
Dal 02/07/1988 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 104, Part. 1275, Sub. 3 Categoria C2 Cl.6, Cons. 48 Piano T
Dal 01/01/1992 al 01/04/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 104, Part. 1275, Sub. 3 Categoria C2 Cl.6, Cons. 48 Rendita € 151,22 Piano T
Dal 01/04/1997 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 104, Part. 1275, Sub. 3 Categoria C3 Cl.4, Cons. 48 Rendita € 178,49 Piano T
Dal 09/11/2015 al 20/04/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 104, Part. 1275, Sub. 3 Categoria C3



		Cl.4, Cons. 48 Superficie catastale 238 mq Rendita € 178,49 Piano T
--	--	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	104	1275	3		C3	4	48	55 mq	178,49 €	T		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente per una diversa disposizione interna degli ambienti, l'elevazione di muri alti circa 2.50 m ha individuato, infatti, nuovi ambienti, per una variazione che ricade nell'Art. 37 del .P.R. 380/01 e ss.mm.- "Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità" rendendo possibile la sanatoria essendo l'intervento realizzato conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, e versando una somma non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro nelle casse comunali. Successivamente si dovrà procedere ad un aggiornamento catastale. Tali operazioni ammontano ad una spesa di € 3.000,00, comprensive dell'onorario di un tecnico abilitato per la redazione dei documenti, somma da versare al Comune (€ 1.000,00), denuncia di variazione catastale ed elevazione di un muro di 3.11 mq x 90,00 €/mq = 280,00 € per dividere i due locali al piano terra.

PRECISAZIONI

Durante il sopralluogo si è evinto che i due locali al piano terra, lotto 1 (fg 104,p.lla 1275,sub.3) e lotto 2 (fg 104,p.lla 1275,sub.4), separati al catasto, sono invece uniti nell'area sotto la seconda rampa della scala che serve il resto dell'edificio, per cui al fine di dividerli in due lotti, aumentandone la vendibilità, e rispettando quanto si evince dalla tavola di progetto, si prevederà, nella relazione, la separazione degli stessi tramite elevazione di due muri.

Il locale ad uso artigianale, come dichiarato al Catasto, è assimilabile per struttura e finiture ad un locale commerciale, tipologia presa come riferimento per la determinazione del valore di mercato.

Lo scrivente arch. Antonio Clemente ha prodotto l'estratto di matrimonio. La superficie commerciale è stata calcolata aggiungendo a quella calpestable le murature interne e quelle esterne al 50% se in



comune ed al 100% fino ad un massimo di 50 cm per quelle non in comune.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile e più che buono considerate le finiture esterne ed interne, le strutture, e gli impianti, funzionanti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La proprietà posta al piano terra di un fabbricato in via Carlo Rosselli 44 a Gravina in Puglia, ha forma rettangolare, una superficie di circa 48 mq divisa in un ambiente unico , due salette e due bagni, un'altezza di 3.50 m ed una struttura a telai in c.a. e muratura di tompagno con solai in latero-cemento. Le pareti esterne sono rivestite di lastre in pietra di Apricena, quelle interne sono intonacate e pitturate come i solai, i divisori sono in cartongesso, gli infissi metallici, ed il pavimento in lastre di ceramica. Gli impianti, idrico fognario, termico ed elettrico sono funzionanti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è risultato, in base a quanto dichiarato dall'esecutato, per conformazione e disposizione interna, occupato dalla figlia del **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/09/1975 al 12/11/1987	**** Omissis ****	Costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio .Francesco Mercadante	02/09/1975		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			15/09/1975	17541	15949
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/11/1987 al 20/04/2020	**** Omissis ****	Denuncia nei passaggi per causa morte			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		12/11/1987	56	410
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		03/05/1990	17446	13940
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		11/07/1987	410	56

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Bari aggiornate al 30/07/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
 Iscritto a Gravina in Puglia il 04/04/2006
 Reg. gen. 17778 - Reg. part. 3111
 Quota: 1/9
 Importo: € 340.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 170.000,00
 Percentuale interessi: 6,24 %
 Rogante: Notaio D. Di Giesi
 Data: 03/04/2006
 N° repertorio: 54446
 N° raccolta: 22162
- **Ipoteca Giudiziaria** derivante da Decreto Ingiuntivo
 Iscritto a Milano il 04/07/2013
 Reg. gen. 23685 - Reg. part. 3175
 Quota: 2/9
 Importo: € 151.758,00
 A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis **** , **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 75.879,03
Data: 01/03/2010
N° repertorio: 11571

- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Bari il 21/03/2018
Reg. gen. 12418 - Reg. part. 1738
Quota: 2/9
Importo: € 550.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** , **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 528.139,28
Data: 01/03/2018
N° repertorio: 2315

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Bari il 05/07/2018
Reg. gen. 30631 - Reg. part. 22107
Quota: 1/9
A favore di **** Omissis **** , **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **VERBALE PIGNORAMENTO**
Trascritto a BARI il 16/07/2019
Reg. gen. 32514 - Reg. part. 23291
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** , **** Omissis **** , **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il PRG del Comune di Gravina in puglia l'immobile è in zona di completamento "B3".

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Concessione Edilizia rilasciata il 29/04/1979 prat. n. 299/79.
Concessione Edilizia rilasciata il 24/03/1989 prat. n. 130/82.
Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata il 01/03/1997 n. 476 del 27/05/1997.
D.I.A. presentata il 04/08/2004 prot. com.le n. 23443.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione, per una diversa disposizione interna degli ambienti, allo stato attuale, infatti, vi sono due stanze in meno rispetto a quelle di progetto, e risulta inesistente un muro che divide i due locali al piano terra, come da progetto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non vi sono oneri condominiali poiché trattasi di condominio a conduzione familiare.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Laboratorio artigianale ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 40, piano T

DESCRIZIONE

L'immobile è un locale artigianale così come dichiarato al Catasto, di circa 88 mq di superficie utile, di forma rettangolare, su due livelli, sito al piano terra di un fabbricato di 4 piani in Gravina in Puglia con ingresso in via Carlo Rosselli n.40. Il contesto urbano è a forte prevalenza residenziale, ben servito vista la presenza di attività commerciali e scuole, a circa 650 mt vi è il centro storico, buona anche l'ampiezza delle strade ed i parcheggi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. Il certificato di stato civile è stato prodotto dallo scrivente CTU.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/9)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 6/9)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/9)



Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

La proprietà confina a Nord con via Carlo Rosselli, a Sud con proprietà Buonamassa P., ad Est con proprietà Ventura G. e ad Ovest con la stessa proprietà

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	88,00 mq	95,00 mq	1,00	95,00 mq	3,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				95,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				95,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/08/1973 al 02/07/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 104, Part. 1275, Sub. 4 Categoria F4 Piano T
Dal 02/07/1988 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 104, Part. 1275, Sub. 3 Categoria C2 Cl.5, Cons. 88 Piano T
Dal 01/01/1992 al 01/04/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 104, Part. 1275, Sub. 4 Categoria C2 Cl.5, Cons. 88 Rendita € 236,33 Piano T
Dal 01/04/1997 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 104, Part. 1275, Sub. 4 Categoria C3 Cl.4, Cons. 88 Rendita € 327,23 Piano T
Dal 09/11/2015 al 20/04/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 104, Part. 1275, Sub. 4 Categoria C3



		Cl.4, Cons. 88 Superficie catastale 238 mq Rendita € 327,23 Piano T
--	--	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	104	1275	4		C3	4	88		327,23 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente per una diversa disposizione interna degli ambienti, l'elevazione di muri alti circa 2.50 m ha individuato, infatti, nuovi ambienti, per una variazione che ricade nell'Art. 37 del .P.R. 380/01 e ss.mm.- "Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità" rendendo possibile la sanatoria essendo l'intervento realizzato conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, e versando una somma non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro nelle casse comunali. Successivamente si dovrà procedere ad un aggiornamento catastale. Tali operazioni ammontano ad una spesa di € 3.000,00, comprensive dell'onorario di un tecnico abilitato per la redazione dei documenti, somma da versare al Comune (€ 1.000,00), denuncia di variazione catastale ed elevazione di un muro di 3.11 mq x 90,00 €/mq = 280,00 € per dividere i due locali al piano terra.

PRECISAZIONI

Durante il sopralluogo si è evinto che i due locali al piano terra, lotto 1 (fg 104,p.lla 1275,sub.3) e lotto 2 (fg 104,p.lla 1275,sub.4), separati al catasto, sono invece uniti nell'area sotto la seconda rampa della scala che serve il resto dell'edificio, per cui al fine di dividerli in due lotti, aumentandone la vendibilità, e rispettando quanto si evince dalla tavola di progetto, si prevederà, nella relazione, la separazione degli stessi tramite elevazione di due muri.

Il locale ad uso artigianale, come dichiarato al Catasto, è assimilabile per struttura e finiture ad un locale commerciale, tipologia presa come riferimento per la determinazione del valore di mercato.

Lo scrivente arch. Antonio Clemente ha prodotto l'estratto di matrimonio. La superficie commerciale è stata calcolata aggiungendo a quella calpestable le murature interne e quelle esterne al 50% se in



comune ed al 100% fino ad un massimo di 50 cm per quelle non in comune.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile e più che buono considerate le finiture esterne ed interne, le strutture, e gli impianti, funzionanti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La proprietà posta al piano terra di un fabbricato in via Carlo Rosselli 40 a Gravina in Puglia, ha forma ad "L", una superficie utile di circa 88 mq (commerciale di 95 mq) divisa in un due aree rettangolari su due livelli uniti da una scala interna, la prima area, con altezza di 3.50 m, ha un ambiente unico all'ingresso, un disimpegno e due salette, la seconda, con altezza di 2,00 mt, è composta da due bagni, la scala, un disimpegno, tre stanze ed una stanza ripostiglio. La struttura è a telai in c.a. e muratura di compagno con solai in latero-cemento. Le pareti esterne sono rivestite di lastre in pietra di Apricena, quelle interne sono intonacate e pitturate come i solai, i divisori sono in cartongesso, gli infissi metallici, ed il pavimento in lastre di ceramica. Gli impianti, idrico fognario, termico ed elettrico sono funzionanti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è risultato, in base a quanto dichiarato dall'esecutato, per conformazione e disposizione interna, occupato dalla figlia del **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/09/1975 al 12/11/1987	**** Omissis ****	Costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio .Francesco Mercadante	02/09/1975		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			15/09/1975	17541	15949
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 12/11/1987 al 20/04/2020	**** Omissis ****	Denuncia nei passaggi per causa morte			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			12/11/1987	56	410
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			03/05/1990	17446	13940
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	11/07/1987	410	56		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Bari aggiornate al 30/07/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Gravina in Puglia il 04/04/2006
Reg. gen. 17778 - Reg. part. 3111
Quota: 1/9
Importo: € 340.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 170.000,00
Percentuale interessi: 6,24 %
Rogante: Notaio D. Di Giesi
Data: 03/04/2006
N° repertorio: 54446
N° raccolta: 22162
- **Ipoteca Giudiziaria** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Milano il 04/07/2013
Reg. gen. 23685 - Reg. part. 3175
Quota: 2/9



Importo: € 151.758,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 75.879,03
Data: 01/03/2010
N° repertorio: 11571

- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Bari il 21/03/2018
Reg. gen. 12418 - Reg. part. 1738
Quota: 2/9
Importo: € 550.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 528.139,28
Data: 01/03/2018
N° repertorio: 2315

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Bari il 05/07/2018
Reg. gen. 30631 - Reg. part. 22107
Quota: 1/9
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **VERBALE PIGNORAMENTO**
Trascritto a BARI il 16/07/2019
Reg. gen. 32514 - Reg. part. 23291
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il PRG del Comune di Gravina in puglia l'immobile è in zona di completamento "B3".

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Concessione Edilizia rilasciata il 29/04/1979 prat. n. 299/79.
Concessione Edilizia rilasciata il 24/03/1989 prat. n. 130/82.
Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata il 01/03/1997 n. 476 del 27/05/1997.
D.I.A. presentata il 04/08/2004 prot. com.le n. 23443.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione, per una diversa disposizione interna degli ambienti, nella prima area vi è un ambiente in meno, nella seconda, che da progetto era composta da disimpegno e unico ambiente, risulta invece, allo stato di fatto, con un disimpegno e quattro stanze, inoltre risulta inesistente un muro che divide i due locali al piano terra, come da progetto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non vi sono oneri condominiali poiché trattasi di condominio a conduzione familiare.



LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 1
- **Bene N° 4** - Terrazza ubicata a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4

DESCRIZIONE

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42, PIANO 1

L'immobile è un appartamento, di circa 127 mq di superficie utile, di forma pressoché quadrata, con affacci su tre lati, sito al piano primo di un fabbricato di 4 piani in Gravina in Puglia con ingresso in via Carlo Rosselli n.42. Il contesto urbano è a forte prevalenza residenziale, ben servito vista la presenza di attività commerciali e scuole, a circa 650 mt vi è il centro storico, buona anche l'ampiezza delle strade ed i parcheggi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 4 - TERRAZZA UBICATA A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42, PIANO 4

L'immobile è costituito da una terrazza, di circa 35 mq di superficie utile che rappresenta una quota dell'intero terrazzo di circa 105 mq, con affacci su due lati, sito al piano quarto di un fabbricato di 4 piani fuori terra in Gravina in Puglia con ingresso in via Carlo Rosselli n.42. Il contesto urbano è a forte prevalenza residenziale, ben servito vista la presenza di attività commerciali e scuole, a circa 650 mt vi è il centro storico, buona anche l'ampiezza delle strade ed i parcheggi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42, PIANO 1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.
Il certificato di stato civile è stato prodotto dallo scrivente CTU.



**BENE N° 4 - TERRAZZA UBICATA A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42,
PIANO 4**

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.
Il certificato di stato civile è stato prodotto dallo scrivente CTU.

TITOLARITÀ

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI
42, PIANO 1**

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/9)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 6/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/9)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/9)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

**BENE N° 4 - TERRAZZA UBICATA A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42,
PIANO 4**

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/9)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 6/9)



- **** Omissis **** (Proprietà 1/9)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/9)

CONFINI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42, PIANO 1

La proprietà confina a Nord con via Carlo Rosselli, a Sud con proprietà Buonamassa P., ad Est con via Filzi e ad Ovest con la stessa proprietà

BENE N° 4 - TERRAZZA UBICATA A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42, PIANO 4

La proprietà confina a Nord e a Est con altra proprietà ed il passaggio comune sul vano scala, a Sud con via C. Rosselli e a Ovest con via Filzi.

CONSISTENZA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negoziò	127,00 mq	146,00 mq	1,00	146,00 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	76,80 mq	75,00 mq	0,20	15,00 mq	3,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				161,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				161,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - TERRAZZA UBICATA A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42, PIANO 4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	--------------------------	---------	-------



Terrazza	35,00 mq	35,00 mq	0,15	5,00 mq	0,00 m	4
Totale superficie convenzionale:				5,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/08/1973 al 02/07/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 104, Part. 1275, Sub. 5 Categoria F4 Piano 1
Dal 02/07/1988 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 104, Part. 1275, Sub. 5 Categoria A3 Cl.5, Cons. 7 Piano 1
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 104, Part. 1275, Sub. 5 Categoria A3 Cl.5, Cons. 7 Rendita € 632,66 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 20/04/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 104, Part. 1275, Sub. 5 Categoria A3 Cl.5, Cons. 7 Superficie catastale 238 mq Rendita € 632,66 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 4 - TERRAZZA UBICATA A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42, PIANO 4

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/01/1996 al 19/01/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 104, Part. 1275, Sub. 13 Categoria L, Cons. 118 Piano 4



I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	104	1275	5		A3	5	7	157 mq	632,66 €	1	

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

BENE N° 4 - TERRAZZA UBICATA A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42, PIANO 4

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	104	1275	13		L		118			4	

Corrispondenza catastale

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

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente per via di una diversa metratura, pertanto necessita un aggiornamento catastale.



PRECISAZIONI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42, PIANO 1

Lo scrivente arch. Antonio Clemente ha prodotto l'estratto di matrimonio. La superficie commerciale è stata calcolata aggiungendo a quella calpestabile le murature interne e quelle esterne al 50% se in comune ed al 100% fino ad un massimo di 50 cm per quelle non in comune.

Il lastrico solare, costituente proprietà comune, ed indivisa, a tutti i piani del fabbricato, è assegnato in quote virtuali agli immobili dei tre livelli.

BENE N° 4 - TERRAZZA UBICATA A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42, PIANO 4

Lo scrivente arch. Antonio Clemente ha prodotto l'estratto di matrimonio. La superficie commerciale è stata calcolata aggiungendo a quella calpestabile le murature interne e quelle esterne al 50% se in comune ed al 100% fino ad un massimo di 50 cm per quelle non in comune.

Il lastrico solare, costituente proprietà comune, ed indivisa, a tutti i piani del fabbricato, è assegnato in quote virtuali agli immobili dei tre livelli.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42, PIANO 1

Lo stato conservativo dell'immobile e più che buono considerate le finiture esterne ed interne, le strutture, e gli impianti, funzionanti.

BENE N° 4 - TERRAZZA UBICATA A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42, PIANO 4

Lo stato conservativo dell'immobile e più che buono considerate le finiture esterne ed interne, le strutture, e gli impianti, funzionanti.

PARTI COMUNI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42, PIANO 1

L'intero fabbricato è composto da tre appartamenti ed un piano quarto adibito a bucatari, la parte comune è rappresentata dal vano scala e ascensore che collegano tutti i livelli della struttura.

BENE N° 4 - TERRAZZA UBICATA A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42, PIANO 4

L'intero fabbricato è composto da tre appartamenti ed un piano quarto adibito a bucatari, la parte comune è rappresentata dal vano scala e ascensore che collegano tutti i livelli della struttura e dal



lastrico solare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42, PIANO 1

La proprietà posta al piano primo di un fabbricato in via Carlo Rosselli 42 a Gravina in Puglia, ha forma pressoché quadrata, una superficie utile di circa 127 mq più 75 mq di balconi, è composta da un ingresso-disimpegno, un soggiorno e cucina, zona living, tre stanze letto, e due bagni, e due ripostigli, con un'altezza di 2.90 m. La struttura è a telai in c.a. e muratura di tompagno con solai in latero-cemento, il pavimento è in lastre rettangolari (25x50) di pietra di Apricena tranne i bagni e la cucina dove il pavimento è in lastre quadrate di ceramica. Le pareti esterne sono rivestite di lastre in pietra di Apricena, quelle interne sono intonacate e pitturate come i solai, gli infissi metallici, ed il pavimento in lastre di ceramica. Gli impianti, idrico fognario, termico ed elettrico sono funzionanti.

BENE N° 4 - TERRAZZA UBICATA A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42, PIANO 4

La proprietà posta al piano quarto di un fabbricato in via Carlo Rosselli 42 a Gravina in Puglia, ha forma pressoché ad "L", una superficie utile totale di circa 105,(3 quote da 35 mq) ed è composta da un'unica superficie. La struttura perimetrale è composta da una muratura sovrastata da una ringhiera metallica, il pavimento è in lastre quadrate di ceramica, una scala in metallo conduce alla copertura dei vani al quarto piano.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42, PIANO 1

L'immobile è risultato occupato dalla madre dell'esecutato **** Omissis ****.

BENE N° 4 - TERRAZZA UBICATA A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42, PIANO 4

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

PROVENIENZE VENTENNALI



BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/09/1975 al 12/11/1987	**** Omissis ****	Costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio .Francesco Mercadante	02/09/1975		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			15/09/1975	17541	15949
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/11/1987 al 20/04/2020	**** Omissis ****	Denuncia nei passaggi per causa morte			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			12/11/1987	56	410
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			03/05/1990	17446	13940
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	11/07/1987	410	56		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 4 - TERRAZZA UBICATA A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42, PIANO 4

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/09/1996 al 20/04/2020	**** Omissis ****	Costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



			17/09/1996		
Trascrizione					
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		13/03/1997			
Registrazione					
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
			4548.1		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Bari aggiornate al 30/07/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziaria** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Milano il 04/07/2013
Reg. gen. 23685 - Reg. part. 3175
Quota: 2/9
Importo: € 151.758,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 75.879,03
Data: 01/03/2010
N° repertorio: 11571
- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Bari il 21/03/2018
Reg. gen. 12418 - Reg. part. 1738
Quota: 2/9
Importo: € 550.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



Capitale: € 528.139,28
Data: 01/03/2018
N° repertorio: 2315

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Bari il 05/07/2018
Reg. gen. 30631 - Reg. part. 22107
Quota: 1/9
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **VERBALE PIGNORAMENTO**
Trascritto a BARI il 16/07/2019
Reg. gen. 32514 - Reg. part. 23291
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 4 - TERRAZZA UBIcata A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42,
PIANO 4**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Bari aggiornate al 30/07/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziaria** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Milano il 04/07/2013
Reg. gen. 23685 - Reg. part. 3175
Quota: 2/9
Importo: € 151.758,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 75.879,03
Data: 01/03/2010
N° repertorio: 11571
- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Bari il 21/03/2018
Reg. gen. 12418 - Reg. part. 1738
Quota: 2/9
Importo: € 550.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 528.139,28
Data: 01/03/2018
N° repertorio: 2315



Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO**

Trascritto a BARI il 16/07/2019

Reg. gen. 32514 - Reg. part. 23291

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42, PIANO 1

Secondo il PRG del Comune di Gravina in puglia l'immobile è in zona di completamento "B3".

BENE N° 4 - TERRAZZA UBICATA A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42, PIANO 4

Secondo il PRG del Comune di Gravina in puglia l'immobile è in zona di completamento "B3".

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42, PIANO 1

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

Concessione Edilizia rilasciata il 29/04/1979 prat. n. 299/79.

Concessione Edilizia rilasciata il 24/03/1989 prat. n. 130/82.

Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata il 01/03/1997 n. 476 del 27/05/1997.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione. Non risulta richiesto il certificato di agibilità.



**BENE N° 4 - TERRAZZA UBICATA A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42,
PIANO 4**

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

Concessione Edilizia rilasciata il 29/04/1979 prat. n. 299/79.

Concessione Edilizia rilasciata il 24/03/1989 prat. n. 130/82.

Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata il 01/03/1997 n. 476 del 27/05/1997.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI
42, PIANO 1**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non vi sono oneri condominiali poiché trattasi di condominio a conduzione familiare.

**BENE N° 4 - TERRAZZA UBICATA A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42,
PIANO 4**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non vi sono oneri condominiali poiché trattasi di condominio a conduzione familiare.



LOTTO 4



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 2
- **Bene N° 6** - Terrazza ubicata a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4

DESCRIZIONE

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42, PIANO 2

L'immobile è un appartamento, di circa 127 mq di superficie utile, di forma pressoché quadrata, con affacci su tre lati, sito al piano secondo di un fabbricato di 4 piani in Gravina in Puglia con ingresso in via Carlo Rosselli n.42. Il contesto urbano è a forte prevalenza residenziale, ben servito vista la presenza di attività commerciali e scuole, a circa 650 mt vi è il centro storico, buona anche l'ampiezza delle strade ed i parcheggi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 6 - TERRAZZA UBICATA A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42, PIANO 4

L'immobile è costituito da una terrazza, di circa 35 mq di superficie utile che rappresenta una quota dell'intero terrazzo di circa 105 mq, con affacci su due lati, sito al piano quarto di un fabbricato di 4 piani fuori terra in Gravina in Puglia con ingresso in via Carlo Rosselli n.42. Il contesto urbano è a forte prevalenza residenziale, ben servito vista la presenza di attività commerciali e scuole, a circa 650 mt vi è il centro storico, buona anche l'ampiezza delle strade ed i parcheggi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42, PIANO 2

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.
Il certificato di stato civile è stato prodotto dallo scrivente CTU.



**BENE N° 6 - TERRAZZA UBICATA A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42,
PIANO 4**

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.
Il certificato di stato civile è stato prodotto dallo scrivente CTU.

TITOLARITÀ

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI
42, PIANO 2**

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/9)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 6/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/9)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/9)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

**BENE N° 6 - TERRAZZA UBICATA A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42,
PIANO 4**

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/9)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 6/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/9)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/9)

CONFINI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42, PIANO 2

La proprietà confina a Nord con via Carlo Rosselli, a Sud con proprietà Buonamassa P., ad Est con via Filzi e ad Ovest con la stessa proprietà

BENE N° 6 - TERRAZZA UBICATA A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42, PIANO 4

La proprietà confina a Nord e a Est con altra proprietà ed il passaggio comune sul vano scala, a Sud con via C. Rosselli e a Ovest con via Filzi.

CONSISTENZA

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negoziò	127,00 mq	146,00 mq	1,00	146,00 mq	3,00 m	2
Balcone scoperto	30,00 mq	30,00 mq	0,20	6,00 mq	3,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				152,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				152,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 6 - TERRAZZA UBICATA A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42, PIANO 4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terrazza	35,00 mq	35,00 mq	0,15	5,00 mq	0,00 m	4



Totale superficie convenzionale:	5,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	5,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/08/1973 al 02/07/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 104, Part. 1275, Sub. 6 Categoria F4 Piano 2
Dal 02/07/1988 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 104, Part. 1275, Sub. 6 Categoria A3 Cl.5, Cons. 6 Piano 2
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 104, Part. 1275, Sub. 6 Categoria A3 Cl.5, Cons. 6 Rendita € 542,28 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 20/04/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 104, Part. 1275, Sub. 6 Categoria A3 Cl.5, Cons. 6 Superficie catastale 238 mq Rendita € 542,28 Piano 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 6 - TERRAZZA UBICATA A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42, PIANO 4

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/01/1996 al 19/01/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 104, Part. 1275, Sub. 13 Categoria L, Cons. 118 Piano 4

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.



DATI CATASTALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	104	1275	6		A3	5	6	152 mq	542,28 €	2	

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

BENE N° 6 - TERRAZZA UBICATA A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42, PIANO 4

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	104	1275	13		L		118			4	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente per via di una diversa metratura, pertanto necessita un aggiornamento catastale.

PRECISAZIONI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42, PIANO 2

Lo scrivente arch. Antonio Clemente ha prodotto l'estratto di matrimonio. La superficie commerciale è stata calcolata aggiungendo a quella calpestable le murature interne e quelle esterne al 50% se in



comune ed al 100% fino ad un massimo di 50 cm per quelle non in comune.

Il lastrico solare, costituente proprietà comune, ed indivisa, a tutti i piani del fabbricato, è assegnato in quote virtuali agli immobili dei tre livelli.

BENE N° 6 - TERRAZZA UBICATA A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42, PIANO 4

Lo scrivente arch. Antonio Clemente ha prodotto l'estratto di matrimonio. La superficie commerciale è stata calcolata aggiungendo a quella calpestabile le murature interne e quelle esterne al 50% se in comune ed al 100% fino ad un massimo di 50 cm per quelle non in comune.

Il lastrico solare, costituente proprietà comune, ed indivisa, a tutti i piani del fabbricato, è assegnato in quote virtuali agli immobili dei tre livelli.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42, PIANO 2

Lo stato conservativo dell'immobile e più che buono considerate le finiture esterne ed interne, le strutture, e gli impianti, funzionanti.

BENE N° 6 - TERRAZZA UBICATA A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42, PIANO 4

Lo stato conservativo dell'immobile e più che buono considerate le finiture esterne ed interne, le strutture, e gli impianti, funzionanti.

PARTI COMUNI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42, PIANO 2

L'intero fabbricato è composto da tre appartamenti ed un piano quarto adibito a bucatari, la parte comune è rappresentata dal vano scala e ascensore che collegano tutti i livelli della struttura.

BENE N° 6 - TERRAZZA UBICATA A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42, PIANO 4

L'intero fabbricato è composto da tre appartamenti ed un piano quarto adibito a bucatari, la parte comune è rappresentata dal vano scala e ascensore che collegano tutti i livelli della struttura e dal lastrico solare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42, PIANO 2



La proprietà posta al piano secondo di un fabbricato in via Carlo Rosselli 42 a Gravina in Puglia, ha forma pressoché quadrata, una superficie utile di circa 127 mq più 35 mq di balconi, è composta da un ingresso-disimpegno, un soggiorno e cucina, zona living, tre stanze letto, e due bagni, e due ripostigli, con un'altezza di 2.90 m. La struttura è a telai in c.a. e muratura di tomagno con solai in latero-cemento, il pavimento è in lastre rettangolari (25x50) di pietra di Apricena tranne i bagni e la cucina dove il pavimento è in lastre quadrate di ceramica. Le pareti esterne sono rivestite di lastre in pietra di Apricena, quelle interne sono intonacate e pitturate come i solai, gli infissi metallici, ed il pavimento in lastre di ceramica. Gli impianti, idrico fognario, termico ed elettrico sono funzionanti.

BENE N° 6 - TERRAZZA UBICATA A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42, PIANO 4

La proprietà posta al piano quarto di un fabbricato in via Carlo Rosselli 42 a Gravina in Puglia, ha forma pressoché ad "L", una superficie utile totale di circa 105,(3 quote da 35 mq) ed è composta da un'unica superficie. La struttura perimetrale è composta da una muratura sovrastata da una ringhiera metallica, il pavimento è in lastre quadrate di ceramica, una scala in metallo conduce alla copertura dei vani al quarto piano.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42, PIANO 2

L'immobile è risultato occupato dall'esecutato **** Omissis ****.

BENE N° 6 - TERRAZZA UBICATA A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42, PIANO 4

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

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/09/1975 al 12/11/1987	**** Omissis ****	Costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Notaio .Francesco Mercadante	02/09/1975		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			15/09/1975	17541	15949
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/11/1987 al 20/04/2020	**** Omissis ****	Denuncia nei passaggi per causa morte			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			12/11/1987	56	410
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			03/05/1990	17446	13940
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			11/07/1987	410	56

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 6 - TERRAZZA UBICATA A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42, PIANO 4

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/09/1996 al 20/04/2020	**** Omissis ****	Costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			17/09/1996		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			13/03/1997		
Registrazione					



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
				4548.1	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42, PIANO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Bari aggiornate al 30/07/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Gravina in Puglia il 04/04/2006
Reg. gen. 17778 - Reg. part. 3111
Quota: 1/9
Importo: € 340.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 170.000,00
Percentuale interessi: 6,24 %
Rogante: Notaio D. Di Giesi
Data: 03/04/2006
N° repertorio: 54446
N° raccolta: 22162
- **Ipoteca Giudiziaria** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Milano il 04/07/2013
Reg. gen. 23685 - Reg. part. 3175
Quota: 2/9
Importo: € 151.758,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 75.879,03
Data: 01/03/2010
N° repertorio: 11571
- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Bari il 21/03/2018



Reg. gen. 12418 - Reg. part. 1738
Quota: 2/9
Importo: € 550.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 528.139,28
Data: 01/03/2018
N° repertorio: 2315

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Bari il 05/07/2018
Reg. gen. 30631 - Reg. part. 22107
Quota: 1/9
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **VERBALE PIGNORAMENTO**
Trascritto a BARI il 16/07/2019
Reg. gen. 32514 - Reg. part. 23291
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 6 - TERRAZZA UBIcata A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42, PIANO 4

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Bari aggiornate al 30/07/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziaria** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Milano il 04/07/2013
Reg. gen. 23685 - Reg. part. 3175
Quota: 2/9
Importo: € 151.758,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 75.879,03
Data: 01/03/2010
N° repertorio: 11571
- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Bari il 21/03/2018
Reg. gen. 12418 - Reg. part. 1738
Quota: 2/9
Importo: € 550.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



Capitale: € 528.139,28
Data: 01/03/2018
N° repertorio: 2315

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO**

Trascritto a BARI il 16/07/2019
Reg. gen. 32514 - Reg. part. 23291
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42, PIANO 2

Secondo il PRG del Comune di Gravina in puglia l'immobile è in zona di completamento "B3".

BENE N° 6 - TERRAZZA UBICATA A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42, PIANO 4

Secondo il PRG del Comune di Gravina in puglia l'immobile è in zona di completamento "B3".

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42, PIANO 2

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

Concessione Edilizia rilasciata il 29/04/1979 prat. n. 299/79.

Concessione Edilizia rilasciata il 24/03/1989 prat. n. 130/82.

Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata il 01/03/1997 n. 476 del 27/05/1997.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.
Non risulta richiesto il certificato di agibilità.

**BENE N° 6 - TERRAZZA UBICATA A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42,
PIANO 4**

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

Concessione Edilizia rilasciata il 29/04/1979 prat. n. 299/79.

Concessione Edilizia rilasciata il 24/03/1989 prat. n. 130/82.

Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata il 01/03/1997 n. 476 del 27/05/1997.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI
42, PIANO 2**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non vi sono oneri condominiali poiché trattasi di condominio a conduzione familiare.

**BENE N° 6 - TERRAZZA UBICATA A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42,
PIANO 4**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non vi sono oneri condominiali poiché trattasi di condominio a conduzione familiare.



LOTTO 5



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 3
- **Bene N° 8** - Terrazza ubicata a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4
- **Bene N° 9** - Deposito ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4
- **Bene N° 10** - Deposito ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4
- **Bene N° 11** - Deposito ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4

DESCRIZIONE

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42, PIANO 3

L'immobile è un appartamento, di circa 137 mq di superficie utile, di forma pressoché quadrata, con affacci su tre lati, sito al piano terzo di un fabbricato di 4 piani in Gravina in Puglia con ingresso in via Carlo Rosselli n.42. Il contesto urbano è a forte prevalenza residenziale, ben servito vista la presenza di attività commerciali e scuole, a circa 650 mt vi è il centro storico, buona anche l'ampiezza delle strade ed i parcheggi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 8 - TERRAZZA UBICATA A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42, PIANO 4

L'immobile è costituito da una terrazza, di circa 35 mq di superficie utile che rappresenta una quota dell'intero terrazzo di circa 105 mq, con affacci su due lati, sito al piano quarto di un fabbricato di 4 piani fuori terra in Gravina in Puglia con ingresso in via Carlo Rosselli n.42. Il contesto urbano è a forte prevalenza residenziale, ben servito vista la presenza di attività commerciali e scuole, a circa 650 mt vi è il centro storico, buona anche l'ampiezza delle strade ed i parcheggi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 9 - DEPOSITO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42, PIANO 4

L'immobile è costituito da un deposito, di circa 20 mq di superficie utile, con affacci su due lati, sito al piano quarto di un fabbricato di 4 piani fuori terra in Gravina in Puglia con ingresso in via Carlo



Rosselli n.42. Il contesto urbano è a forte prevalenza residenziale, ben servito vista la presenza di attività commerciali e scuole, a circa 650 mt vi è il centro storico, buona anche l'ampiezza delle strade ed i parcheggi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 10 - DEPOSITO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42, PIANO 4

L'immobile è costituito da un deposito, di circa 20 mq di superficie utile, con affacci su due lati, sito al piano quarto di un fabbricato di 4 piani fuori terra in Gravina in Puglia con ingresso in via Carlo Rosselli n.42. Il contesto urbano è a forte prevalenza residenziale, ben servito vista la presenza di attività commerciali e scuole, a circa 650 mt vi è il centro storico, buona anche l'ampiezza delle strade ed i parcheggi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 11 - DEPOSITO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42, PIANO 4

L'immobile è costituito da un deposito, di circa 20 mq di superficie utile, con affacci su due lati, sito al piano quarto di un fabbricato di 4 piani fuori terra in Gravina in Puglia con ingresso in via Carlo Rosselli n.42. Il contesto urbano è a forte prevalenza residenziale, ben servito vista la presenza di attività commerciali e scuole, a circa 650 mt vi è il centro storico, buona anche l'ampiezza delle strade ed i parcheggi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42, PIANO 3

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.
Il certificato di stato civile è stato prodotto dallo scrivente CTU.

BENE N° 8 - TERRAZZA UBICATA A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42, PIANO 4



Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.
Il certificato di stato civile è stato prodotto dallo scrivente CTU.

**BENE N° 9 - DEPOSITO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42,
PIANO 4**

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.
Il certificato di stato civile è stato prodotto dallo scrivente CTU.

**BENE N° 10 - DEPOSITO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42,
PIANO 4**

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.
Il certificato di stato civile è stato prodotto dallo scrivente CTU.

**BENE N° 11 - DEPOSITO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42,
PIANO 4**

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.
Il certificato di stato civile è stato prodotto dallo scrivente CTU.

TITOLARITÀ

**BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI
42, PIANO 3**

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/9)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 6/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/9)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/9)



Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

**BENE N° 8 - TERRAZZA UBICATA A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42,
PIANO 4**

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/9)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 6/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/9)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/9)

**BENE N° 9 - DEPOSITO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42,
PIANO 4**

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/9)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 6/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/9)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/9)



**BENE N° 10 - DEPOSITO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42,
PIANO 4**

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/9)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 6/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/9)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/9)

**BENE N° 11 - DEPOSITO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42,
PIANO 4**

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/9)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 6/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/9)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/9)



CONFINI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42, PIANO 3

La proprietà confina a Nord con via Carlo Rosselli, a Sud con proprietà Buonamassa P., ad Est con via Filzi e ad Ovest con la stessa proprietà

BENE N° 8 - TERRAZZA UBICATA A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42, PIANO 4

La proprietà confina a Nord e a Est con altra proprietà ed il passaggio comune sul vano scala, a Sud con via C. Rosselli e a Ovest con via Filzi.

BENE N° 9 - DEPOSITO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42, PIANO 4

La proprietà confina a Sud con proprietà della stessa ditta, a Ovest con il vano scala, e a nord con altra proprietà.

BENE N° 10 - DEPOSITO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42, PIANO 4

La proprietà confina a Nord con proprietà della stessa ditta e col disimpegno, a Ovest e a Sud con il lastrico solare.

BENE N° 11 - DEPOSITO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42, PIANO 4

La proprietà confina a Sud e a Ovest con il terrazzo, a est con il vano scala e a nord con altra proprietà.

CONSISTENZA

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42, PIANO 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	137,00 mq	156,00 mq	1,00	156,00 mq	3,00 m	3
Balcone scoperto	30,00 mq	30,00 mq	0,20	6,00 mq	3,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				162,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				162,00 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 8 - TERRAZZA UBICATA A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42, PIANO 4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terrazza	35,00 mq	35,00 mq	0,15	5,00 mq	0,00 m	4
Totale superficie convenzionale:				5,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 9 - DEPOSITO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42, PIANO 4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	21,00 mq	22,00 mq	0,50	11,00 mq	2,50 m	4
Totale superficie convenzionale:				11,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				11,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 10 - DEPOSITO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42, PIANO 4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	21,00 mq	22,00 mq	0,50	11,00 mq	2,50 m	4
Totale superficie convenzionale:				11,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				11,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 11 - DEPOSITO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42, PIANO 4



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	20,00 mq	21,00 mq	0,50	10,50 mq	2,50 m	4
Totale superficie convenzionale:				10,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42, PIANO 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/01/1996 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 104, Part. 1275, Sub. 9 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 Rendita € 759,19 Piano 3
Dal 09/11/2015 al 20/04/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 104, Part. 1275, Sub. 9 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 Superficie catastale 238 mq Rendita € 759,19 Piano 3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 8 - TERRAZZA UBICATA A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42, PIANO 4

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/01/1996 al 19/01/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 104, Part. 1275, Sub. 13 Categoria L, Cons. 118 Piano 4

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 9 - DEPOSITO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42, PIANO 4

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------



Dal 17/01/1996 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 104, Part. 1275, Sub. 11 Categoria C2 Cl.4, Cons. 20 Rendita € 45,45 Piano 4
Dal 09/11/2015 al 20/04/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 104, Part. 1275, Sub. 11 Categoria C2 Cl.4, Cons. 20 Superficie catastale 22 mq Rendita € 45,45 Piano 4

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 10 - DEPOSITO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42, PIANO 4

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/01/1996 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 104, Part. 1275, Sub. 12 Categoria C2 Cl.4, Cons. 20 Rendita € 45,45 Piano 4
Dal 09/11/2015 al 20/04/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 104, Part. 1275, Sub. 12 Categoria C2 Cl.4, Cons. 20 Superficie catastale 24 mq Rendita € 45,45 Piano 4

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 11 - DEPOSITO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42, PIANO 4

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/01/1996 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 104, Part. 1275, Sub. 10 Categoria C2 Cl.4, Cons. 21 Rendita € 47,72 Piano 4
Dal 09/11/2015 al 20/04/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 104, Part. 1275, Sub. 10 Categoria C2 Cl.4, Cons. 21 Superficie catastale 25 mq Rendita € 47,72 Piano 4



I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42, PIANO 3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	104	1275	9		A2	3	7	156 mq	759,19 €	3	

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

BENE N° 8 - TERRAZZA UBICATA A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42, PIANO 4

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	104	1275	13		L		118			4	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

BENE N° 9 - DEPOSITO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42, PIANO 4

Catasto fabbricati (CF)											
-------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--



Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	104	1275	11		C2	4	20	22 mq	45,45 €	4	

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

BENE N° 10 - DEPOSITO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42, PIANO 4

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	104	1275	12		C2	4	20	24 mq	45,45 €	4	

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

BENE N° 11 - DEPOSITO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42, PIANO 4

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	104	1275	10		C2	4	21	25 mq	47,72 €	4	



Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

PRECISAZIONI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42, PIANO 3

Lo scrivente arch. Antonio Clemente ha prodotto l'estratto di matrimonio. La superficie commerciale è stata calcolata aggiungendo a quella calpestabile le murature interne e quelle esterne al 50% se in comune ed al 100% fino ad un massimo di 50 cm per quelle non in comune.

La scelta di costituire nello stesso lotto il piano terzo, ed i depositi al piano quarto è motivata dall'irregolarità che accomuna le predette proprietà cioè il mancato pagamento di una oblazione per il ritiro del condono edilizio.

Il lastrico solare, costituente proprietà comune, ed indivisa, a tutti i piani del fabbricato, è assegnato in quote virtuali agli immobili dei tre livelli.

BENE N° 8 - TERRAZZA UBICATA A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42, PIANO 4

Lo scrivente arch. Antonio Clemente ha prodotto l'estratto di matrimonio. La superficie commerciale è stata calcolata aggiungendo a quella calpestabile le murature interne e quelle esterne al 50% se in comune ed al 100% fino ad un massimo di 50 cm per quelle non in comune.

La scelta di costituire nello stesso lotto il piano terzo, ed i depositi al piano quarto è motivata dall'irregolarità che accomuna le predette proprietà cioè il mancato pagamento di una oblazione per il ritiro del condono edilizio.

Il lastrico solare, costituente proprietà comune, ed indivisa, a tutti i piani del fabbricato, è assegnato in quote virtuali agli immobili dei tre livelli.

BENE N° 9 - DEPOSITO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42, PIANO 4

Lo scrivente arch. Antonio Clemente ha prodotto l'estratto di matrimonio. La superficie commerciale è stata calcolata aggiungendo a quella calpestabile le murature interne e quelle esterne al 50% se in comune ed al 100% fino ad un massimo di 50 cm per quelle non in comune.

La scelta di costituire nello stesso lotto il piano terzo, ed i depositi al piano quarto è motivata dall'irregolarità che accomuna le predette proprietà cioè il mancato pagamento di una oblazione per il ritiro del condono edilizio.

Il lastrico solare, costituente proprietà comune, ed indivisa, a tutti i piani del fabbricato, è assegnato in quote virtuali agli immobili dei tre livelli.



**BENE N° 10 - DEPOSITO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42,
PIANO 4**

Lo scrivente arch. Antonio Clemente ha prodotto l'estratto di matrimonio. La superficie commerciale è stata calcolata aggiungendo a quella calpestabile le murature interne e quelle esterne al 50% se in comune ed al 100% fino ad un massimo di 50 cm per quelle non in comune.

La scelta di costituire nello stesso lotto il piano terzo, ed i depositi al piano quarto è motivata dall'irregolarità che accomuna le predette proprietà cioè il mancato pagamento di una oblazione per il ritiro del condono edilizio.

Il lastrico solare, costituente proprietà comune, ed indivisa, a tutti i piani del fabbricato, è assegnato in quote virtuali agli immobili dei tre livelli.

**BENE N° 11 - DEPOSITO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42,
PIANO 4**

Lo scrivente arch. Antonio Clemente ha prodotto l'estratto di matrimonio. La superficie commerciale è stata calcolata aggiungendo a quella calpestabile le murature interne e quelle esterne al 50% se in comune ed al 100% fino ad un massimo di 50 cm per quelle non in comune.

La scelta di costituire nello stesso lotto il piano terzo, ed i depositi al piano quarto è motivata dall'irregolarità che accomuna le predette proprietà cioè il mancato pagamento di una oblazione per il ritiro del condono edilizio.

Il lastrico solare, costituente proprietà comune, ed indivisa, a tutti i piani del fabbricato, è assegnato in quote virtuali agli immobili dei tre livelli.

STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI
42, PIANO 3**

Lo stato conservativo dell'immobile e più che buono considerate le finiture esterne ed interne, le strutture, e gli impianti, funzionanti.

**BENE N° 8 - TERRAZZA UBICATA A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42,
PIANO 4**

Lo stato conservativo dell'immobile e più che buono considerate le finiture esterne ed interne, le strutture, e gli impianti, funzionanti.

**BENE N° 9 - DEPOSITO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42,
PIANO 4**

Lo stato conservativo dell'immobile e più che buono considerate le finiture esterne ed interne, le strutture, e gli impianti, funzionanti.

**BENE N° 10 - DEPOSITO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42,
PIANO 4**



Lo stato conservativo dell'immobile e più che buono considerate le finiture esterne ed interne, le strutture, e gli impianti, funzionanti.

BENE N° 11 - DEPOSITO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42, PIANO 4

Lo stato conservativo dell'immobile e più che buono considerate le finiture esterne ed interne, le strutture, e gli impianti, funzionanti.

PARTI COMUNI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42, PIANO 3

L'intero fabbricato è composto da tre appartamenti ed un piano quarto adibito a bucatari, la parte comune è rappresentata dal vano scala e ascensore che collegano tutti i livelli della struttura.

BENE N° 8 - TERRAZZA UBICATA A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42, PIANO 4

L'intero fabbricato è composto da tre appartamenti ed un piano quarto adibito a bucatari, la parte comune è rappresentata dal vano scala e ascensore che collegano tutti i livelli della struttura e dal lastrico solare.

BENE N° 9 - DEPOSITO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42, PIANO 4

L'intero fabbricato è composto da tre appartamenti ed un piano quarto adibito a bucatari, la parte comune è rappresentata dal vano scala e ascensore che collegano tutti i livelli della struttura e dal lastrico solare.

BENE N° 10 - DEPOSITO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42, PIANO 4

L'intero fabbricato è composto da tre appartamenti ed un piano quarto adibito a bucatari, la parte comune è rappresentata dal vano scala e ascensore che collegano tutti i livelli della struttura e dal lastrico solare.

BENE N° 11 - DEPOSITO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42, PIANO 4

L'intero fabbricato è composto da tre appartamenti ed un piano quarto adibito a bucatari, la parte comune è rappresentata dal vano scala e ascensore che collegano tutti i livelli della struttura e dal lastrico solare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42, PIANO 3

La proprietà posta al piano terzo di un fabbricato in via Carlo Rosselli 42 a Gravina in Puglia, ha forma pressoché quadrata, una superficie utile di circa 137 mq più 30 mq di balconi, è composta da un ingresso-disimpegno, un soggiorno e cucina, zona living, tre stanze letto, e due bagni, e due ripostigli, con un'altezza di 2.90 m. La struttura è a telai in c.a. e muratura di tompagno con solai in latero-cemento, il pavimento è in lastre rettangolari (25x50) di pietra di Apricena tranne i bagni e la cucina dove il pavimento è in lastre quadrate di ceramica. Le pareti esterne sono rivestite di lastre in pietra di Apricena, quelle interne sono intonacate e pitturate come i solai, gli infissi metallici, ed il pavimento in lastre di ceramica. Gli impianti, idrico fognario, termico ed elettrico sono funzionanti.

BENE N° 8 - TERRAZZA UBICATA A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42, PIANO 4

La proprietà posta al piano quarto di un fabbricato in via Carlo Rosselli 42 a Gravina in Puglia, ha forma pressoché ad "L", una superficie utile totale di circa 105,(3 quote da 35 mq), ed è composta da un'unica superficie. La struttura perimetrale è composta da una muratura sovrastata da una ringhiera metallica, il pavimento è in lastre quadrate di ceramica, una scala in metallo conduce alla copertura dei vani al quarto piano.

BENE N° 9 - DEPOSITO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42, PIANO 4

La proprietà posta al piano quarto di un fabbricato in via Carlo Rosselli 42 a Gravina in Puglia, ha forma pressoché rettangolare, una superficie utile di circa 20 mq, è composta da un unico ambiente all'ingresso ed un bagno con un'altezza di 2.50 m. La struttura è a telai in c.a. e muratura di tompagno con solai in latero-cemento, il pavimento è in lastre rettangolari (25x50) di pietra di Apricena tranne i bagni e la cucina dove il pavimento è in lastre quadrate di ceramica. Le pareti esterne sono rivestite di lastre in pietra di pietra Apricena, quelle interne sono intonacate e pitturate come i solai, gli infissi metallici, ed il pavimento in lastre di pietra Apricena. Gli impianti, idrico fognario, termico ed elettrico sono funzionanti.

BENE N° 10 - DEPOSITO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42, PIANO 4

La proprietà posta al piano quarto di un fabbricato in via Carlo Rosselli 42 a Gravina in Puglia, ha forma pressoché rettangolare, una superficie utile di circa 20 mq, è composta da un unico ambiente all'ingresso ed un bagno con un'altezza di 2.50 m. La struttura è a telai in c.a. e muratura di tompagno con solai in latero-cemento, il pavimento è in lastre rettangolari (25x50) di pietra di Apricena tranne i bagni e la cucina dove il pavimento è in lastre quadrate di ceramica. Le pareti esterne sono rivestite di lastre in pietra di pietra Apricena, quelle interne sono intonacate e pitturate come i solai, gli infissi metallici, ed il pavimento in lastre di pietra Apricena. Gli impianti, idrico fognario, termico ed elettrico sono funzionanti.

BENE N° 11 - DEPOSITO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42, PIANO 4

La proprietà posta al piano quarto di un fabbricato in via Carlo Rosselli 42 a Gravina in Puglia, ha forma pressoché rettangolare, una superficie utile di circa 20 mq, è composta da un unico ambiente



all'ingresso ed un bagno con un'altezza di 2.50 m. La struttura è a telai in c.a. e muratura di tomagno con solai in latero-cemento, il pavimento è in lastre rettangolari (25x50) di pietra di Apricena tranne i bagni e la cucina dove il pavimento è in lastre quadrate di ceramica. Le pareti esterne sono rivestite di lastre in pietra di pietra Apricena, quelle interne sono intonacate e pitturate come i solai, gli infissi metallici, ed il pavimento in lastre di pietra Apricena. Gli impianti, idrico fognario, termico ed elettrico sono funzionanti.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42, PIANO 3

L'immobile è risultato occupato dalla sorella, comproprietaria dell'esecutato **** Omissis ****.

BENE N° 8 - TERRAZZA UBICATA A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42, PIANO 4

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

BENE N° 9 - DEPOSITO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42, PIANO 4

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

BENE N° 10 - DEPOSITO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42, PIANO 4

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



BENE N° 11 - DEPOSITO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42, PIANO 4

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

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42, PIANO 3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/09/1996 al 20/04/2020	**** Omissis ****	Costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			17/09/1996		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			13/03/1997		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
				4548.1	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 8 - TERRAZZA UBICATA A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42, PIANO 4

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/09/1996 al 20/04/2020	**** Omissis ****	Costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			17/09/1996		



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	13/03/1997		
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		4548.1	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 9 - DEPOSITO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42, PIANO 4

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/09/1996 al 20/04/2020	**** Omissis ****	Costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			17/09/1996		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			13/03/1997		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
				4548.1	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



BENE N° 10 - DEPOSITO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42, PIANO 4

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/09/1996 al 20/04/2020	**** Omissis ****	Costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			17/09/1996		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			13/03/1997		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
				4548.1	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 11 - DEPOSITO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42, PIANO 4

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/09/1996 al 20/04/2020	**** Omissis ****	Costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			17/09/1996		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			13/03/1997		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
				4548.1	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42, PIANO 3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Bari aggiornate al 30/07/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziaria** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Milano il 04/07/2013
Reg. gen. 23685 - Reg. part. 3175
Quota: 2/9
Importo: € 151.758,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 75.879,03
Data: 01/03/2010
N° repertorio: 11571
- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Bari il 21/03/2018
Reg. gen. 12418 - Reg. part. 1738
Quota: 2/9
Importo: € 550.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 528.139,28
Data: 01/03/2018
N° repertorio: 2315

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Bari il 05/07/2018
Reg. gen. 30631 - Reg. part. 22107
Quota: 1/9
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **VERBALE PIGNORAMENTO**
Trascritto a BARI il 16/07/2019
Reg. gen. 32514 - Reg. part. 23291



A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 8 - TERRAZZA UBICATA A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42,
PIANO 4**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Bari aggiornate al 30/07/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziaria** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Milano il 04/07/2013
Reg. gen. 23685 - Reg. part. 3175
Quota: 2/9
Importo: € 151.758,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 75.879,03
Data: 01/03/2010
N° repertorio: 11571
- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Bari il 21/03/2018
Reg. gen. 12418 - Reg. part. 1738
Quota: 2/9
Importo: € 550.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 528.139,28
Data: 01/03/2018
N° repertorio: 2315

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO**
Trascritto a BARI il 16/07/2019
Reg. gen. 32514 - Reg. part. 23291
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 9 - DEPOSITO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42,
PIANO 4**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Bari aggiornate al 30/07/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziaria** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Milano il 04/07/2013
Reg. gen. 23685 - Reg. part. 3175
Quota: 2/9
Importo: € 151.758,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 75.879,03
Data: 01/03/2010
N° repertorio: 11571
- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Bari il 21/03/2018
Reg. gen. 12418 - Reg. part. 1738
Quota: 2/9
Importo: € 550.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 528.139,28
Data: 01/03/2018
N° repertorio: 2315

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO**
Trascritto a BARI il 16/07/2019
Reg. gen. 32514 - Reg. part. 23291
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 10 - DEPOSITO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42, PIANO 4

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Bari aggiornate al 30/07/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziaria** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Milano il 04/07/2013
Reg. gen. 23685 - Reg. part. 3175
Quota: 2/9
Importo: € 151.758,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 75.879,03



Data: 01/03/2010
N° repertorio: 11571

- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Bari il 21/03/2018
Reg. gen. 12418 - Reg. part. 1738
Quota: 2/9
Importo: € 550.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 528.139,28
Data: 01/03/2018
N° repertorio: 2315

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO**
Trascritto a BARI il 16/07/2019
Reg. gen. 32514 - Reg. part. 23291
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 11 - DEPOSITO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42, PIANO 4

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Bari aggiornate al 30/07/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziaria** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Milano il 04/07/2013
Reg. gen. 23685 - Reg. part. 3175
Quota: 2/9
Importo: € 151.758,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 75.879,03
Data: 01/03/2010
N° repertorio: 11571
- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Bari il 21/03/2018
Reg. gen. 12418 - Reg. part. 1738
Quota: 2/9
Importo: € 550.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 528.139,28



Data: 01/03/2018
N° repertorio: 2315

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO**

Trascritto a BARI il 16/07/2019
Reg. gen. 32514 - Reg. part. 23291
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42, PIANO 3

Secondo il PRG del Comune di Gravina in puglia l'immobile è in zona di completamento "B3".

BENE N° 8 - TERRAZZA UBICATA A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42, PIANO 4

Secondo il PRG del Comune di Gravina in puglia l'immobile è in zona di completamento "B3".

BENE N° 9 - DEPOSITO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42, PIANO 4

Secondo il PRG del Comune di Gravina in puglia l'immobile è in zona di completamento "B3".

BENE N° 10 - DEPOSITO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42, PIANO 4

Secondo il PRG del Comune di Gravina in puglia l'immobile è in zona di completamento "B3".

BENE N° 11 - DEPOSITO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42, PIANO 4

Secondo il PRG del Comune di Gravina in puglia l'immobile è in zona di completamento "B3".

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42, PIANO 3

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



Concessione Edilizia rilasciata il 29/04/1979 prat. n. 299/79.
Condono Edilizio N. 476/79.
Concessione Edilizia rilasciata il 24/03/1989 prat. n. 130/82.
Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata il 01/03/1997 n. 476 del 27/05/1997.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione, va evidenziato comunque che non risulta la ricevuta di versamento di parte degli oneri, dovuti per la costruzione, al Comune di Gravina in Puglia, per un'importo pari ad € 4.720.12, derivanti da un'oblazione non corrisposta e risalente alla richiesta di condono del 1995 per il terzo e quarto piano di £ 5.346.000, che convertiti in euro ed aumentati degli interessi legali fino ad oggi hanno portato alla predetta cifra.

Non risulta richiesto il certificato di agibilità.

BENE N° 8 - TERRAZZA UBIcata A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42, PIANO 4

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

Concessione Edilizia rilasciata il 29/04/1979 prat. n. 299/79.
Concessione Edilizia rilasciata il 24/03/1989 prat. n. 130/82.
Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata il 01/03/1997 n. 476 del 27/05/1997.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

BENE N° 9 - DEPOSITO UBIcato A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42, PIANO 4

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



Concessione Edilizia rilasciata il 29/04/1979 prat. n. 299/79.
Condono Edilizio N. 476/79.
Concessione Edilizia rilasciata il 24/03/1989 prat. n. 130/82.
Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata il 01/03/1997 n. 476 del 27/05/1997.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione, va evidenziato comunque che non risulta la ricevuta di versamento di parte degli oneri, dovuti per la costruzione, al Comune di Gravina in Puglia, per un'importo pari ad € 4.674.83, derivanti da un'oblazione non corrisposta e risalente alla richiesta di condono del 1995 per il terzo e quarto piano di £ 5.346.000, che convertiti in euro ed aumentati degli interessi legali fino ad oggi hanno portato alla predetta cifra.

Non risulta richiesto il certificato di agibilità.

BENE N° 10 - DEPOSITO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42, PIANO 4

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

Concessione Edilizia rilasciata il 29/04/1979 prat. n. 299/79.
Condono Edilizio N. 476/79.
Concessione Edilizia rilasciata il 24/03/1989 prat. n. 130/82.
Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata il 01/03/1997 n. 476 del 27/05/1997.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione, va evidenziato comunque che non risulta la ricevuta di versamento di parte degli oneri, dovuti per la costruzione, al Comune di Gravina in Puglia, per un'importo pari ad € 4.674.83, derivanti da un'oblazione non corrisposta e risalente alla richiesta di condono del 1995 per il terzo e quarto piano di £ 5.346.000, che convertiti in euro ed aumentati degli interessi legali fino ad oggi hanno portato alla predetta cifra.



Non risulta richiesto il certificato di agibilità.

BENE N° 11 - DEPOSITO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42, PIANO 4

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

Concessione Edilizia rilasciata il 29/04/1979 prat. n. 299/79.

Condono Edilizio N. 476/79.

Concessione Edilizia rilasciata il 24/03/1989 prat. n. 130/82.

Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata il 01/03/1997 n. 476 del 27/05/1997.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione, va evidenziato comunque che non risulta la ricevuta di versamento di parte degli oneri, dovuti per la costruzione, al Comune di Gravina in Puglia, per un'importo pari ad € 4.674.83, derivanti da un'oblazione non corrisposta e risalente alla richiesta di condono del 1995 per il terzo e quarto piano di £ 5.346.000, che convertiti in euro ed aumentati degli interessi legali fino ad oggi hanno portato alla predetta cifra.

Non risulta richiesto il certificato di agibilità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42, PIANO 3

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non vi sono oneri condominiali poiché trattasi di condominio a conduzione familiare.

BENE N° 8 - TERRAZZA UBICATA A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42, PIANO 4

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Non vi sono oneri condominiali poiché trattasi di condominio a conduzione familiare.

BENE N° 9 - DEPOSITO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42,
PIANO 4

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non vi sono oneri condominiali poiché trattasi di condominio a conduzione familiare.

BENE N° 10 - DEPOSITO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42,
PIANO 4

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non vi sono oneri condominiali poiché trattasi di condominio a conduzione familiare.

BENE N° 11 - DEPOSITO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA CARLO ROSSELLI 42,
PIANO 4

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non vi sono oneri condominiali poiché trattasi di condominio a conduzione familiare.



LOTTO 6



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 12** - Garage ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano S1

DESCRIZIONE

L'immobile è un'autorimessa, di circa 238 mq di superficie utile (241 mq commerciali), di forma pressoché rettangolare, sito al piano interrato di un fabbricato di 4 piani in Gravina in Puglia con ingresso in via Carlo Rosselli n.42 tramite rampa di accesso. Il contesto urbano è a forte prevalenza residenziale, ben servito vista la presenza di attività commerciali e scuole, a circa 650 mt vi è il centro storico, buona anche l'ampiezza delle strade ed i parcheggi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/9)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/9)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/9)



CONFINI

La proprietà confina a Nord con via Carlo Rosselli, a Sud con proprietà **** Omissis ****, ad Est con proprietà **** Omissis **** e ad Ovest con proprietà **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	238,00 mq	241,00 mq	1,00	241,00 mq	2,90 m	S1
Totale superficie convenzionale:				241,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				241,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/08/1973 al 02/07/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 104, Part. 1275, Sub. 8 Categoria C2 Piano S1
Dal 02/07/1988 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 104, Part. 1275, Sub. 8 Categoria C6 Cl.4, Cons. 191
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 104, Part. 1275, Sub. 8 Categoria C6 Cl.4, Cons. 191 Rendita € 512,95 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 18/03/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 104, Part. 1275, Sub. 8 Categoria C6 Cl.4, Cons. 191 Superficie catastale 238 mq Rendita € 512,95 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	104	1275	8		C6	4	191	238 mq	512,95 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente per una diversa disposizione interna degli ambienti per una variazione che ricade nell'Art. 37 del .P.R. 380/01 e ss.mm.- "Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità" rendendo possibile la sanatoria essendo l'intervento realizzato conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, e versando una somma non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro nelle casse comunali. Successivamente si dovrà procedere ad un aggiornamento catastale. Tali operazioni ammontano ad una spesa totale di € 3.000,00, comprensive dell'onorario di un tecnico abilitato per la redazione dei documenti, della somma da versare al Comune (€ 1.000,00) e della denuncia di variazione catastale.

PRECISAZIONI

Lo scrivente arch. Antonio Clemente ha prodotto l'estratto di matrimonio. La superficie commerciale è stata calcolata aggiungendo a quella calpestabile le murature interne e quelle esterne al 50% se in comune ed al 100% fino ad un massimo di 50 cm per quelle non in comune.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile è buono considerate le finiture esterne ed interne, le strutture, e gli impianti, funzionanti.

PARTI COMUNI

L'intero fabbricato è composto da tre appartamenti, un piano quarto costituito da n.4 depositi ed un piano interrato, la parte comune è rappresentata dal terrazzo, il vano scala e l'ascensore che collegano tutti i livelli della struttura.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La proprietà posta al piano interrato di un fabbricato in via Carlo Rosselli 42 a Gravina in Puglia, ha una superficie utile di circa 238 mq con un'altezza di 2.90 ml e 3.20 ml in due aree. La struttura è a telai in c.a. e muratura di tomagno con solai in latero-cemento, il pavimento della rampa è in battuta di cemento, la restante area è in lastre quadrate di ceramica. Le pareti sono intonacate e pitturate di bianco come i solai, gli infissi metallici. Gli impianti, idrico fognario, termico ed elettrico sono funzionanti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è risultato occupato dall'esecutato **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/08/1973 al 12/11/1987	**** Omissis ****	COSTITUZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			08/08/1973		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/11/1987 al 18/03/2020	**** Omissis ****	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			12/11/1987		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			11/07/1987	56	410



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Bari aggiornate al 30/07/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziaria** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Milano il 04/07/2013
Reg. gen. 23685 - Reg. part. 3175
Quota: 2/9
Importo: € 151.758,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 75.879,03
Data: 01/03/2010
N° repertorio: 11571
- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Bari il 21/03/2018
Reg. gen. 12418 - Reg. part. 1738
Quota: 2/9
Importo: € 550.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 528.139,28
Data: 01/03/2018
N° repertorio: 2315

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO**
Trascritto a BARI il 16/07/2019
Reg. gen. 32514 - Reg. part. 23291
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il PRG del Comune di Gravina in puglia l'immobile è in zona di completamento "B3".

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Concessione Edilizia rilasciata il 29/04/1979 prat. n. 299/79.

Concessione Edilizia rilasciata il 24/03/1989 prat. n. 130/82.

Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata il 01/03/1997 n. 476 del 27/05/1997.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione per una diversa distribuzione interna degli ambienti. La difformità ricade nell'Art. 37 del .P.R. 380/01 e ss.mm.- "Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità" rendendo possibile la sanatoria essendo l'intervento realizzato conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, e versando una somma non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro nelle casse comunali. Successivamente si dovrà procedere ad un aggiornamento catastale. Tali operazioni ammontano ad una spesa di € 3.000,00, comprensive dell'onorario di un tecnico abilitato per la redazione dei documenti, somma da versare al Comune (€ 1.000,00) e la denuncia di variazione catastale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non vi sono oneri condominiali poiché trattasi di condominio a conduzione familiare.



LOTTO 7



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 13** - Capannone ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Enrico Fermi 15, piano T-1-S1

DESCRIZIONE

L'immobile è un capannone, disposto su tre livelli ciascuno di circa 623 mq di superficie (commerciale), ed un'area esterna di circa 877 mq. Ha una forma pressoché rettangolare con ingresso su via Enrico Fermi n.15 tramite cancello e rampa di accesso al piano inferiore. Il contesto urbano è costituito da costruzioni a vocazione industriale/artigianale, ben servito visto l'ambito periferico di appartenenza, a circa 2000 mt vi è il centro abitato, buona anche l'ampiezza delle strade e la possibilità di parcheggio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

La proprietà confina a Est con via Enrico Fermi, a Sud, a Nord e ad Ovest con altre proprietà.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici	644,00 mq	650,00 mq	1,00	650,00 mq	4,55 m	S1
Opifici	589,00 mq	621,00 mq	1,00	621,00 mq	3,50 m	T
Opifici	589,00 mq	621,00 mq	1,00	621,00 mq	3,50 m	1
Cortile	867,00 mq	867,00 mq	0,00	0,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				1892,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1892,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/05/2016 al 22/03/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 106, Part. 1483, Sub. 5 Categoria D1 Rendita € 4.904,00 Piano T-1-S1
Dal 22/03/2017 al 26/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 106, Part. 1483, Sub. 5 Categoria D1 Rendita € 8.639,82 Piano T-S1-1
Dal 26/07/2018 al 17/07/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 106, Part. 1483, Sub. 6 Categoria D1 Rendita € 2.979,10
Dal 26/07/2018 al 16/12/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 106, Part. 1483, Sub. 8 Categoria C1 Cl.1, Cons. 113 Superficie catastale 123 mq Rendita € 1.470,66 Piano 1
Dal 26/07/2018 al 15/03/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 106, Part. 1483, Sub. 7 Categoria C1 Cl.1, Cons. 300 Superficie catastale 310 mq Rendita € 3.904,41 Piano T
Dal 17/07/2019 al 15/03/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 106, Part. 1483, Sub. 6 Categoria D1 Rendita € 5.793,90
Dal 16/12/2019 al 01/03/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 106, Part. 1483, Sub. 8



		Categoria C1 Cl.1, Cons. 108 Superficie catastale 118 mq Rendita € 1.405,59 Piano 1
--	--	---

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

La particella n.5 ha generato la n. 6,7,8, le stesse a loro volta derivano dall'Ente Urbano individuato al Catasto Terreni al foglio n. 106, particella n. 1483, di are 15.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	106	1483	6		D1				5793,9 €			
	106	1483	7		C1	1	300	310 mq	3904,41 €	T		
	106	1483	8		C1	1	108	118 mq	1405,59 €	1		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, per nessuno dei subalterni, a causa di una diversa distribuzione interna degli ambienti. Per regolarizzare la diversa disposizione interna si deve procedere alla richiesta di sanatoria essendo nel campo dell'accertamento di conformità (art. 37, comma 4 - DPR 380/01) e successivamente all'aggiornamento catastale tramite procedura Docfa.

PRECISAZIONI

Lo scrivente arch. Antonio Clemente ha prodotto l'estratto di matrimonio. La superficie commerciale è stata calcolata aggiungendo a quella calpestable le murature interne e quelle esterne al 50% se in comune ed al 100% fino ad un massimo di 50 cm per quelle non in comune.

STATO CONSERVATIVO



Lo stato conservativo dell'immobile è più che buono considerate le finiture esterne ed interne, le strutture, e gli impianti, funzionanti.

PARTI COMUNI

L'intero fabbricato è composto da tre livelli, la parte comune è rappresentata dal vano scala e montacarichi che collegano tutti i livelli della struttura, il piazzale esterno e la rampa.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La proprietà è composta da un capannone su tre livelli in via E. Fermi 15 a Gravina in Puglia, avente forma rettangolare e superfici nette di circa 644 mq per il piano interrato con altezza di 4,55 ml, e circa 589 mq per ciascun piano fuori terra (T-1) con altezze pari a 3,50 ml.

La struttura portante è mista in cemento armato e gettato in opera con fondazioni in c.a., le tamponature esterne sono prefabbricate in cemento armato e muratura. Il piano interrato è composto da n.6 vani deposito, un wc, n. 2 vani tecnici, uno spazio di manovra, il vano contenente una scala in pietra ed il vano montacarichi.

Le pareti sono intonacate e pitturate di bianco come l'intradosso dei solai, con travi a vista, gli infissi metallici, a nastro, sono posti ad Est, il pavimento è in cemento industriale.

Il piano terra ha due accessi su via E. Fermi, uno contenente la scala in pietra lucida, l'altro che attraversa un corridoio con un ufficio ed un wc, un blocco bagni, un'area artigianale, con la scala interna, poi un'altra più ampia, commerciale, che contiene un blocco wc, incompleto, ed il vano montacarichi. Le pareti sono intonacate e pitturate di bianco come l'intradosso dei solai, con travi a vista, gli infissi metallici, a nastro, sono posti lungo buona parte dello sviluppo lineare dei muri perimetrali ad Nord, Sud e Ovest, il pavimento è in lastre di ceramica lucida 60x60 cm, come il rivestimento dei pilastri, i rivestimenti dei bagni del primo blocco sono in ceramica chiara, quelli del secondo blocco sono in lastre di ceramica nera. Fatta eccezione per l'area più ampia (T1) le restanti presentano controsoffitti in lastre di gesso 60x60 cm.

Il piano primo è costituito da una prima area-filtro, esposta ad Est, con la scala, l'ascensore e la centrale elettrica, quindi vi sono altre due macro aree a sviluppo longitudinale, con due accessi, quello a destra porta in una zona con un blocco wc, incompleto, ed una divisa in vani minori, la seconda macro area contiene un blocco bagni, n.4 vani ed un disimpegno. Ad Est chiudono le suddette macro aree n. 4 vani, un blocco wc, incompleto, ed un montacarichi.

Le pareti sono intonacate e pitturate di bianco come l'intradosso dei solai controsoffittati con pannelli in gesso 602x60 cm, gli infissi metallici, a nastro, sono posti lungo buona parte dello sviluppo lineare dei muri perimetrali ad Nord, Sud e Ovest, il pavimento è in fasce di ceramica simil-legno, i rivestimenti dei bagni sono in lastre di ceramica nera, tranne quello della seconda macro area dove i i rivestimenti sono in ceramica chiara bicolore.

L'area esterna presenta una porzione di verde, all'ingresso, con cancello centrale e due laterali, la restante parte è in cemento, le strutture verticali sono tinteggiate con tonalità di bianco e rosso.

Gli impianti, idrico fognario, termico ed elettrico sono funzionanti, su tutta la superficie di copertura e parte di quella del perimetro a Sud vi sono pannelli fotovoltaici che sviluppano 67 kw.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è risultato occupato dall'esecutato **** Omissis ****.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/05/2016 al 17/05/2016	**** Omissis ****	Variazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			04/05/2016		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		U.R. Bari	06/05/2016		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
				68136	
		Dal 17/05/2016 al 15/03/2020	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Digiesi Domenico	17/05/2016			67120	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
U.R. Bari	31/05/2016				
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'immobile in epoca antecedente il 04/05/2016 era costituito da un terreno con le seguenti provenienze:

- proprietà del sig. SCARDINALE Pietro nato a GRAVINA IN PUGLIA il 08/01/1901



SCRPTR01A08E155I fino al 06/01/1978

- proprietà del sig. SCARDINALE Francesco nato a GRAVINA IN PUGLIA il 13/07/1943
SCRFNC43L13E155R fino al 22/07/1993, per via di un TESTAMENTO OLOGRAFO del 06/01/1978
Voltura in atti dal 09/06/1986 Registrazione: UR Sede: GIOIA DEL COLLE Volume: 298 n: 14 del
25/10/1983

- dal 25/10/1983 al 03/10/1996 la proprietà era del COMUNE DI GRAVINA DI PUGLIA con sede in
GRAVINA IN PUGLIA 82000970721 Diritto del concedente fino al 23/06/2000 e del sig. MIGLIONICO
Giuseppe nato a ALTAMURA il 17/10/1964 MGLGPP64R17A225N - Superficie fino al 23/06/2000

- dal 03/10/1996 al 23/06/2000 proprietà di "DIVANI 2000 INTERNATIONAL DI LAMPARELLI
PIETRO & C. SOCIETA' IN NOME COLLETTIVO" con sede in GRAVINA IN PUGLIA 05244280722
Superficie per 1000/1000, INTESTAZIONE PARZIALE fino al 26/10/2001

- dal 23/06/2000 al 26/10/2001 proprietà: COLAVITO FRANCESCO & C. SOCIETA' IN NOME
COLLETTIVO con sede in GRAVINA IN PUGLIA 04729850729 Proprieta' per 1/1 fino al 16/11/2001

- dal 26/10/2001 al 16/11/2001 proprietà del COMUNE DI GRAVINA DI PUGLIA con sede in GRAVINA
IN PUGLIA 82000970721 Proprieta' per 1/1 fino al 07/08/2002

- dal 16/11/2001 al 10/12/2003 proprietà I.S.E.CO. SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con
sede in GRAVINA IN PUGLIA 05861350725 Proprieta' per 1/1 fino al 07/08/2002

- dal 10/12/2003 la proprietà diventa un Ente Urbano.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Bari aggiornate al 15/10/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziaria** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Milano il 04/07/2013
Reg. gen. 23685 - Reg. part. 3175
Quota: 2/9
Importo: € 151.758,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 75.879,03
Data: 01/03/2010
N° repertorio: 11571
- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Bari il 21/03/2018
Reg. gen. 12418 - Reg. part. 1738
Quota: 2/9
Importo: € 550.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 528.139,28
Data: 01/03/2018
N° repertorio: 2315

Trascrizioni



- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Bari il 05/07/2018

Reg. gen. 30631 - Reg. part. 22107

Quota: 1/9

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il PRG del Comune di Gravina in puglia l'immobile è in zona produttiva "D1".

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Concessione Edilizia rilasciata il 28/02/2003 prat. n. 288/03.

C.I.L. rilasciata il 12/09/2011 prat. n. 28695.

S.C.I.A. rilasciata il 23/01/2012 n. 2195.

Permesso di Costruire n.5/18.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione poiché allo stato di fatto vi è una diversa disposizione interna degli ambienti (Rilievo), derivanti dall'elevazione di muri che hanno individuato n.6 nuovi ambienti ed un wc. Per regolarizzare la diversa disposizione interna si deve procedere alla richiesta di sanatoria essendo nel campo dell'accertamento di conformità (art. 37, comma 4 - DPR 380/01) e successivamente all'aggiornamento catastale tramite procedura Docfa. La spesa necessaria alla sanatoria ed aggiornamento catastale è pari ad € 5.200,00 (diconsi euro quattromiladuecento,00), dei quali 1.000,00 come somma da versare al Comune, € 500,00 per l'aggiornamento ed € 3.700,00 come compenso per il tecnico incaricato).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Non vi sono oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 44, piano T

L'immobile è un locale artigianale così come dichiarato al Catasto, di circa 48 mq di superficie utile, di forma rettangolare, sito al piano terra di un fabbricato di 4 piani in Gravina in Puglia con ingresso in via Carlo Rosselli n.44. Il contesto urbano è a forte prevalenza residenziale, ben servito vista la presenza di attività commerciali e scuole, a circa 650 mt vi è il centro storico, buona anche l'ampiezza delle strade ed i parcheggi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 104, Part. 1275, Sub. 3, Categoria C3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/9)

Valore di stima del bene: € 14.800,00

Posto che il valore di un bene economico dipende dallo scopo ossia che di uno stesso bene si possono effettuare giudizi di valore diversi in ragione delle destinazioni e degli impieghi, lo scopo è quindi elemento preliminare e indispensabile della stima poiché a partire da questo si determina l'aspetto economico del bene oggetto di stima. Operazione preliminare è, quindi, indicare la ragione della stima.

Nel caso in oggetto lo scopo è determinare il più probabile valore di mercato all'attualità (2018) che si verificherà in una futura compravendita dell'immobile oggetto della presente stima.

Il valore di mercato (Vm), rappresenta la più probabile quantità di denaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe essere ordinariamente scambiata per un determinato bene economico. In sostanza si stabilisce un rapporto d'equivalenza tra la moneta e un dato bene economico, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta del bene stesso.

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metr

ici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Il metodo utilizzato per trovare il "Vm"(vALORE DI mERCATO) è quello diretto comparativo che ha come fonti : Servizi Immobiliari Di Nicola Lombardi, Via S. Domenico, 15, 70024 Gravina in Puglia BA, e l'AGENZIA DEL TERRITORIO - Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari - OMI.



VM IMMOBILI DATI AGENZIE LOCALI	SUERFICIE COMM. MQ	VM €/MQ	VM €
IMM. "A"	20,00	€ 1.900,00	€ 38.000,00
IMM. "B"	60,00	€ 1.000,00	€ 60.000,00
IMM. "C"	30,00	€ 1.166,67	€ 35.000,00
SOMMA SUP.	110,00		€ 133.000,00
RAPPORTO VM/SUP.COMM.		€ 1.209,09	
VALORE OMI		€ 890-1400	
MEDIA DEI DUE VALORI		€ 1.209,09	
VM IMMOBILE OGGETTO DI CAUSA	55,00		€ 66.499,95

- Dal Procedimento Comparativo il Vm1 è di €/mq 1.209,09 *55 = € 66.499,95, ovvero € 66.500,00 (quota in vendita di 2/9 pari ad € 14.777,78 ovvero € 14.800,00) visto che i valori dell'OMI oscillano tra €/mq 890/1400 si è deciso di mantenere questo Vm in relazione alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche descritte nei capitoli precedenti.

La difformità tra situazione attuale dell'immobile e progetto approvato indica che siamo nel campo degli Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità (art.37 DPR 380/01) per cui le difformità, risultando conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, potranno essere sanate versando la somma di € 1.000,00 nelle casse comunali, .

Le spese relative alla regolarizzazione edilizia, che comprendono la somma da versare al Comune, l'onorario del tecnico, la denuncia di variazione catastale e l'elevazione del muro che separa i due locali al piano terra, sono pari a € 3.000,00 (diconsi euro tremila,00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 44, piano T	55,00 mq	1.209,09 €/mq	€ 66.500,00	22,22%	€ 14.800,00
Valore di stima:					€ 14.800,00

Valore di stima: € 14.800,00

Deprezzamenti



Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Abbattimento forfettario del 15%	15,00	%
Spesa per regolarizzazione urbanistica e catastale	3000,00	€

Valore finale di stima: € 9.600,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONE DELLA STIMA

- Abbattimento forfettario del 15% "per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti": € 1.108,88 segue valore ultimo della quota in vendita (1/9) pari ad € 12.580,00 ovvero 12.600,00 (diconsi euro dodicimilaseicento,00).
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.000,00 (diconsi euro tremila,00) .
- Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: nessuna
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: nessuna

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO:

IPOTESI A (oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale a carico o per la bonifica di eventuali rifiuti A CARICO della PROCEDURA)

Il valore finale della quota dell'immobile è pari a € 12.600,00 (diconsi euro dodicimilaseicento,00) ,(nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, alla data di elaborazione della presente relazione).
Vendita non soggetta ad IVA.

IPOTESI B (oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale a carico o per la bonifica di eventuali rifiuti A CARICO dell'ACQUIRENTE)

Il valore finale della quota dell'immobile è pari a € 9.600,00 , (diconsi euro novemilaseicento,00),(nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, alla data di elaborazione della presente relazione). Vendita non soggetta ad IVA.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Laboratorio artigianale ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 40, piano T

L'immobile è un locale artigianale così come dichiarato al Catasto, di circa 88 mq di superficie utile, di forma rettangolare, su due livelli, sito al piano terra di un fabbricato di 4 piani in Gravina in Puglia con ingresso in via Carlo Rosselli n.40. Il contesto urbano è a forte prevalenza residenziale, ben servito vista la presenza di attività commerciali e scuole, a circa 650 mt vi è il centro storico, buona anche l'ampiezza delle strade ed i parcheggi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 104, Part. 1275, Sub. 4, Categoria C3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/9)

Valore di stima del bene: € 25.800,00

Posto che il valore di un bene economico dipende dallo scopo ossia che di uno stesso bene si possono effettuare giudizi di valore diversi in ragione delle destinazioni e degli impieghi, lo scopo è quindi elemento preliminare e indispensabile della stima poiché a partire da questo si determina l'aspetto economico del bene oggetto di stima. Operazione preliminare è, quindi, indicare la ragione della stima.

Nel caso in oggetto lo scopo è determinare il più probabile valore di mercato all'attualità (2018) che si verificherà in una futura compravendita dell'immobile oggetto della presente stima.

Il valore di mercato (Vm), rappresenta la più probabile quantità di denaro con cui, in un



possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe essere ordinariamente scambiata per un determinato bene economico. In sostanza si stabilisce un rapporto d'equivalenza tra la moneta e un dato bene economico, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta del bene stesso.

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metr

ici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Il metodo utilizzato per trovare il "Vm"(vALORE DI mERCATO) è quello diretto comparativo che ha come fonti : Servizi Immobiliari Di Nicola Lombardi, Via S. Domenico, 15, 70024 Gravina in Puglia BA, Apulia Casa Corso G. Di Vittorio n.112, 70024 Gravina in Puglia BA e l'AGENZIA DEL TERRITORIO - Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari - OMI.

VM IMMOBILI DATI AGENZIE LOCALI	SUERFICIE COMM. MQ	VM €/MQ	VM €
IMM. "A"	100,00	€ 1.100,00	€ 110.000,00
IMM. "B"	60,00	€ 1.000,00	€ 60.000,00
IMM. "C"	110,00	€ 1.454,55	€ 160.000,00
SOMMA SUP.	270,00		€ 330.000,00
RAPPORTO VM/SUP.COMM.		€ 1.222,22	
VALORE OMI		€ 890-1400	
		€ 1.222,22	
VM IMMOBILE OGGETTO DI CAUSA	95,00		€ 116.110,90

- Dal Procedimento Comparativo il Vm1 è di €/mq 1.222,22 *95 = € 116.110,90, ovvero € 116.100,00 (quota in vendita di 2/9 pari ad € 25.800,00) visto che i valori dell'OMI oscillano tra €/mq 890/1400 si è deciso di mantenere questo Vm in relazione alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche descritte nei capitoli precedenti.

La difformità tra situazione attuale dell'immobile e progetto approvato indica che siamo nel campo degli Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità (art.37 DPR 380/01) per cui le difformità, risultando conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, potranno essere sanate versando la somma di € 1.000,00 nelle casse comunali, .

Le spese relative alla regolarizzazione edilizia, che comprendono la somma da versare al Comune, l'onorario del tecnico, la denuncia di variazione catastale e l'elevazione del muro che separa i due locali al piano terra, sono pari a € 3.000,00 (diconsi euro tremila,00).



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 40, piano T	95,00 mq	1.222,22 €/mq	€ 116.100,00	22,22%	€ 25.800,00
				Valore di stima:	€ 25.800,00

Valore di stima: € 25.800,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Abbattimento forfettario del 15%	15,00	%
Spesa per la regolarizzazione urbanistica e catastale	3000,00	€

Valore finale di stima: € 18.900,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONE DELLA STIMA

- Abbattimento forfettario del 15% "per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti": € 1.1935,00 segue valore ultimo della quota in vendita (2/9) pari ad € 21.900,00 ovvero € 18.900,00 (diconsi euro ventunomilanovecento,00).

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.000,00 (diconsi euro tremila,00) .

- Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: nessuna

- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: nessuna

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO:

IPOTESI A (oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale a carico o per la bonifica di eventuali rifiuti A CARICO della PROCEDURA)

Il valore finale della quota dell'immobile è pari a € 21.900,00 (diconsi euro ventunomilanovecento,00),(nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, alla data di elaborazione della presente relazione). Vendita non soggetta ad IVA.

IPOTESI B (oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale a carico o per la bonifica di eventuali rifiuti A CARICO dell'ACQUIRENTE)

Il valore finale della quota dell'immobile è pari a € 18.900,00 , (diconsi euro diciottomilanovecento,00),(nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, alla data di elaborazione della presente relazione). Vendita non soggetta ad IVA.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 1
L'immobile è un appartamento, di circa 127 mq di superficie utile, di forma pressoché



quadrata, con affacci su tre lati, sito al piano primo di un fabbricato di 4 piani in Gravina in Puglia con ingresso in via Carlo Rosselli n.42. Il contesto urbano è a forte prevalenza residenziale, ben servito vista la presenza di attività commerciali e scuole, a circa 650 mt vi è il centro storico, buona anche l'ampiezza delle strade ed i parcheggi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 104, Part. 1275, Sub. 5, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/9)

Valore di stima del bene: € 54.000,00

Posto che il valore di un bene economico dipende dallo scopo ossia che di uno stesso bene si possono effettuare giudizi di valore diversi in ragione delle destinazioni e degli impieghi, lo scopo è quindi elemento preliminare e indispensabile della stima poiché a partire da questo si determina l'aspetto economico del bene oggetto di stima. Operazione preliminare è, quindi, indicare la ragione della stima.

Nel caso in oggetto lo scopo è determinare il più probabile valore di mercato all'attualità (2018) che si verificherà in una futura compravendita dell'immobile oggetto della presente stima.

Il valore di mercato (Vm), rappresenta la più probabile quantità di denaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe essere ordinariamente scambiata per un determinato bene economico. In sostanza si stabilisce un rapporto d'equivalenza tra la moneta e un dato bene economico, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta del bene stesso.

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metr

ici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Il metodo utilizzato per trovare il "Vm"(vALORE DI mERCATO) è quello diretto comparativo che ha come fonti : Servizi Immobiliari Di Nicola Lombardi, Via S. Domenico, 15, 70024 Gravina in Puglia BA, Immobil Gest Service P.zza A. Scacchi n.9 70024 Gravina in Puglia BA, Rutigliano Via Don Giovanni Colangelo , 26 70024 - Gravina in Puglia (BA) e l'AGENZIA DEL TERRITORIO - Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari - OMI.

VM IMMOBILI DATI AGENZIE LOCALI	SUERFICIE COMM. MQ	VM €/MQ	VM €
IMM. "A"	160,00	€ 1.750,00	€ 280.000,00
IMM. "B"	125,00	€ 1.520,00	€ 190.000,00
IMM. "C"	90,00	€ 1.777,78	€ 160.000,00
SOMMA SUP.	375,00		€ 630.000,00
RAPPORTO VM/SUP.COMM.		€ 1.680,00	
VALORE OMI		€ 1200-1650	
MEDIA DEI DUE VALORI		€ 1.510,00	
VM IMMOBILE OGGETTO DI CAUSA	161,00		€ 243.110,00



- Dal Procedimento Comparativo il Vm1 è di €/mq 1.510,00 *161 = € 243.110,00, ovvero € 243.100,00 (quota in vendita di 2/9 pari ad € 54.022,22 ovvero € 54.000,00) visto che i valori dell'OMI oscillano tra €/mq 1200/1650 si è deciso di mantenere questo Vm, media dei due valori, in relazione alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche descritte nei capitoli precedenti.

- **Bene N° 4** - Terrazza ubicata a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4

L'immobile è costituito da una terrazza, di circa 35 mq di superficie utile che rappresenta una quota dell'intero terrazzo di circa 105 mq, con affacci su due lati, sito al piano quarto di un fabbricato di 4 piani fuori terra in Gravina in Puglia con ingresso in via Carlo Rosselli n.42. Il contesto urbano è a forte prevalenza residenziale, ben servito vista la presenza di attività commerciali e scuole, a circa 650 mt vi è il centro storico, buona anche l'ampiezza delle strade ed i parcheggi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 104, Part. 1275, Sub. 13, Categoria L

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/9)

Valore di stima del bene: € 1.700,00

Posto che il valore di un bene economico dipende dallo scopo ossia che di uno stesso bene si possono effettuare giudizi di valore diversi in ragione delle destinazioni e degli impieghi, lo scopo è quindi elemento preliminare e indispensabile della stima poiché a partire da questo si determina l'aspetto economico del bene oggetto di stima. Operazione preliminare è, quindi, indicare la ragione della stima.

Nel caso in oggetto lo scopo è determinare il più probabile valore di mercato all'attualità (2018) che si verificherà in una futura compravendita dell'immobile oggetto della presente stima.

Il valore di mercato (Vm), rappresenta la più probabile quantità di denaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe essere ordinariamente scambiata per un determinato bene economico. In sostanza si stabilisce un rapporto d'equivalenza tra la moneta e un dato bene economico, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta del bene stesso.

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Il metodo utilizzato per trovare il "Vm"(vALORE DI mERCATO) è quello diretto comparativo che ha come fonti : Servizi Immobiliari Di Nicola Lombardi, Via S. Domenico, 15, 70024 Gravina in Puglia BA, Immobil Gest Service P.zza A. Scacchi n.9 70024 Gravina in Puglia BA, Rutigliano Via Don Giovanni Colangelo , 26 70024 - Gravina in Puglia (BA) e l'AGENZIA DEL TERRITORIO - Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari - OMI. Dal Procedimento Comparativo il Vm1 è di €/mq 1.510,00 *5 = € 7.550,00, (quota in vendita di 2/9 pari ad € 1.677,78 ovvero 1.700,00) visto che i valori dell'OMI oscillano tra €/mq 1200/1650 si è deciso di mantenere questo Vm, media dei due valori, in relazione alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche descritte nei capitoli precedenti.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 1	161,00 mq	1.510,00 €/mq	€ 243.100,00	22,22%	€ 54.000,00
Bene N° 4 - Terrazza Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4	5,00 mq	1.510,00 €/mq	€ 7.550,00	22,22%	€ 1.700,00
				Valore di stima:	€ 55.700,00

Valore di stima: € 55.700,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Abbattimento forfettario del 15%	15,00	%

Valore finale di stima: € 47.300,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONE DELLA STIMA

- Abbattimento forfettario del 15% "per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti": segue valore ultimo della quota in vendita (2/9) pari ad € 47.345,00 ovvero 47.300,00 (diconsi euro quarantasettemilatrecento,00).

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: nessuna

- Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: nessuna

- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: nessuna

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO:

Il valore finale della quota dell'immobile è pari a € 47.300,00 (diconsi euro quarantasettemilatrecento,00), (nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, alla data di elaborazione della presente relazione). Vendita non soggetta ad IVA.

LOTTO 4

- Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 2
 L'immobile è un appartamento, di circa 127 mq di superficie utile, di forma pressoché quadrata, con affacci su tre lati, sito al piano secondo di un fabbricato di 4 piani in Gravina in Puglia con ingresso in via Carlo Rosselli n.42. Il contesto urbano è a forte prevalenza residenziale, ben servito vista la presenza di attività commerciali e scuole, a circa 650 mt vi è il centro storico, buona anche l'ampiezza delle strade ed i parcheggi.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 104, Part. 1275, Sub. 6, Categoria A3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/9)
 Valore di stima del bene: € 51.000,00



Posto che il valore di un bene economico dipende dallo scopo ossia che di uno stesso bene si possono effettuare giudizi di valore diversi in ragione delle destinazioni e degli impieghi, lo scopo è quindi elemento preliminare e indispensabile della stima poiché a partire da questo si determina l'aspetto economico del bene oggetto di stima. Operazione preliminare è, quindi, indicare la ragione della stima.

Nel caso in oggetto lo scopo è determinare il più probabile valore di mercato all'attualità (2018) che si verificherà in una futura compravendita dell'immobile oggetto della presente stima.

Il valore di mercato (Vm), rappresenta la più probabile quantità di denaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe essere ordinariamente scambiata per un determinato bene economico. In sostanza si stabilisce un rapporto d'equivalenza tra la moneta e un dato bene economico, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta del bene stesso.

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metr

ici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Il metodo utilizzato per trovare il "Vm"(vALORE DI mERCATO) è quello diretto comparativo che ha come fonti : Servizi Immobiliari Di Nicola Lombardi, Via S. Domenico, 15, 70024 Gravina in Puglia BA, Immobil Gest Service P.zza A. Scacchi n.9 70024 Gravina in Puglia BA, Rutigliano Via Don Giovanni Colangelo , 26 70024 - Gravina in Puglia (BA) e l'AGENZIA DEL TERRITORIO - Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari - OMI.

VM IMMOBILI DATI AGENZIE LOCALI	SUERFICIE COMM. MQ	VM €/MQ	VM €
IMM. "A"	160,00	€ 1.750,00	€ 280.000,00
IMM. "B"	125,00	€ 1.520,00	€ 190.000,00
IMM. "C"	90,00	€ 1.777,78	€ 160.000,00
SOMMA SUP.	375,00		€ 630.000,00
RAPPORTO VM/SUP.COMM.		€ 1.680,00	
VALORE OMI		€ 1200-1650	
MEDIA DEI DUE VALORI		€ 1.510,00	
VM IMMOBILE OGGETTO DI CAUSA	152,00		€ 229.520,00

- Dal Procedimento Comparativo il Vm1 è di €/mq 1.510, *152 = € 229.520,00, ovvero € 229.500,00 (quota in vendita di 2/9 pari ad € 51.004,44 ovvero 51.000,00) visto che i valori dell'OMI oscillano tra €/mq 1200/1650 si è deciso di mantenere questo Vm, media dei due valori, in relazione alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche descritte nei capitoli precedenti.



- **Bene N° 6** - Terrazza ubicata a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4
L'immobile è costituito da una terrazza, di circa 35 mq di superficie utile che rappresenta una quota dell'intero terrazzo di circa 105 mq, con affacci su due lati, sito al piano quarto di un fabbricato di 4 piani fuori terra in Gravina in Puglia con ingresso in via Carlo Rosselli n.42. Il contesto urbano è a forte prevalenza residenziale, ben servito vista la presenza di attività commerciali e scuole, a circa 650 mt vi è il centro storico, buona anche l'ampiezza delle strade ed i parcheggi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 104, Part. 1275, Sub. 13, Categoria L

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/9)

Valore di stima del bene: € 1.700,00

Posto che il valore di un bene economico dipende dallo scopo ossia che di uno stesso bene si possono effettuare giudizi di valore diversi in ragione delle destinazioni e degli impieghi, lo scopo è quindi elemento preliminare e indispensabile della stima poiché a partire da questo si determina l'aspetto economico del bene oggetto di stima. Operazione preliminare è, quindi, indicare la ragione della stima.

Nel caso in oggetto lo scopo è determinare il più probabile valore di mercato all'attualità (2018) che si verificherà in una futura compravendita dell'immobile oggetto della presente stima.

Il valore di mercato (Vm), rappresenta la più probabile quantità di denaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe essere ordinariamente scambiata per un determinato bene economico. In sostanza si stabilisce un rapporto d'equivalenza tra la moneta e un dato bene economico, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta del bene stesso.

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Il metodo utilizzato per trovare il "Vm"(vALORE DI mERCATO) è quello diretto comparativo che ha come fonti : Servizi Immobiliari Di Nicola Lombardi, Via S. Domenico, 15, 70024 Gravina in Puglia BA, Immobil Gest Service P.zza A. Scacchi n.9 70024 Gravina in Puglia BA, Rutigliano Via Don Giovanni Colangelo , 26 70024 - Gravina in Puglia (BA) e l'AGENZIA DEL TERRITORIO - Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari - OMI. Dal Procedimento Comparativo il Vm1 è di €/mq 1.510,00 *5 = € 7.550,00, (quota in vendita di 2/9 pari ad € 1.677,78 ovvero 1.700,00) visto che i valori dell'OMI oscillano tra €/mq 1200/1650 si è deciso di mantenere questo Vm, media dei due valori, in relazione alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche descritte nei capitoli precedenti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 2	152,00 mq	1.510,00 €/mq	€ 229.520,00	22,22%	€ 51.000,00
Bene N° 6 - Terrazza Gravina in Puglia (BA) - via Carlo	5,00 mq	1.510,00 €/mq	€ 7.550,00	22,22%	€ 1.700,00



Rosselli 42, piano 4					
					Valore di stima: € 52.700,00

Valore di stima: € 52.700,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Abbattimento forfettario del 15%	15,00	%

Valore finale di stima: € 44.800,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONE DELLA STIMA

- Abbattimento forfettario del 15% "per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti": segue valore ultimo della quota in vendita (2/9) pari ad € 44.795,00 ovvero € 44.800,00 (diconsi euro quarantaquattromilaottocento,00).

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: nessuna

- Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: nessuna

- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: nessuna

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO:

Il valore finale della quota dell'immobile è pari a € 44.800,00 (diconsi euro quarantatremilatrecento,00),(nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, alla data di elaborazione della presente relazione). Vendita non soggetta ad IVA.

LOTTO 5

- Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 3
L'immobile è un appartamento, di circa 137 mq di superficie utile, di forma pressoché quadrata, con affacci su tre lati, sito al piano terzo di un fabbricato di 4 piani in Gravina in Puglia con ingresso in via Carlo Rosselli n.42. Il contesto urbano è a forte prevalenza residenziale, ben servito vista la presenza di attività commerciali e scuole, a circa 650 mt vi è il centro storico, buona anche l'ampiezza delle strade ed i parcheggi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 104, Part. 1275, Sub. 9, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/9)
Valore di stima del bene: € 54.400,00
Posto che il valore di un bene economico dipende dallo scopo ossia che di uno stesso bene si possono effettuare giudizi di valore diversi in ragione delle destinazioni e degli impieghi, lo scopo è quindi elemento preliminare e indispensabile della stima poiché a partire da questo si determina l'aspetto economico del bene oggetto di stima. Operazione preliminare è, quindi, indicare la ragione della stima.
Nel caso in oggetto lo scopo è determinare il più probabile valore di mercato all'attualità (2018) che si verificherà in una futura compravendita dell'immobile oggetto della presente stima.



Il valore di mercato (Vm), rappresenta la più probabile quantità di denaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe essere ordinariamente scambiata per un determinato bene economico. In sostanza si stabilisce un rapporto d'equivalenza tra la moneta e un dato bene economico, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta del bene stesso.

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metr

ici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Il metodo utilizzato per trovare il "Vm"(vALORE DI mERCATO) è quello diretto comparativo che ha come fonti : Servizi Immobiliari Di Nicola Lombardi, Via S. Domenico, 15, 70024 Gravina in Puglia BA, Immobil Gest Service P.zza A. Scacchi n.9 70024 Gravina in Puglia BA, Rutigliano Via Don Giovanni Colangelo , 26 70024 - Gravina in Puglia (BA) e l'AGENZIA DEL TERRITORIO - Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari - OMI.

VM IMMOBILI DATI AGENZIE LOCALI	SUERFICIE COMM. MQ	VM €/MQ	VM €
IMM. "A"	160,00	€ 1.750,00	€ 280.000,00
IMM. "B"	125,00	€ 1.520,00	€ 190.000,00
IMM. "C"	90,00	€ 1.777,78	€ 160.000,00
SOMMA SUP.	375,00		€ 630.000,00
RAPPORTO VM/SUP.COMM.		€ 1.680,00	
VALORE OMI		€ 1200-1650	
MEDIA DEI DUE VALORI		€ 1.510,00	
VM IMMOBILE OGGETTO DI CAUSA	162,00		€ 244.620,00

- Dal Procedimento Comparativo il Vm1 è di €/mq 1.510,00 *162 = € 244.620,00, ovvero € 244.600,00 (quota in vendita di 2/9 pari ad € 54.355,56 ovvero 54.400,00) visto che i valori dell'OMI oscillano tra €/mq 1200/1650 si è deciso di mantenere questo Vm, media dei due valori, in relazione alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche descritte nei capitoli precedenti.
- **Bene N° 8** - Terrazza ubicata a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4
L'immobile è costituito da una terrazza, di circa 35 mq di superficie utile che rappresenta una quota dell'intero terrazzo di circa 105 mq, con affacci su due lati, sito al piano quarto di un fabbricato di 4 piani fuori terra in Gravina in Puglia con ingresso in via Carlo Rosselli n.42. Il contesto urbano è a forte prevalenza residenziale, ben servito vista la presenza di attività commerciali e scuole, a circa 650 mt vi è il centro storico, buona anche l'ampiezza delle strade ed i parcheggi.



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 104, Part. 1275, Sub. 13, Categoria L

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/9)

Valore di stima del bene: € 1.700,00

Posto che il valore di un bene economico dipende dallo scopo ossia che di uno stesso bene si possono effettuare giudizi di valore diversi in ragione delle destinazioni e degli impieghi, lo scopo è quindi elemento preliminare e indispensabile della stima poiché a partire da questo si determina l'aspetto economico del bene oggetto di stima. Operazione preliminare è, quindi, indicare la ragione della stima.

Nel caso in oggetto lo scopo è determinare il più probabile valore di mercato all'attualità (2018) che si verificherà in una futura compravendita dell'immobile oggetto della presente stima.

Il valore di mercato (Vm), rappresenta la più probabile quantità di denaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe essere ordinariamente scambiata per un determinato bene economico. In sostanza si stabilisce un rapporto d'equivalenza tra la moneta e un dato bene economico, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta del bene stesso.

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Il metodo utilizzato per trovare il "Vm"(vALORE DI mERCATO) è quello diretto comparativo che ha come fonti : Servizi Immobiliari Di Nicola Lombardi, Via S. Domenico, 15, 70024 Gravina in Puglia BA, Immobil Gest Service P.zza A. Scacchi n.9 70024 Gravina in Puglia BA, Rutigliano Via Don Giovanni Colangelo , 26 70024 - Gravina in Puglia (BA) e l'AGENZIA DEL TERRITORIO - Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari - OMI. Dal Procedimento Comparativo il Vm1 è di €/mq 1.510,00 *5 = € 7.550,00, (quota in vendita di 2/9 pari ad € 1.677,78 ovvero 1.700,00) visto che i valori dell'OMI oscillano tra €/mq 1200/1650 si è deciso di mantenere questo Vm, media dei due valori, in relazione alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche descritte nei capitoli precedenti.

- **Bene N° 9** - Deposito ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4

L'immobile è costituito da un deposito, di circa 20 mq di superficie utile, con affacci su due lati, sito al piano quarto di un fabbricato di 4 piani fuori terra in Gravina in Puglia con ingresso in via Carlo Rosselli n.42. Il contesto urbano è a forte prevalenza residenziale, ben servito vista la presenza di attività commerciali e scuole, a circa 650 mt vi è il centro storico, buona anche l'ampiezza delle strade ed i parcheggi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 104, Part. 1275, Sub. 11, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/9)

Valore di stima del bene: € 3.700,00

Posto che il valore di un bene economico dipende dallo scopo ossia che di uno stesso bene si possono effettuare giudizi di valore diversi in ragione delle destinazioni e degli impieghi, lo scopo è quindi elemento preliminare e indispensabile della stima poiché a partire da questo si determina l'aspetto economico del bene oggetto di stima. Operazione preliminare è, quindi, indicare la ragione della stima.

Nel caso in oggetto lo scopo è determinare il più probabile valore di mercato all'attualità (2018) che si verificherà in una futura compravendita dell'immobile oggetto della presente stima.

Il valore di mercato (Vm), rappresenta la più probabile quantità di denaro con cui, in un



possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe essere ordinariamente scambiata per un determinato bene economico. In sostanza si stabilisce un rapporto d'equivalenza tra la moneta e un dato bene economico, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta del bene stesso.

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Il metodo utilizzato per trovare il "Vm"(vALORE DI mERCATO) è quello diretto comparativo che ha come fonti : Servizi Immobiliari Di Nicola Lombardi, Via S. Domenico, 15, 70024 Gravina in Puglia BA, Immobil Gest Service P.zza A. Scacchi n.9 70024 Gravina in Puglia BA, Rutigliano Via Don Giovanni Colangelo , 26 70024 - Gravina in Puglia (BA) e l'AGENZIA DEL TERRITORIO - Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari - OMI. Dal Procedimento Comparativo il Vm1 è di €/mq 1.510,00 *11 = € 16.610,00, (quota in vendita di 2/9 pari ad € 3.691,11 ovvero 3.700,00) visto che i valori dell'OMI oscillano tra €/mq 1200/1650 si è deciso di mantenere questo Vm, media dei due valori, in relazione alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche descritte nei capitoli precedenti.

- **Bene N° 10** - Deposito ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4

L'immobile è costituito da un deposito, di circa 20 mq di superficie utile, con affacci su due lati, sito al piano quarto di un fabbricato di 4 piani fuori terra in Gravina in Puglia con ingresso in via Carlo Rosselli n.42. Il contesto urbano è a forte prevalenza residenziale, ben servito vista la presenza di attività commerciali e scuole, a circa 650 mt vi è il centro storico, buona anche l'ampiezza delle strade ed i parcheggi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 104, Part. 1275, Sub. 12, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/9)

Valore di stima del bene: € 3.700,00

Posto che il valore di un bene economico dipende dallo scopo ossia che di uno stesso bene si possono effettuare giudizi di valore diversi in ragione delle destinazioni e degli impieghi, lo scopo è quindi elemento preliminare e indispensabile della stima poiché a partire da questo si determina l'aspetto economico del bene oggetto di stima. Operazione preliminare è, quindi, indicare la ragione della stima.

Nel caso in oggetto lo scopo è determinare il più probabile valore di mercato all'attualità (2018) che si verificherà in una futura compravendita dell'immobile oggetto della presente stima.

Il valore di mercato (Vm), rappresenta la più probabile quantità di denaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe essere ordinariamente scambiata per un determinato bene economico. In sostanza si stabilisce un rapporto d'equivalenza tra la moneta e un dato bene economico, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta del bene stesso.

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.



Il metodo utilizzato per trovare il "Vm"(vALORE DI mERCATO) è quello diretto comparativo che ha come fonti : Servizi Immobiliari Di Nicola Lombardi, Via S. Domenico, 15, 70024 Gravina in Puglia BA, Immobil Gest Service P.zza A. Scacchi n.9 70024 Gravina in Puglia BA, Rutigliano Via Don Giovanni Colangelo , 26 70024 - Gravina in Puglia (BA) e l'AGENZIA DEL TERRITORIO - Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari - OMI. Dal Procedimento Comparativo il Vm1 è di €/mq 1.510,00 *11 = € 16.610,00, (quota in vendita di 2/9 pari ad € 3.691,11 ovvero 3.700,00) visto che i valori dell'OMI oscillano tra €/mq 1200/1650 si è deciso di mantenere questo Vm, media dei due valori, in relazione alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche descritte nei capitoli precedenti.

- **Bene N° 11** - Deposito ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4

L'immobile è costituito da un deposito, di circa 20 mq di superficie utile, con affacci su due lati, sito al piano quarto di un fabbricato di 4 piani fuori terra in Gravina in Puglia con ingresso in via Carlo Rosselli n.42. Il contesto urbano è a forte prevalenza residenziale, ben servito vista la presenza di attività commerciali e scuole, a circa 650 mt vi è il centro storico, buona anche l'ampiezza delle strade ed i parcheggi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 104, Part. 1275, Sub. 10, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/9)

Valore di stima del bene: € 3.500,00

Posto che il valore di un bene economico dipende dallo scopo ossia che di uno stesso bene si possono effettuare giudizi di valore diversi in ragione delle destinazioni e degli impieghi, lo scopo è quindi elemento preliminare e indispensabile della stima poiché a partire da questo si determina l'aspetto economico del bene oggetto di stima. Operazione preliminare è, quindi, indicare la ragione della stima.

Nel caso in oggetto lo scopo è determinare il più probabile valore di mercato all'attualità (2018) che si verificherà in una futura compravendita dell'immobile oggetto della presente stima.

Il valore di mercato (Vm), rappresenta la più probabile quantità di denaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe essere ordinariamente scambiata per un determinato bene economico. In sostanza si stabilisce un rapporto d'equivalenza tra la moneta e un dato bene economico, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta del bene stesso.

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Il metodo utilizzato per trovare il "Vm"(vALORE DI mERCATO) è quello diretto comparativo che ha come fonti : Servizi Immobiliari Di Nicola Lombardi, Via S. Domenico, 15, 70024 Gravina in Puglia BA, Immobil Gest Service P.zza A. Scacchi n.9 70024 Gravina in Puglia BA, Rutigliano Via Don Giovanni Colangelo , 26 70024 - Gravina in Puglia (BA) e l'AGENZIA DEL TERRITORIO - Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari - OMI. Dal Procedimento Comparativo il Vm1 è di €/mq 1.510,00 *10,5 = € 15.855,00, (quota in vendita di 2/9 pari ad € 3.523,33 ovvero 3.500,00) visto che i valori dell'OMI oscillano tra €/mq 1200/1650 si è deciso di mantenere questo Vm, media dei due valori, in relazione alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche descritte nei capitoli precedenti.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Appartamento Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 3	162,00 mq	1.510,00 €/mq	€ 244.600,00	22,22%	€ 54.400,00
Bene N° 8 - Terrazza Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4	5,00 mq	1.510,00 €/mq	€ 7.550,00	22,22%	€ 1.700,00
Bene N° 9 - Deposito Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4	11,00 mq	1.510,00 €/mq	€ 16.610,00	22,22%	€ 3.700,00
Bene N° 10 - Deposito Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4	11,00 mq	1.510,00 €/mq	€ 16.610,00	22,22%	€ 3.700,00
Bene N° 11 - Deposito Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4	10,50 mq	1.510,00 €/mq	€ 15.855,00	22,22%	€ 3.500,00
				Valore di stima:	€ 67.000,00

Valore di stima: € 67.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Abbattimento forfettario del 15%	15,00	%
Costo dell'oblazione in attesa di essere saldata presso l'UTC di Gravina in Puglia	4720,12	€

Valore finale di stima: € 52.200,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONE DELLA STIMA

- Abbattimento forfettario del 15% "per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti": segue valore ultimo della quota in vendita (2/9) pari ad € 56.950,00 (diconsi euro cinquantaseimilanovecentocinquanta,00).
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.720,12
- Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: nessuna
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: nessuna

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO:

IPOSTESI A (oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale a carico o per la bonifica di eventuali rifiuti A CARICO della PROCEDURA)



Il valore finale della quota dell'immobile è pari a € 56.950,00 (diconsi euro cinquantaseimilanovecentocinquanta,00),(nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, alla data di elaborazione della presente relazione). Vendita non soggetta ad IVA.

IPOTESI B (oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale a carico o per la bonifica di eventuali rifiuti A CARICO dell'ACQUIRENTE)

Il valore finale della quota dell'immobile è pari a € 52.229,88 ovvero 52.200,00 (diconsi euro cinquantaduemiladuecento,00),(nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, alla data di elaborazione della presente relazione). Vendita non soggetta ad IVA.

LOTTO 6

- **Bene N° 12** - Garage ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano S1
L'immobile è un'autorimessa, di circa 238 mq di superficie utile (241 mq commerciali), di forma pressoché rettangolare, sito al piano interrato di un fabbricato di 4 piani in Gravina in Puglia con ingresso in via Carlo Rosselli n.42 tramite rampa di accesso. Il contesto urbano è a forte prevalenza residenziale, ben servito vista la presenza di attività commerciali e scuole, a circa 650 mt vi è il centro storico, buona anche l'ampiezza delle strade ed i parcheggi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 104, Part. 1275, Sub. 8, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/9)
Valore di stima del bene: € 23.300,00
Posto che il valore di un bene economico dipende dallo scopo ossia che di uno stesso bene si possono effettuare giudizi di valore diversi in ragione delle destinazioni e degli impieghi, lo scopo è quindi elemento preliminare e indispensabile della stima poiché a partire da questo si determina l'aspetto economico del bene oggetto di stima. Operazione preliminare è, quindi, indicare la ragione della stima.
Nel caso in oggetto lo scopo è determinare il più probabile valore di mercato all'attualità (2018) che si verificherà in una futura compravendita dell'immobile oggetto della presente stima.
Il valore di mercato (Vm), rappresenta la più probabile quantità di denaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe essere ordinariamente scambiata per un determinato bene economico. In sostanza si stabilisce un rapporto d'equivalenza tra la moneta e un dato bene economico, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta del bene stesso.
Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metr
ici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.
Il metodo utilizzato per trovare il "Vm"(vALORE DI mERCATO) è quello diretto comparativo che ha come fonti : Servizi Immobiliari Di Nicola Lombardi, Via S. Domenico, 15, 70024 Gravina in Puglia BA, Immobil Gest Service P.zza A. Scacchi n.9 70024 Gravina in Puglia BA, Rutigliano Via Don Giovanni Colangelo , 26 70024 - Gravina in Puglia (BA) e l'AGENZIA DEL TERRITORIO - Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari - OMI.



VM IMMOBILI DATI AGENZIE LOCALI	SUERFICIE COMM. MQ	VM €/MQ	VM €
IMM. "A"	100,00	€ 380,00	€ 38.000,00
IMM. "B"	110,00	€ 372,73	€ 41.000,00
IMM. "C"	110,00	€ 545,45	€ 60.000,00
SOMMA SUP.	320,00		€ 139.000,00
RAPPORTO VM/SUP.COMM.		€ 434,38	
VALORE OMI		€ 435-610	
MEDIA DEI DUE VALORI		€ 435,00	
VM IMMOBILE OGGETTO DI CAUSA	241,00		€ 104.835,00

- Dal Procedimento Comparativo il Vm1 è di €/mq 435,00 *241 = € 104.835,00, ovvero € 104.800,00 (quota in vendita di 2/9 pari ad € 23.296,66 ovvero 23.300,00) si è deciso di mantenere questo Vm, media dei due valori, in relazione alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche descritte nei capitoli precedenti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 12 - Garage Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano S1	241,00 mq	435,00 €/mq	€ 104.835,00	22,22%	€ 23.300,00
				Valore di stima:	€ 23.300,00

Valore di stima: € 23.300,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Abbattimento forfettario del 15%	15,00	%
Spese per la regolarizzazione urbanistica e catastale	3000,00	€

Valore finale di stima: € 16.800,00



ADEGUAMENTI E CORREZIONE DELLA STIMA

- Abbattimento forfettario del 15% "per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti": segue valore ultimo della quota in vendita (2/9) pari ad € 19.805,00 ovvero € 19.800,00 (diconsi euro diciannovemilaottocento,00).
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.000,00
- Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: -
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: -

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO:

IPOTESI A (oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale a carico o per la bonifica di eventuali rifiuti A CARICO della PROCEDURA)

Il valore finale della quota dell'immobile è pari a € 19.800,00 (diconsi euro diciannovemilaottocento,00),(nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, alla data di elaborazione della presente relazione). Vendita non soggetta ad IVA.

IPOTESI B (oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale a carico o per la bonifica di eventuali rifiuti A CARICO dell'ACQUIRENTE)

Il valore finale della quota dell'immobile è pari a € 16.800,00 (diconsi euro sedicimilaottocento,00),(nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, alla data di elaborazione della presente relazione). Vendita non soggetta ad IVA.

LOTTO 7

- **Bene N° 13** - Capannone ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Enrico Fermi 15, piano T-1-S1
L'immobile è un capannone, disposto su tre livelli ciascuno di circa 623 mq di superficie (commerciale), ed un'area esterna di circa 877 mq. Ha una forma pressoché rettangolare con ingresso su via Enrico Fermi n.15 tramite cancello e rampa di accesso al piano inferiore. Il contesto urbano è costituito da costruzioni a vocazione industriale/artigianale, ben servito visto l'ambito periferico di appartenenza, a circa 2000 mt vi è il centro abitato, buona anche l'ampiezza delle strade e la possibilità di parcheggio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 106, Part. 1483, Sub. 6, Categoria D1 - Fg. 106, Part. 1483, Sub. 7, Categoria C1 - Fg. 106, Part. 1483, Sub. 8, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.239.000,00
Posto che il valore di un bene economico dipende dallo scopo ossia che di uno stesso bene si possono effettuare giudizi di valore diversi in ragione delle destinazioni e degli impieghi, lo scopo è quindi elemento preliminare e indispensabile della stima poiché a partire da questo si determina l'aspetto economico del bene oggetto di stima. Operazione preliminare è, quindi, indicare la ragione della stima.
Nel caso in oggetto lo scopo è determinare il più probabile valore di mercato all'attualità (2018) che si verificherà in una futura compravendita dell'immobile oggetto della presente stima.
Il valore di mercato (Vm), rappresenta la più probabile quantità di denaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe essere ordinariamente scambiata per un determinato bene economico. In sostanza si stabilisce un rapporto d'equivalenza tra la moneta e un dato bene economico, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta del bene stesso.
Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù



passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Il metodo utilizzato per trovare il "Vm"(vALORE DI mERCATO) è quello del costo di costruzione (All. "Costo di costruzione"). Dal Procedimento il Vm1 è di €/mq 654,906 *1892 = € 1.239.082,15, ovvero € 1.239.000,00 valore confermato dalle caratteristiche estrinseche ed intrinseche descritte nei capitoli precedenti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 13 - Capannone Gravina in Puglia (BA) - via Enrico Fermi 15, piano T-1- S1	1892,00 mq	654.906,00 €/mq	€ 1.239.082,15	100,00%	€ 1.239.000,00
				Valore di stima:	€ 1.239.000,00

Valore di stima: € 1.239.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Abbattimento forfettario del 15%	15,00	%
Spese per la regolarizzazione urbanistica e catastale	5200,00	€
Deprezzamento per la flessione del mercato immobiliare riferito ad immobili commerciali	10,00	%

Valore finale di stima: € 924.000,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONE DELLA STIMA

- Abbattimento forfettario del 15% "per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti" e del 10% per flessione mercato immobiliare : segue valore ultimo della quota in vendita (1/1) pari ad 984.300,00 € 1.007.460,00 ovvero € 891.660,00 ovvero € 929.250,00 (diconsi euro novecentoventinovemiladuecentocinquanta,00).

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.200,00

- Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: -

- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: -

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO:

IPOTESI A (oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale a carico o per la bonifica di eventuali rifiuti A CARICO della PROCEDURA)



Il valore finale della quota dell'immobile è pari a € 929.250,00 (diconsi euro novecentoventinovemiladuecentocinquanta,00),(nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, alla data di elaborazione della presente relazione). Vendita non soggetta ad IVA.

IPOTESI B (oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale a carico o per la bonifica di eventuali rifiuti A CARICO dell'ACQUIRENTE)

Il valore finale della quota dell'immobile è pari a € 924.050,00 ovvero 924.000,00 (diconsi euro novecentoventiquattromila,00),(nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, alla data di elaborazione della presente relazione). Vendita non soggetta ad IVA.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Bari, li 07/08/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Clemente Antonio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Accettazione incarico
- ✓ N° 1 Altri allegati - Sopralluogo
- ✓ N° 7 Foto - Allegati fotografici LOT 1-2-3-4-5-6-7
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - Visure storiche LOT 1-2-3-4-5-6-7
- ✓ N° 13 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Mappa
- ✓ N° 5 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie LOT 1-2-3-4-5-6-7
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Atti di provenienza LOT 1-2-3-4-5-6-7
- ✓ N° 7 Altri allegati - Rilievi LOT 1-2-3-4-5-6-7
- ✓ N° 2 Altri allegati - Stralcio PRG LOT 1-2-3-4-5-6-7
- ✓ N° 1 Altri allegati - Attestazione invio perizia alle parti
- ✓ N° 1 Altri allegati - Check list
- ✓ N° 1 Altri allegati - Identificativo Catastale dei beni
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia "Omissis"



- ✓ N° 7 Altri allegati - Descrizione dei lotti
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificati stato civile e matrimonio
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - Concessioni edilizie - Condoni LOT 1-2-3-4-5-6-7
- ✓ N° 12 Tavola del progetto - Tavole di progetto LOT 1-2-3-4-5-6-7
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Agibilità



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 44, piano T
L'immobile è un locale artigianale così come dichiarato al Catasto, di circa 48 mq di superficie utile, di forma rettangolare, sito al piano terra di un fabbricato di 4 piani in Gravina in Puglia con ingresso in via Carlo Rosselli n.44. Il contesto urbano è a forte prevalenza residenziale, ben servito vista la presenza di attività commerciali e scuole, a circa 650 mt vi è il centro storico, buona anche l'ampiezza delle strade ed i parcheggi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 104, Part. 1275, Sub. 3, Categoria C3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/9)
Destinazione urbanistica: Secondo il PRG del Comune di Gravina in puglia l'immobile è in zona di completamento "B3".

Prezzo base d'asta: € 9.600,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Laboratorio artigianale ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 40, piano T
L'immobile è un locale artigianale così come dichiarato al Catasto, di circa 88 mq di superficie utile, di forma rettangolare, su due livelli, sito al piano terra di un fabbricato di 4 piani in Gravina in Puglia con ingresso in via Carlo Rosselli n.40. Il contesto urbano è a forte prevalenza residenziale, ben servito vista la presenza di attività commerciali e scuole, a circa 650 mt vi è il centro storico, buona anche l'ampiezza delle strade ed i parcheggi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 104, Part. 1275, Sub. 4, Categoria C3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/9)
Destinazione urbanistica: Secondo il PRG del Comune di Gravina in puglia l'immobile è in zona di completamento "B3".

Prezzo base d'asta: € 18.900,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 1
L'immobile è un appartamento, di circa 127 mq di superficie utile, di forma pressoché quadrata, con affacci su tre lati, sito al piano primo di un fabbricato di 4 piani in Gravina in Puglia con ingresso in via Carlo Rosselli n.42. Il contesto urbano è a forte prevalenza residenziale, ben servito vista la presenza di attività commerciali e scuole, a circa 650 mt vi è il centro storico, buona anche l'ampiezza delle strade ed i parcheggi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 104, Part. 1275, Sub. 5, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/9)
Destinazione urbanistica: Secondo il PRG del Comune di Gravina in puglia l'immobile è in zona di completamento "B3".
- **Bene N° 4** - Terrazza ubicata a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4
L'immobile è costituito da una terrazza, di circa 35 mq di superficie utile che rappresenta una quota dell'intero terrazzo di circa 105 mq, con affacci su due lati, sito al piano quarto di un



fabbricato di 4 piani fuori terra in Gravina in Puglia con ingresso in via Carlo Rosselli n.42. Il contesto urbano è a forte prevalenza residenziale, ben servito vista la presenza di attività commerciali e scuole, a circa 650 mt vi è il centro storico, buona anche l'ampiezza delle strade ed i parcheggi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 104, Part. 1275, Sub. 13, Categoria L L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/9) Destinazione urbanistica: Secondo il PRG del Comune di Gravina in puglia l'immobile è in zona di completamento "B3".

Prezzo base d'asta: € 47.300,00

LOTTO 4

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 2
L'immobile è un appartamento, di circa 127 mq di superficie utile, di forma pressoché quadrata, con affacci su tre lati, sito al piano secondo di un fabbricato di 4 piani in Gravina in Puglia con ingresso in via Carlo Rosselli n.42. Il contesto urbano è a forte prevalenza residenziale, ben servito vista la presenza di attività commerciali e scuole, a circa 650 mt vi è il centro storico, buona anche l'ampiezza delle strade ed i parcheggi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 104, Part. 1275, Sub. 6, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/9) Destinazione urbanistica: Secondo il PRG del Comune di Gravina in puglia l'immobile è in zona di completamento "B3".
- **Bene N° 6** - Terrazza ubicata a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4
L'immobile è costituito da una terrazza, di circa 35 mq di superficie utile che rappresenta una quota dell'intero terrazzo di circa 105 mq, con affacci su due lati, sito al piano quarto di un fabbricato di 4 piani fuori terra in Gravina in Puglia con ingresso in via Carlo Rosselli n.42. Il contesto urbano è a forte prevalenza residenziale, ben servito vista la presenza di attività commerciali e scuole, a circa 650 mt vi è il centro storico, buona anche l'ampiezza delle strade ed i parcheggi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 104, Part. 1275, Sub. 13, Categoria L L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/9) Destinazione urbanistica: Secondo il PRG del Comune di Gravina in puglia l'immobile è in zona di completamento "B3".

Prezzo base d'asta: € 44.800,00

LOTTO 5

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 3
L'immobile è un appartamento, di circa 137 mq di superficie utile, di forma pressoché quadrata, con affacci su tre lati, sito al piano terzo di un fabbricato di 4 piani in Gravina in Puglia con ingresso in via Carlo Rosselli n.42. Il contesto urbano è a forte prevalenza residenziale, ben servito vista la presenza di attività commerciali e scuole, a circa 650 mt vi è il centro storico, buona anche l'ampiezza delle strade ed i parcheggi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 104, Part. 1275, Sub. 9, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/9) Destinazione urbanistica: Secondo il PRG del Comune di Gravina in puglia l'immobile è in zona di completamento "B3".



- Bene N° 8** - Terrazza ubicata a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4
L'immobile è costituito da una terrazza, di circa 35 mq di superficie utile che rappresenta una quota dell'intero terrazzo di circa 105 mq, con affacci su due lati, sito al piano quarto di un fabbricato di 4 piani fuori terra in Gravina in Puglia con ingresso in via Carlo Rosselli n.42. Il contesto urbano è a forte prevalenza residenziale, ben servito vista la presenza di attività commerciali e scuole, a circa 650 mt vi è il centro storico, buona anche l'ampiezza delle strade ed i parcheggi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 104, Part. 1275, Sub. 13, Categoria L
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/9)
Destinazione urbanistica: Secondo il PRG del Comune di Gravina in puglia l'immobile è in zona di completamento "B3".
- Bene N° 9** - Deposito ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4
L'immobile è costituito da un deposito, di circa 20 mq di superficie utile, con affacci su due lati, sito al piano quarto di un fabbricato di 4 piani fuori terra in Gravina in Puglia con ingresso in via Carlo Rosselli n.42. Il contesto urbano è a forte prevalenza residenziale, ben servito vista la presenza di attività commerciali e scuole, a circa 650 mt vi è il centro storico, buona anche l'ampiezza delle strade ed i parcheggi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 104, Part. 1275, Sub. 11, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/9)
Destinazione urbanistica: Secondo il PRG del Comune di Gravina in puglia l'immobile è in zona di completamento "B3".
- Bene N° 10** - Deposito ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4
L'immobile è costituito da un deposito, di circa 20 mq di superficie utile, con affacci su due lati, sito al piano quarto di un fabbricato di 4 piani fuori terra in Gravina in Puglia con ingresso in via Carlo Rosselli n.42. Il contesto urbano è a forte prevalenza residenziale, ben servito vista la presenza di attività commerciali e scuole, a circa 650 mt vi è il centro storico, buona anche l'ampiezza delle strade ed i parcheggi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 104, Part. 1275, Sub. 12, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/9)
Destinazione urbanistica: Secondo il PRG del Comune di Gravina in puglia l'immobile è in zona di completamento "B3".
- Bene N° 11** - Deposito ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4
L'immobile è costituito da un deposito, di circa 20 mq di superficie utile, con affacci su due lati, sito al piano quarto di un fabbricato di 4 piani fuori terra in Gravina in Puglia con ingresso in via Carlo Rosselli n.42. Il contesto urbano è a forte prevalenza residenziale, ben servito vista la presenza di attività commerciali e scuole, a circa 650 mt vi è il centro storico, buona anche l'ampiezza delle strade ed i parcheggi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 104, Part. 1275, Sub. 10, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/9)
Destinazione urbanistica: Secondo il PRG del Comune di Gravina in puglia l'immobile è in zona di completamento "B3".

Prezzo base d'asta: € 52.200,00

LOTTO 6

- Bene N° 12** - Garage ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano S1
L'immobile è un'autorimessa, di circa 238 mq di superficie utile (241 mq commerciali), di forma pressoché rettangolare, sito al piano interrato di un fabbricato di 4 piani in Gravina in Puglia con ingresso in via Carlo Rosselli n.42 tramite rampa di accesso. Il contesto urbano è a



forte prevalenza residenziale, ben servito vista la presenza di attività commerciali e scuole, a circa 650 mt vi è il centro storico, buona anche l'ampiezza delle strade ed i parcheggi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 104, Part. 1275, Sub. 8, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/9) Destinazione urbanistica: Secondo il PRG del Comune di Gravina in puglia l'immobile è in zona di completamento "B3".

Prezzo base d'asta: € 16.800,00

LOTTO 7

- **Bene N° 13** - Capannone ubicato a Gravina in Puglia (BA) - via Enrico Fermi 15, piano T-1-S1 L'immobile è un capannone, disposto su tre livelli ciascuno di circa 623 mq di superficie (commerciale), ed un'area esterna di circa 877 mq. Ha una forma pressoché rettangolare con ingresso su via Enrico Fermi n.15 tramite cancello e rampa di accesso al piano inferiore. Il contesto urbano è costituito da costruzioni a vocazione industriale/artigianale, ben servito visto l'ambito periferico di appartenenza, a circa 2000 mt vi è il centro abitato, buona anche l'ampiezza delle strade e la possibilità di parcheggio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 106, Part. 1483, Sub. 6, Categoria D1 - Fg. 106, Part. 1483, Sub. 7, Categoria C1 - Fg. 106, Part. 1483, Sub. 8, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo il PRG del Comune di Gravina in puglia l'immobile è in zona produttiva "D1".

Prezzo base d'asta: € 924.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 437/2019 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 9.600,00

Bene N° 1 - Laboratorio artigianale			
Ubicazione:	Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 44, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/9
Tipologia immobile:	Laboratorio artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 104, Part. 1275, Sub. 3, Categoria C3	Superficie	55,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile e più che buono considerate le finiture esterne ed interne, le strutture, e gli impianti, funzionanti.		
Descrizione:	L'immobile è un locale artigianale così come dichiarato al Catasto, di circa 48 mq di superficie utile, di forma rettangolare, sito al piano terra di un fabbricato di 4 piani in Gravina in Puglia con ingresso in via Carlo Rosselli n.44. Il contesto urbano è a forte prevalenza residenziale, ben servito vista la presenza di attività commerciali e scuole, a circa 650 mt vi è il centro storico, buona anche l'ampiezza delle strade ed i parcheggi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è risultato, in base a quanto dichiarato dall'esecutato, per conformazione e disposizione interna, occupato dalla figlia del **** Omissis ****.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 18.900,00

Bene N° 2 - Laboratorio artigianale			
Ubicazione:	Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 40, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/9
Tipologia immobile:	Laboratorio artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 104, Part. 1275, Sub. 4, Categoria C3	Superficie	95,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile e più che buono considerate le finiture esterne ed interne, le strutture, e gli impianti, funzionanti.		
Descrizione:	L'immobile è un locale artigianale così come dichiarato al Catasto, di circa 88 mq di superficie utile, di forma rettangolare, su due livelli, sito al piano terra di un fabbricato di 4 piani in Gravina in Puglia con ingresso in via Carlo Rosselli n.40. Il contesto urbano è a forte prevalenza residenziale, ben servito vista la presenza di attività commerciali e scuole, a circa 650 mt vi è il centro storico, buona anche l'ampiezza delle strade ed i parcheggi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è risultato, in base a quanto dichiarato dall'esecutato, per conformazione e disposizione		



	interna, occupato dalla figlia del **** Omissis ****.
--	---

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 47.300,00

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/9
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 104, Part. 1275, Sub. 5, Categoria A3	Superficie	161,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile e più che buono considerate le finiture esterne ed interne, le strutture, e gli impianti, funzionanti.		
Descrizione:	L'immobile è un appartamento, di circa 127 mq di superficie utile, di forma pressoché quadrata, con affacci su tre lati, sito al piano primo di un fabbricato di 4 piani in Gravina in Puglia con ingresso in via Carlo Rosselli n.42. Il contesto urbano è a forte prevalenza residenziale, ben servito vista la presenza di attività commerciali e scuole, a circa 650 mt vi è il centro storico, buona anche l'ampiezza delle strade ed i parcheggi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è risultato occupato dalla madre dell'esecutato **** Omissis ****.		

Bene N° 4 - Terrazza			
Ubicazione:	Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/9
Tipologia immobile:	Terrazza Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 104, Part. 1275, Sub. 13, Categoria L	Superficie	5,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile e più che buono considerate le finiture esterne ed interne, le strutture, e gli impianti, funzionanti.		
Descrizione:	L'immobile è costituito da una terrazza, di circa 35 mq di superficie utile che rappresenta una quota dell'intero terrazzo di circa 105 mq, con affacci su due lati, sito al piano quarto di un fabbricato di 4 piani fuori terra in Gravina in Puglia con ingresso in via Carlo Rosselli n.42. Il contesto urbano è a forte prevalenza residenziale, ben servito vista la presenza di attività commerciali e scuole, a circa 650 mt vi è il centro storico, buona anche l'ampiezza delle strade ed i parcheggi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 44.800,00

Bene N° 5 - Appartamento			
--------------------------	--	--	--



Ubicazione:	Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/9
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 104, Part. 1275, Sub. 6, Categoria A3	Superficie	152,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile e più che buono considerate le finiture esterne ed interne, le strutture, e gli impianti, funzionanti.		
Descrizione:	L'immobile è un appartamento, di circa 127 mq di superficie utile, di forma pressoché quadrata, con affacci su tre lati, sito al piano secondo di un fabbricato di 4 piani in Gravina in Puglia con ingresso in via Carlo Rosselli n.42. Il contesto urbano è a forte prevalenza residenziale, ben servito vista la presenza di attività commerciali e scuole, a circa 650 mt vi è il centro storico, buona anche l'ampiezza delle strade ed i parcheggi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è risultato occupato dall'esecutato **** Omissis ****.		

Bene N° 6 - Terrazza			
Ubicazione:	Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/9
Tipologia immobile:	Terrazza Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 104, Part. 1275, Sub. 13, Categoria L	Superficie	5,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile e più che buono considerate le finiture esterne ed interne, le strutture, e gli impianti, funzionanti.		
Descrizione:	L'immobile è costituito da una terrazza, di circa 35 mq di superficie utile che rappresenta una quota dell'intero terrazzo di circa 105 mq, con affacci su due lati, sito al piano quarto di un fabbricato di 4 piani fuori terra in Gravina in Puglia con ingresso in via Carlo Rosselli n.42. Il contesto urbano è a forte prevalenza residenziale, ben servito vista la presenza di attività commerciali e scuole, a circa 650 mt vi è il centro storico, buona anche l'ampiezza delle strade ed i parcheggi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 52.200,00

Bene N° 7 - Appartamento			
Ubicazione:	Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/9
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 104, Part. 1275, Sub. 9, Categoria A2	Superficie	162,00 mq



Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile e più che buono considerate le finiture esterne ed interne, le strutture, e gli impianti, funzionanti.
Descrizione:	L'immobile è un appartamento, di circa 137 mq di superficie utile, di forma pressoché quadrata, con affacci su tre lati, sito al piano terzo di un fabbricato di 4 piani in Gravina in Puglia con ingresso in via Carlo Rosselli n.42. Il contesto urbano è a forte prevalenza residenziale, ben servito vista la presenza di attività commerciali e scuole, a circa 650 mt vi è il centro storico, buona anche l'ampiezza delle strade ed i parcheggi.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile è risultato occupato dalla sorella, comproprietaria dell'esecutato **** Omissis ****.

Bene N° 8 - Terrazza			
Ubicazione:	Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/9
Tipologia immobile:	Terrazza Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 104, Part. 1275, Sub. 13, Categoria L	Superficie	5,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile e più che buono considerate le finiture esterne ed interne, le strutture, e gli impianti, funzionanti.		
Descrizione:	L'immobile è costituito da una terrazza, di circa 35 mq di superficie utile che rappresenta una quota dell'intero terrazzo di circa 105 mq, con affacci su due lati, sito al piano quarto di un fabbricato di 4 piani fuori terra in Gravina in Puglia con ingresso in via Carlo Rosselli n.42. Il contesto urbano è a forte prevalenza residenziale, ben servito vista la presenza di attività commerciali e scuole, a circa 650 mt vi è il centro storico, buona anche l'ampiezza delle strade ed i parcheggi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 9 - Deposito			
Ubicazione:	Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/9
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 104, Part. 1275, Sub. 11, Categoria C2	Superficie	11,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile e più che buono considerate le finiture esterne ed interne, le strutture, e gli impianti, funzionanti.		
Descrizione:	L'immobile è costituito da un deposito, di circa 20 mq di superficie utile, con affacci su due lati, sito al piano quarto di un fabbricato di 4 piani fuori terra in Gravina in Puglia con ingresso in via Carlo Rosselli n.42. Il contesto urbano è a forte prevalenza residenziale, ben servito vista la presenza di attività commerciali e scuole, a circa 650 mt vi è il centro storico, buona anche l'ampiezza delle strade ed i parcheggi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



Bene N° 10 - Deposito			
Ubicazione:	Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/9
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 104, Part. 1275, Sub. 12, Categoria C2	Superficie	11,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile e più che buono considerate le finiture esterne ed interne, le strutture, e gli impianti, funzionanti.		
Descrizione:	L'immobile è costituito da un deposito, di circa 20 mq di superficie utile, con affacci su due lati, sito al piano quarto di un fabbricato di 4 piani fuori terra in Gravina in Puglia con ingresso in via Carlo Rosselli n.42. Il contesto urbano è a forte prevalenza residenziale, ben servito vista la presenza di attività commerciali e scuole, a circa 650 mt vi è il centro storico, buona anche l'ampiezza delle strade ed i parcheggi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 11 - Deposito			
Ubicazione:	Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/9
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 104, Part. 1275, Sub. 10, Categoria C2	Superficie	10,50 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile e più che buono considerate le finiture esterne ed interne, le strutture, e gli impianti, funzionanti.		
Descrizione:	L'immobile è costituito da un deposito, di circa 20 mq di superficie utile, con affacci su due lati, sito al piano quarto di un fabbricato di 4 piani fuori terra in Gravina in Puglia con ingresso in via Carlo Rosselli n.42. Il contesto urbano è a forte prevalenza residenziale, ben servito vista la presenza di attività commerciali e scuole, a circa 650 mt vi è il centro storico, buona anche l'ampiezza delle strade ed i parcheggi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 16.800,00

Bene N° 12 - Garage			
Ubicazione:	Gravina in Puglia (BA) - via Carlo Rosselli 42, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/9
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 104, Part. 1275, Sub. 8, Categoria C6	Superficie	241,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile è buono considerate le finiture esterne ed interne, le strutture, e gli impianti, funzionanti.		



Descrizione:	L'immobile è un'autorimessa, di circa 238 mq di superficie utile (241 mq commerciali), di forma pressoché rettangolare, sito al piano interrato di un fabbricato di 4 piani in Gravina in Puglia con ingresso in via Carlo Rosselli n.42 tramite rampa di accesso. Il contesto urbano è a forte prevalenza residenziale, ben servito vista la presenza di attività commerciali e scuole, a circa 650 mt vi è il centro storico, buona anche l'ampiezza delle strade ed i parcheggi.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile è risultato occupato dall'esecutato **** Omissis ****.

LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 924.000,00

Bene N° 13 - Capannone			
Ubicazione:	Gravina in Puglia (BA) - via Enrico Fermi 15, piano T-1-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 106, Part. 1483, Sub. 6, Categoria D1 - Fg. 106, Part. 1483, Sub. 7, Categoria C1 - Fg. 106, Part. 1483, Sub. 8, Categoria C1	Superficie	1892,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile è più che buono considerate le finiture esterne ed interne, le strutture, e gli impianti, funzionanti.		
Descrizione:	L'immobile è un capannone, disposto su tre livelli ciascuno di circa 623 mq di superficie (commerciale), ed un'area esterna di circa 877 mq. Ha una forma pressoché rettangolare con ingresso su via Enrico Fermi n.15 tramite cancello e rampa di accesso al piano inferiore. Il contesto urbano è costituito da costruzioni a vocazione industriale/artigianale, ben servito visto l'ambito periferico di appartenenza, a circa 2000 mt vi è il centro abitato, buona anche l'ampiezza delle strade e la possibilità di parcheggio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è risultato occupato dall'esecutato **** Omissis ****.		

