
TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Picerno Daniele, nell'Esecuzione Immobiliare 796/2018 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Lotto 1.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Multiplo - Immobiliare ubicato a Poggiorsini (BA) - Via Dei Mille 67, piano 1^-S1....	5
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Poggiorsini (BA) - Via Dei Mille 67, piano 2^.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Multiplo - Immobiliare ubicato a Poggiorsini (BA) - Via Dei Mille 67, piano 1^-S1....	6
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Poggiorsini (BA) - Via Dei Mille 67, piano 2^.....	6
Titolarità	7
Bene N° 1 - Multiplo - Immobiliare ubicato a Poggiorsini (BA) - Via Dei Mille 67, piano 1^-S1....	7
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Poggiorsini (BA) - Via Dei Mille 67, piano 2^.....	7
Confini.....	8
Bene N° 1 - Multiplo - Immobiliare ubicato a Poggiorsini (BA) - Via Dei Mille 67, piano 1^-S1....	8
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Poggiorsini (BA) - Via Dei Mille 67, piano 2^.....	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Multiplo - Immobiliare ubicato a Poggiorsini (BA) - Via Dei Mille 67, piano 1^-S1....	8
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Poggiorsini (BA) - Via Dei Mille 67, piano 2^.....	9
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Multiplo - Immobiliare ubicato a Poggiorsini (BA) - Via Dei Mille 67, piano 1^-S1....	9
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Poggiorsini (BA) - Via Dei Mille 67, piano 2^.....	10
Stato conservativo.....	10
Bene N° 1 - Multiplo - Immobiliare ubicato a Poggiorsini (BA) - Via Dei Mille 67, piano 1^-S1.	10
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Poggiorsini (BA) - Via Dei Mille 67, piano 2^.....	10
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Multiplo - Immobiliare ubicato a Poggiorsini (BA) - Via Dei Mille 67, piano 1^-S1.	10
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Poggiorsini (BA) - Via Dei Mille 67, piano 2^.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Multiplo - Immobiliare ubicato a Poggiorsini (BA) - Via Dei Mille 67, piano 1^-S1.	11
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Poggiorsini (BA) - Via Dei Mille 67, piano 2^.....	11
Stato di occupazione	11
Bene N° 1 - Multiplo - Immobiliare ubicato a Poggiorsini (BA) - Via Dei Mille 67, piano 1^-S1.	11
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Poggiorsini (BA) - Via Dei Mille 67, piano 2^.....	12
Provenienze Ventennali.....	12
Bene N° 1 - Multiplo - Immobiliare ubicato a Poggiorsini (BA) - Via Dei Mille 67, piano 1^-S1.	12
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Poggiorsini (BA) - Via Dei Mille 67, piano 2^.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	13



Bene N° 1 - Multiplo - Immobiliare ubicato a Poggiorsini (BA) - Via Dei Mille 67, piano 1^-S1.	13
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Poggiorsini (BA) - Via Dei Mille 67, piano 2^.....	14
Normativa urbanistica.....	15
Bene N° 1 - Multiplo - Immobiliare ubicato a Poggiorsini (BA) - Via Dei Mille 67, piano 1^-S1.	15
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Poggiorsini (BA) - Via Dei Mille 67, piano 2^.....	15
Regolarità edilizia.....	16
Bene N° 1 - Multiplo - Immobiliare ubicato a Poggiorsini (BA) - Via Dei Mille 67, piano 1^-S1.	16
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Poggiorsini (BA) - Via Dei Mille 67, piano 2^.....	16
Vincoli od oneri condominiali	16
Bene N° 1 - Multiplo - Immobiliare ubicato a Poggiorsini (BA) - Via Dei Mille 67, piano 1^-S1.	16
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Poggiorsini (BA) - Via Dei Mille 67, piano 2^.....	16
Lotto 2	17
Descrizione.....	17
Completezza documentazione ex art. 567	17
Titolarità	17
Confini	18
Consistenza	18
Dati Catastali	18
Stato conservativo.....	18
Stato di occupazione	18
Provenienze Ventennali.....	19
Formalità pregiudizievoli.....	19
Normativa urbanistica.....	20
Regolarità edilizia.....	20
Vincoli od oneri condominiali	20
Stima / Formazione lotti	21
Lotto 1	21
Lotto 2	23
Riepilogo bando d'asta.....	24
Lotto 1	25
Lotto 2	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 796/2018 del R.G.E.....	27
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 101.706,00	27
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 58.331,25	28
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	29
Bene N° 1 - Multiplo - Immobiliare ubicato a Poggiorsini (BA) - Via Dei Mille 67, piano 1^-S1.	29
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Poggiorsini (BA) - Via Dei Mille 67, piano 2^.....	30
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Poggiorsini (BA) - Via Dei Mille 67.....	31



INCARICO

In data 27/02/2019, il sottoscritto Ing. Picerno Daniele, con studio in Piazza Alcide De Gasperi, 1 A - 70020 - Poggiorsini (BA), email danielepicerno@libero.it, PEC daniele.picerno7172@ordingbari.it, Tel. 080 32 31 035, Fax 080 32 31 05, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/03/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Multiplo - Immobiliare ubicato a Poggiorsini (BA) - Via Dei Mille 67, piano 1[^]-S1 (Coord. Geografiche: 40.918736, 16.256172)
- **Bene N° 2** - Soffitta ubicata a Poggiorsini (BA) - Via Dei Mille 67, piano 2[^] (Coord. Geografiche: 40.918736, 16.256172)
- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Poggiorsini (BA) - Via Dei Mille 67 (Coord. Geografiche: 40.918736, 16.256172)



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Multiplo - Immobiliare ubicato a Poggiorsini (BA) - Via Dei Mille 67, piano 1[^]-S1
- **Bene N° 2** - Soffitta ubicata a Poggiorsini (BA) - Via Dei Mille 67, piano 2[^]

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A POGGIORSINI (BA) - VIA DEI MILLE 67, PIANO 1[^]-S1

Porzione di fabbricato:

- 1) Piena proprietà – Appartamento al piano primo sul rialzato, sito in Poggiorsini alla via Dei Mille 67;
- 2) Piena proprietà – Locale deposito al piano interrato, stesso fabbricato, sito in Poggiorsini alla via Dei Mille 67;

La palazzina condominiale del quale sono parte i cespiti eseguiti innanzi articolati, risalente agli anni novanta, si compone complessivamente di tre piani fuori terra oltre un piano interrato, (tipologia quadrifamiliare a schiera) con accesso comune da vano scala esterno finestrato al civico 67 della detta via. Posizionata ai margini nord-est del tessuto urbano, è dotata di comoda viabilità di uscita/entrata. Zona a media intensità abitativa, ben servita. In sede di sopralluogo si presentava in normali condizioni di manutenzione, medio grado di finitura (originali).

In relazione all'unità abitativa, con ingresso dal ballatoio esclusivo posto sulla sinistra per chi arriva sul pianerottolo di piano salendo le scale, si compone complessivamente di: ingresso-soggiorno (zona living), tinello abitabile, 2 camere da letto, un bagno padronale, un lavatoio, balcone a servizio della zona notte, terrazzino_ballatoio a servizio della zona giorno. L'abitazione si presentava in sede di sopralluogo in buone condizioni di manutenzione discretamente rifinita (finiture anni '90).

Di pertinenza dell'abitazione risultano esservi: il locale deposito al piano interrato con accesso (solo pedonale) tramite il vano scala comune, dalla porta di fronte a sinistra per chi arriva sul pianerottolo di piano scendendo le scale; oltre porzione del locale soffitta al piano secondo (lastrico solare) per la quota di 1\2 di piena proprietà ed al quale si accede sempre dal vano scala comune. Precisamente la pertinenza in comune indivisa è ubicata sulla sinistra per chi arriva sul terrazzino comune del lastrico solare (detta pertinenza è stata individuata come Bene n. 2 del Lotto 1).

Il locale al piano interrato è privo di muro divisorio che delimita il confine con il locale attiguo (a sinistra per chi entra). Inoltre una porzione di esso (vedasi per miglior chiarezza la planimetria del lotto 1), risulta sistemato a cortiletto_area a verde con accesso diretto dall'interno del locale (per inciso, diversamente da quanto riportato agli atti catastali e nei grafici di progetto assentiti). Trattasi di locale deposito di forma rettangolare allungata, ambiente unico dotato solo di ingresso pedonale dal vano scala comune, con illuminazione/areazione diretta tramite finestre alte a soffitto, in normali condizioni di manutenzione per l'uso al quale è destinato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A POGGIORSINI (BA) - VIA DEI MILLE 67, PIANO 2^

Quota 1\2 della Piena proprietà.

Locale deposito al piano secondo (soffitta non abitabile), porzione dello stesso fabbricato, di cui al bene n. 1 del lotto 1, sito in Poggiorsini alla via Dei Mille 67;

Trattasi come anticipato di pertinenza dell'abitazione eseguita alla quale si rimanda per la descrizione generale del fabbricato.

Al locale soffitta posto al piano secondo (lastrico solare), si accede dal vano scala condominiale. Per chi arriva sul terrazzino comune del lastrico solare, è ubicato sulla sinistra (speculare rispetto ad altra soffitta, stesso fabbricato). Con forma a guisa di lettera L, ricavata sotto il piano copertura (a falde contrapposte in maniera ortogonale), la soffitta si presenta allo stato rustico, priva quindi di finiture interne ed impianti. Sono presenti solo gli infissi esterni (finestra e porta d'ingresso). Il locale ha un' altezza max interna di circa due metri che degrada quasi a zero sulla linea di gronda.

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° 1 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A POGGIORSINI (BA) - VIA DEI MILLE 67, PIANO 1^-S1

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

Il Procedente ha prodotto la relazione notarile.

Mancano gli estratti catastali. Manca il certificato di stato civile dell'esecutato.

Sulla scorta dei riscontri effettuati sulle ispezioni ipotecarie prodotte dal sottoscritto, la relazione notarile del procedente identifica correttamente il compendio immobiliare eseguita, la provenienza al ventennio, le formalità pregiudizievoli gravanti.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A POGGIORSINI (BA) - VIA DEI MILLE 67, PIANO 2^

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

Il Procedente ha prodotto la relazione notarile.

Mancano gli estratti catastali. Manca il certificato di stato civile dell'esecutato.

Sulla scorta dei riscontri effettuati sulle ispezioni ipotecarie prodotte dal sottoscritto, la relazione notarile del procedente identifica correttamente il compendio immobiliare eseguita, la provenienza al ventennio, le formalità pregiudizievoli gravanti.



TITOLARITÀ

BENE N° 1 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBIcato A POGGIORSINI (BA) - VIA DEI MILLE 67, PIANO 1^-S1

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

I cespiti risultano in capo al debitore in forza di Atto di Divisione a rogito notar Lorenzo De Bellis di Gravina in Puglia Rep. n. 19811 del 09/03/1998 - trascritto alla C.RR.II. di Bari il 04/04/1998 ai nn.: 10495/7670

BENE N° 2 - SOFFITTA UBIcata A POGGIORSINI (BA) - VIA DEI MILLE 67, PIANO 2^

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

I cespiti risultano in capo al debitore in forza di Atto di Divisione a rogito notar Lorenzo De Bellis di Gravina in Puglia Rep. n. 19811 del 09/03/1998 - trascritto alla C.RR.II. di Bari il 04/04/1998 ai nn.: 10495/7670



CONFINI

BENE N° 1 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A POGGIORSINI (BA) - VIA DEI MILLE 67, PIANO 1^-S1

L'appartamento confina in senso orario con via Dei Mille, altro fabbricato alla particella 137, cortile interno, altra unità immobiliare di piano.

Il locale deposito al piano interrato e comunicante pertinenza scoperta (cortiletto), confina in senso orario con via Dei Mille, altra unità imm.re di piano (locale attiguo, confine non delimitato da nessun divisorio), terrapieno su cortile, altra unità imm.re di piano (locale).

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A POGGIORSINI (BA) - VIA DEI MILLE 67, PIANO 2^

La soffitta al piano secondo confina in senso orario con via Dei Mille e terrazzino comune, altra soffitta fabbricato attiguo (particella 137), cortile interno, altra unità immobiliare di piano (soffitta).

CONSISTENZA

BENE N° 1 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A POGGIORSINI (BA) - VIA DEI MILLE 67, PIANO 1^-S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	94,00 mq	108,00 mq	1,00	108,00 mq	2,83 m	1
balcone	39,00 mq	39,00 mq	0,25	9,75 mq	2,83 m	1
Locale Deposito al P. S1	50,00 mq	59,00 mq	0,50	29,50 mq	2,40 m	S1
Giardino_Cortiletto comunicante con locale deposit	20,00 mq	23,00 mq	0,15	3,45 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				150,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				150,70 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

In relazione al locale deposito al piano interrato, si è computata la superficie nelle effettive destinazioni rilevate, stralciando la porzione di superficie del locale di fatto destinata a pertinenza scoperta (verde_cortiletto), computata in altra voce.

Il coefficiente relativo al calcolo della superficie convenzionale del locale è stato "pesato" tenendo anche conto delle quotazioni dei locali rispetto alle abitazioni.



BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A POGGIORSINI (BA) - VIA DEI MILLE 67, PIANO 2^

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Soffitta (Quota 1/2 P. Prop. com. indiviso)	72,00 mq	81,00 mq	1,00	81,00 mq	1,15 m	2
Totale superficie convenzionale:				81,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				81,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

In relazione al locale soffitta si precisa che l'altezza indicata è quella media che degrada fra la max di mt 2,00 al colmo e la minima di mt 0,30 alla gronda .

DATI CATASTALI**BENE N° 1 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A POGGIORSINI (BA) - VIA DEI MILLE 67, PIANO 1^-S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	138	4		A3	4	5,5	111 mq	397,67 €	1	
	4	138	9		C2	3	79	87 mq	118,32 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il locale depositato al piano interrato è privo di divisorio con altro locale attiguo, inoltre presenta una consistenza catastale di mq 79, mentre realmente misura 59 mq poichè una porzione del locale interrato di mq 23 risulta sistemata a verde/cortiletto diversamente da quanto riportato nella planimetria catastale e di progetto.

Stante quanto riferito è necessario un'aggiornamento degli atti catastali e contestuale sanatoria (trattasi di difformità sanabili).



BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A POGGIORSINI (BA) - VIA DEI MILLE 67, PIANO 2^

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	138	6		C2	2	81	82 mq	100,4 €	2	

Corrispondenza catastale

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

Il cespite pur conforme nello stato dei luoghi agli atti catastali, risulta difforme rispetto ai grafici di progetto assentiti (difformità sanabili). Pertanto pur non necessitante di aggiornamento catastale, nella fattispecie dovrà procedersi alla sanatoria urbanistica. (vedasi paragrafo tematico)

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A POGGIORSINI (BA) - VIA DEI MILLE 67, PIANO 1^-S1

La palazzina condominiale del quale sono parte i cespiti eseguiti innanzi articolati, in sede di sopralluogo si presentava in normali condizioni di manutenzione, medio grado di finitura (originali dell'epoca di edificazione).

L'abitazione denotava buone condizioni di manutenzione e discreto grado di finitura (finiture risalenti agli anni '90, salvo taluni decori recenti).

Il deposito al piano interrato mostrava normali condizioni di manutenzione per l'uso al quale è destinato.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A POGGIORSINI (BA) - VIA DEI MILLE 67, PIANO 2^

Il locale soffitta si presentava invece alla stato rustico: massetto strutturale, muri di tompagno, solaio di copertura, infissi esterni, nessun impianto.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A POGGIORSINI (BA) - VIA DEI MILLE 67, PIANO 1^-S1

Salvo le parti condominiali (vano scala, terrazzino lastrico etc..) non vi sono parti comuni.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A POGGIORSINI (BA) - VIA DEI MILLE 67, PIANO 2^

Salvo le parti condominiali (vano scala, terrazzino lastrico etc..) non vi sono parti comuni.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A POGGIORSINI (BA) - VIA DEI MILLE 67, PIANO 1^-S1

Fondazioni: cemento armato

Esposizione: Est-Ovest

Altezza interna utile: 2.83 mt

Str. verticali: telai in cemento armato

Solai: latero-cemento

Copertura: solaio in c.a. a falde.

Manto di copertura: pacchetto termico, impermeabilizzazione, tegole

Pareti esterne ed interne: intonaco e quarzo

Pavimentazione interna: grès vari formati (abitazione), massetto industriale (deposito a p. S1)

Infissi esterni: in legno pieno con vetro singolo ed avvolgibili (abitazione), in ferro e vetro le pertinenze.

Infissi interni: legno tamburato (abitazione). Non presenti (pertinenze)

Volte: solaio piano intonacato e tinteggiato con idropittura (abitazione), intonacato (deposito al P. S1)

Scale: in cemento armato rivestite in pietra, finestrate con struttura in anticorrodol.

Impianto elettrico, idrico, termico, funzionanti (abitazione). Impianti idrico_fognario_elettrico funzionanti (deposito al p. S1).

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A POGGIORSINI (BA) - VIA DEI MILLE 67, PIANO 2^

Fondazioni: cemento armato

Esposizione: Est-Ovest

Altezza interna utile: 2.83 mt

Str. verticali: telai in cemento armato

Solai: latero-cemento

Copertura: solaio in c.a. a falde.

Manto di copertura: pacchetto termico, impermeabilizzazione, tegole

Pareti esterne ed interne: intonaco e quarzo, rustico

Pavimentazione interna: massetto strutturale

Infissi esterni: non presenti.

Infissi interni: ferro e vetro singolo, solo ferro porta d'ingresso.

Volte: solaio strutturale a vista

Scale: in cemento armato rivestite in pietra, finestrate con struttura in anticorrodol.

Nessun impianto presente.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A POGGIORSINI (BA) - VIA DEI MILLE 67, PIANO 1^-S1

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.



L'immobile risulta locato a terzi ed occupato dai medesimi. Per i dettagli in merito si rimanda al delegato_custode.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A POGGIORSINI (BA) - VIA DEI MILLE 67, PIANO 2^

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta nella disponibilità del debitore.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A POGGIORSINI (BA) - VIA DEI MILLE 67, PIANO 1^-S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/04/1998 al 18/06/2019	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		De Bellis Lorenzo	09/03/1998	19811	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.RR.II. di Bari	04/04/1998	10495	7670
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A POGGIORSINI (BA) - VIA DEI MILLE 67, PIANO 2^

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/04/1998 al 18/06/2019	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		De Bellis Lorenzo	09/03/1998	19811	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.RR.II. di Bari	04/04/1998	10495	7670
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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A POGGIORSINI (BA) - VIA DEI MILLE 67, PIANO 1[^]-S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo
Iscritto a Bari il 08/08/2006
Reg. gen. 44976 - Reg. part. 8330
Quota: 1/1 piena proprietà
Importo: € 560.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 280.000,00
Note: gravante sulla piena proprietà quota 1\1 del cespite esecutato al fg 4 p.lla 138 sub. 4
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Verona
Iscritto a Bari il 04/04/2011
Reg. gen. 14682 - Reg. part. 3479
Quota: vedasi nota
Importo: € 35.100,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 29.266,90
Note: Gravante sui cespiti della procedura per la quota di proprietà del debitore. Quota 1\1 fg 4 p.lla 138 subb.: 4-9 e fg 4 p.lla 151 (lotto 2) Quota 1\2 fg 4 p.lla 138 sub.6 (bene n. 2 del lotto 1)
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo Giudice di Pace di Montecchio Emilia
Iscritto a Bari il 06/04/2012



Reg. gen. 13756 - Reg. part. 1586

Quota: vedi nota

Importo: € 1.800,00

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

Contro **** Omissis ****

Note: Gravante sui cespiti della procedura per la quota di proprietà del debitore. Quota 1\1 fg 4 p.lla 138 subb.: 4-9 e fg 4 p.lla 151 (Lotto 2) Quota 1\2 fg 4 p.lla 138 sub.6 (bene n. 2 del lotto 1)

- **Ipoteca Equitalia** derivante da Atto Equitalia Servizio Riscossioni

Iscritto a Bari il 13/06/2017

Reg. gen. 24168 - Reg. part. 3810

Quota: vedi nota

Importo: € 438.275,34

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 219.137,67

Note: Gravante sui cespiti della procedura per la quota di proprietà del debitore. Quota 1\1 fg 4 p.lla 138 subb.: 4-9 e fg 4 p.lla 151 (lotto 2) Quota 1\2 fg 4 p.lla 138 sub.6 (bene n. 2 del lotto 1)

Trascrizioni

- **Atto di Pignoramento**

Trascritto a Bari il 19/12/2018

Reg. gen. 55974 - Reg. part. 39888

Quota: vedi nota

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

Contro **** Omissis ****

Note: Gravante sui cespiti della procedura per la quota di proprietà del debitore. Quota 1\1 fg 4 p.lla 138 subb.: 4-9 e fg 4 p.lla 151 (Lotto 2) Quota 1\2 fg 4 p.lla 138 sub.6 (bene n. 2 del lotto 1)

Si allega ispezione ipotecaria aggiornata.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A POGGIORSINI (BA) - VIA DEI MILLE 67, PIANO 2^

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Bari aggiornate al 20/06/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Verona

Iscritto a Bari il 04/04/2011

Reg. gen. 14682 - Reg. part. 3479

Quota: vedasi nota

Importo: € 35.100,00

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

Contro **** Omissis ****



Capitale: € 29.266,90

Note: Gravante sulla quota di proprietà del debitore.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo Giudice di Pace di Montecchio Emilia
Iscritto a Bari il 06/04/2012
Reg. gen. 13756 - Reg. part. 1586
Quota: vedi nota
Importo: € 1.800,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Gravante sulla quota di proprietà del debitore.
- **Ipoteca Equitalia** derivante da Atto Equitalia Servizio Riscossioni
Iscritto a Bari il 13/06/2017
Reg. gen. 24168 - Reg. part. 3810
Quota: vedi nota
Importo: € 438.275,34
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 219.137,67
Note: Gravante sulla quota di proprietà del debitore.

Trascrizioni

- **Atto di Pignoramento**
Trascritto a Bari il 19/12/2018
Reg. gen. 55974 - Reg. part. 39888
Quota: vedi nota
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Gravante sulla quota di proprietà del debitore.

Si allega ispezione ipotecaria aggiornata.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A POGGIORSINI (BA) - VIA DEI MILLE 67, PIANO 1^-S1

Dalle ricerche esperite presso l'Ufficio Tecnico di Poggiorsini, si è appurato che il compendio immobiliare porzione del quale risultano i cespiti eseguiti, è stato edificato in forza di Concessione Edilizia – Rif. Pratica Edilizia n. 1470/2236 rilasciata il 19/11/1993, Sanatoria in fase di definizione (3^ condono) – Prat. prot. 3903 del 09/12/2004 (quest'ultimo relativo solo all'abitazione).
Titoli allegati.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A POGGIORSINI (BA) - VIA DEI MILLE 67, PIANO 2^

Dalle ricerche esperite presso l'Ufficio Tecnico di Poggiorsini, si è appurato che il compendio immobiliare porzione del quale risultano i cespiti eseguiti, è stato edificato in forza di Concessione Edilizia – Rif. Pratica Edilizia n. 1470/2236 rilasciata il 19/11/1993. Titoli allegati.



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A POGGIORSINI (BA) - VIA DEI MILLE 67, PIANO 1^-S1

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Esaminata la documentazione allegata ai titoli abilitativi, sono emerse difformità rispetto a quanto riscontrato nei luoghi. In particolare, il piano interrato presenta una diversa distribuzione interna con variazioni di prospetto ed una diversa "consistenza" per via del cortiletto_area a verde ricavato nell'ingombro del locale, previsto in progetto. Difforme anche rispetto alla planimetria catastale in atti. La copertura del fabbricato presenta un disegno differente rispetto al progetto, conforme invece rispetto al grafico catastale. In riferimento invece alle difformità rilevate sull'abitazione, è in itinere di definizione la pratica di condono citata. Istruttoria completa.

Per inciso, le difformità verificate sono sanabili tramite accertamento di conformità e contestuale aggiornamento degli atti catastali.

L'immobile non è dotato di certificato di Agibilità.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A POGGIORSINI (BA) - VIA DEI MILLE 67, PIANO 2^

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Esaminata la documentazione allegata ai titoli abilitativi, sono emerse difformità rispetto a quanto riscontrato nei luoghi. In particolare, la copertura del fabbricato pur conforme rispetto al grafico catastale, presenta un disegno differente rispetto al progetto.

Per inciso, le difformità verificate sono sanabili tramite accertamento di conformità.

L'immobile non è dotato di certificato di Agibilità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A POGGIORSINI (BA) - VIA DEI MILLE 67, PIANO 1^-S1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A POGGIORSINI (BA) - VIA DEI MILLE 67, PIANO 2^

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Poggiorsini (BA) - Via Dei Mille 67

DESCRIZIONE

Suolo edificatorio in zona di espansione in Poggiorsini (BA) alla via Dei Mille in prossimità del civico 67. L'area, per inciso a suscettività edificatoria previa lottizzazione, ha una superficie catastale di mq 915, giacitura pianeggiante, forma triangolare molto allungata, confinante sui tre lati con attuale viabilità pubblica ed ubicata ai margini nord_est del tessuto edificato cittadino.

Il fondo in sede di sopralluogo si presentava delimitato sui confini da una pseudo_recinzione (rete e paletti di vario tipo, malmessa) in gran parte incolto, salvo alcune aree interessate da colture ortive (orticello), due alberelli. All'interno si è rinvenuta anche la presenza di una sorta di capanno ricovero attrezzi, realizzato alla meno peggio con lamiere (a rimuoversi).

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

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

Il Procedente ha prodotto la relazione notarile.

Mancano gli estratti catastali. Manca il certificato di stato civile dell'esecutato.

Sulla scorta dei riscontri effettuati sulle ispezioni ipotecarie prodotte dal sottoscritto, la relazione notarile del procedente identifica correttamente il compendio immobiliare esecutato, la provenienza al ventennio, le formalità pregiudizievoli gravanti.

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il cespite risulta in capo al debitore in forza di Atto di Compravendita a rogito notar Lorenzo De Bellis di Gravina in Puglia Rep. n. 19094 del 30/07/1997 - trascritto alla C.RR.II. di Bari il 08/08/1997 ai nn.: 2874/21300



CONFINI

Il fondo confina con via Dei Mille, via Domenico Cirasole e strada comunale verso Fontana D'Ogna.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	915,00 mq	915,00 mq	1,00	915,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				915,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				915,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
4	151				Seminativo	2	00.09.15 mq	4,73 €	2,7 €	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Mediocre.

STATO DI OCCUPAZIONE

Nella disponibilità del debitore.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/08/1997	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		De Bellis Lorenzo	30/07/1997	19094	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.RR.II. di Bari	08/08/1997	28074	21300
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Verona
Iscritto a Bari il 04/04/2011
Reg. gen. 14682 - Reg. part. 3479
Quota: vedasi nota
Importo: € 35.100,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 29.266,90
Note: Gravante sui cespiti della procedura per la quota di proprietà del debitore. Quota 1\1 fg 4 p.lla 138 subb.: 4-9 e fg 4 p.lla 151 (suolo) Quota 1\2 fg 4 p.lla 138 sub.6
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo Giudice di Pace di Montecchio Emilia
Iscritto a Bari il 06/04/2012
Reg. gen. 13756 - Reg. part. 1586
Quota: vedi nota
Importo: € 1.800,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Note: Gravante sui cespiti della procedura per la quota di proprietà del debitore. Quota 1\1 fg 4 p.lla 138 subb.: 4-9 e fg 4 p.lla 151 (suolo) Quota 1\2 fg 4 p.lla 138 sub.6

- **Ipoteca Equitalia** derivante da Atto Equitalia Servizio Riscossioni

Iscritto a Bari il 13/06/2017

Reg. gen. 24168 - Reg. part. 3810

Quota: vedi nota

Importo: € 438.275,34

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 219.137,67

Note: Gravante sui cespiti della procedura per la quota di proprietà del debitore. Quota 1\1 fg 4 p.lla 138 subb.: 4-9 e fg 4 p.lla 151 (suolo) Quota 1\2 fg 4 p.lla 138 sub.6

Trascrizioni

- **Atto di Pignoramento**

Trascritto a Bari il 19/12/2018

Reg. gen. 55974 - Reg. part. 39888

Quota: vedi nota

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

Contro **** Omissis ****

Note: Gravante sui cespiti della procedura per la quota di proprietà del debitore. Quota 1\1 fg 4 p.lla 138 subb.: 4-9 e fg 4 p.lla 151 (suolo) Quota 1\2 fg 4 p.lla 138 sub.6

Si allega ispezione ipotecaria aggiornata.

NORMATIVA URBANISTICA

Dalle risultanze del Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato) rilasciato dall'Ufficio Tecnico di Poggiorsini su richiesta del sottoscritto, si è appurato che il terreno esecutato ricade all'interno del vigente strumento urbanistico (PRG) in zona di Espansione Urbanistica C1 con indice di cubatura pari a 3mc/mq, previa lottizzazione convenzionata della maglia edilizia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile, salvo la struttura posticcia a rimuoversi (capanno), è regolare.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Multiplo - Immobiliare ubicato a Poggiorsini (BA) - Via Dei Mille 67, piano 1[^]-S1
Porzione di fabbricato: 1) Piena proprietà – Appartamento al piano primo sul rialzato, sito in Poggiorsini alla via Dei Mille 67; 2) Piena proprietà – Locale deposito al piano interrato, stesso fabbricato, sito in Poggiorsini alla via Dei Mille 67; La palazzina condominiale del quale sono parte i cespiti eseguiti innanzi articolati, risalente agli anni novanta, si compone complessivamente di tre piani fuori terra oltre un piano interrato, (tipologia quadrifamiliare a schiera) con accesso comune da vano scala esterno finestrato al civico 67 della detta via. Posizionata ai margini nord-est del tessuto urbano, è dotata di comoda viabilità di uscita/entrata. Zona a media intensità abitativa, ben servita. In sede di sopralluogo si presentava in normali condizioni di manutenzione, medio grado di finitura (originali). In relazione all'unità abitativa, con ingresso dal ballatoio esclusivo posto sulla sinistra per chi arriva sul pianerottolo di piano salendo le scale, si compone complessivamente di: ingresso-soggiorno (zona living), tinello abitabile, 2 camere da letto, un bagno padronale, un lavatoio, balcone a servizio della zona notte, terrazzino_ballatoio a servizio della zona giorno. L'abitazione si presentava in sede di sopralluogo in buone condizioni di manutenzione discretamente rifinita (finiture anni '90). Di pertinenza dell'abitazione risultano esservi: il locale deposito al piano interrato con accesso (solo pedonale) tramite il vano scala comune, dalla porta di fronte a sinistra per chi arriva sul pianerottolo di piano scendendo le scale; oltre porzione del locale soffitta al piano secondo (lastrico solare) per la quota di 1\2 di piena proprietà ed al quale si accede sempre dal vano scala comune. Precisamente la pertinenza in comune indivisa è ubicata sulla sinistra per chi arriva sul terrazzino comune del lastrico solare (detta pertinenza è stata individuata come Bene n. 2 del Lotto 1). Il locale al piano interrato è privo di muro divisorio che delimita il confine con il locale attiguo (a sinistra per chi entra). Inoltre una porzione di esso (vedasi per miglior chiarezza la planimetria del lotto 1), risulta sistemato a cortiletto_area a verde con accesso diretto dall'interno del locale (per inciso, diversamente da quanto riportato agli atti catastali e nei grafici di progetto assentiti). Trattasi di locale deposito di forma rettangolare allungata, ambiente unico dotato solo di ingresso pedonale dal vano scala comune, con illuminazione/areazione diretta tramite finestre alte a soffitto, in normali condizioni di manutenzione per l'uso al quale è destinato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 138, Sub. 4, Categoria A3 - Fg. 4, Part. 138, Sub. 9, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 113.025,00
- **Bene N° 2** - Soffitta ubicata a Poggiorsini (BA) - Via Dei Mille 67, piano 2[^]
Quota 1\2 della Piena proprietà. Locale deposito al piano secondo (soffitta non abitabile), porzione dello stesso fabbricato, di cui al bene n. 1 del lotto 1, sito in Poggiorsini alla via Dei Mille 67; Trattasi come anticipato di pertinenza dell'abitazione eseguita alla quale si rimanda per la descrizione generale del fabbricato. Al locale soffitta posto al piano secondo (lastrico solare), si accede dal vano scala condominiale. Per chi arriva sul terrazzino comune del lastrico solare, è ubicato sulla sinistra (speculare rispetto ad altra soffitta, stesso fabbricato). Con forma a guisa di lettera L, ricavata sotto il piano copertura (a falde contrapposte in maniera ortogonale), la soffitta si presenta allo stato rustico, priva quindi di finiture interne ed impianti.



Sono presenti solo gli infissi esterni (finestra e porta d'ingresso). Il locale ha un' altezza max interna di circa due metri che degrada quasi a zero sulla linea di gronda.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 138, Sub. 6, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 8.100,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Multiplo - Immobiliare Poggiorsini (BA) - Via Dei Mille 67, piano 1^-S1	150,70 mq	750,00 €/mq	€ 113.025,00	100,00%	€ 113.025,00
Bene N° 2 - Soffitta Poggiorsini (BA) - Via Dei Mille 67, piano 2^	81,00 mq	200,00 €/mq	€ 16.200,00	50,00%	€ 8.100,00
Valore di stima:					€ 121.125,00

Valore di stima: € 121.125,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€
Altro (Deprezzamento del 15% in ossequio al disposto del G.E., Quesiti - punto 10)) .	16419,00	€

Valore finale di stima: € 101.706,00

Ispirandosi al principio della dipendenza del valore di un bene dalle finalità della stima, si ritiene che l'aspetto economico da considerare nella valutazione degli immobili descritti sia il Valore di Mercato, cioè il prezzo medio che più probabilmente essi spunterebbero se offerti in libera contrattazione sul mercato. La teoria insegna che la stima di un bene si esegue per confronto con beni simili di prezzo noto, in base ad un parametro di raffronto rappresentato da una grandezza tecnica o economica che si rapporta direttamente con il valore. Nel caso di beni aventi tipologia piuttosto semplice o molto simili fra loro per tutte le caratteristiche che possono essere apprezzate dal mercato, si può adottare un parametro tecnico (nel caso di un fondo rustico o di una costruzione può essere la superficie). Si effettua così una stima sintetica. Nel caso di beni aventi tipologia piuttosto complessa o molto diversi per numerose caratteristiche apprezzate dal mercato, è necessario adottare un parametro economico che riassume, con le sue variazioni, i diversi apprezzamenti del mercato per tutte le caratteristiche dei beni da confrontare (per una costruzione potrebbe essere il canone d'affitto, mentre per un fondo rustico, il beneficio fondiario). Si effettua così una stima analitica. Nel caso dei fabbricati, anche se talvolta si adotta il metodo del costo di costruzione, il valore che si ottiene si identifica sempre in un valore di mercato. Per inciso si motiva la scelta della stima sintetica-comparativa rispetto a quella



analitica, poiché per la prima vi sono le condizioni di merito (prezzi espliciti di beni simili) ed anche perché per la stima analitica, la determinazione del parametro economico (beneficio fondiario, canone d'affitto), ma principalmente del saggio di capitalizzazione è ben più laboriosa e soggettiva, pertanto soggetta ad errori di valutazione, maggiormente rispetto alla determinazione dei parametri tecnici in base ai quali si effettuano le stime sintetiche. Inoltre la procedura sintetico-comparativa (market comparison approach), così come condiviso dalla International Valuation Standards e European Valuation Standards è in linea con criteri di "Basilea 2" per le valutazioni immobiliari ai fini della concessione del credito bancario. Il valore di stima unitario di seguito espresso, è stato desunto sulla base di indagini di mercato condotte presso operatori del settore (agenzie immobiliari, mediatori, studi notarili). Si è tenuto altresì conto delle quotazioni riportate sull'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e del Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Bari. In ultimo, desunti i valori unitari medi si è provveduto a "correggere" la stima "pesando" le caratteristiche intrinseche del bene in esame.

LOTTO 2

- Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Poggiorsini (BA) - Via Dei Mille 67**
 Suolo edificatorio in zona di espansione in Poggiorsini (BA) alla via Dei Mille in prossimità del civico 67. L'area, per inciso a suscettività edificatoria previa lottizzazione, ha una superficie catastale di mq 915, giacitura pianeggiante, forma triangolare molto allungata, confinante sui tre lati con attuale viabilità pubblica ed ubicata ai margini nord_est del tessuto edificato cittadino. Il fondo in sede di sopralluogo si presentava delimitato sui confini da una pseudo_recinzione (rete e paletti di vario tipo, malmessa) in gran parte incolto, salvo alcune aree interessate da colture ortive (orticello), due alberelli. All'interno si è rinvenuta anche la presenza di una sorta di capanno ricovero attrezzi, realizzato alla meno peggio con lamiere (a rimuoversi).
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 151, Qualità Seminativo
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 68.625,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno edificabile Poggiorsini (BA) - Via Dei Mille 67	915,00 mq	75,00 €/mq	€ 68.625,00	100,00%	€ 68.625,00
Valore di stima:					€ 68.625,00

Valore di stima: € 68.625,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro (Deprezzamento del 15% in ossequio al disposto del G.E., Quesiti - punto 10)) .	10293,75	€

Valore finale di stima: € 58.331,25



Ispirandosi al principio della dipendenza del valore di un bene dalle finalità della stima, si ritiene che l'aspetto economico da considerare nella valutazione degli immobili descritti sia il Valore di Mercato, cioè il prezzo medio che più probabilmente essi spunterebbero se offerti in libera contrattazione sul mercato. La teoria insegna che la stima di un bene si esegue per confronto con beni simili di prezzo noto, in base ad un parametro di raffronto rappresentato da una grandezza tecnica o economica che si rapporta direttamente con il valore. Nel caso di beni aventi tipologia piuttosto semplice o molto simili fra loro per tutte le caratteristiche che possono essere apprezzate dal mercato, si può adottare un parametro tecnico (nel caso di un fondo rustico o di una costruzione può essere la superficie). Si effettua così una stima sintetica. Nel caso di beni aventi tipologia piuttosto complessa o molto diversi per numerose caratteristiche apprezzate dal mercato, è necessario adottare un parametro economico che riassume, con le sue variazioni, i diversi apprezzamenti del mercato per tutte le caratteristiche dei beni da confrontare (per una costruzione potrebbe essere il canone d'affitto, mentre per un fondo rustico, il beneficio fondiario). Si effettua così una stima analitica. Nel caso dei fabbricati, anche se talvolta si adotta il metodo del costo di costruzione, il valore che si ottiene si identifica sempre in un valore di mercato. Per inciso si motiva la scelta della stima sintetica-comparativa rispetto a quella analitica, poiché per la prima vi sono le condizioni di merito (prezzi espliciti di beni simili) ed anche perché per la stima analitica, la determinazione del parametro economico (beneficio fondiario, canone d'affitto), ma principalmente del saggio di capitalizzazione è ben più laboriosa e soggettiva, pertanto soggetta ad errori di valutazione, maggiormente rispetto alla determinazione dei parametri tecnici in base ai quali si effettuano le stime sintetiche. Inoltre la procedura sintetica-comparativa (market comparison approach), così come condiviso dalla International Valuation Standards e European Valuation Standards è in linea con criteri di "Basilea 2" per le valutazioni immobiliari ai fini della concessione del credito bancario. Il valore di stima unitario di seguito espresso, è stato desunto sulla base di indagini di mercato condotte presso operatori del settore (agenzie immobiliari, mediatori, studi notarili). Si è tenuto altresì conto delle quotazioni riportate sull'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e del Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Bari. In ultimo, desunti i valori unitari medi si è provveduto a "correggere" la stima "pesando" le caratteristiche intrinseche del bene in esame. 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.

Poggiorsini, li 22/06/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Picerno Daniele

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Fotografie
- ✓ Visure e Planimetrie Catastali
- ✓ Stralcio della mappa Catastale
- ✓ Planimetrie dei lotti
- ✓ Documentazione urbanistica
- ✓ Provenienza
- ✓ Ispezione Ipotecaria aggiornata
- ✓ Copia epurata della relazione
- ✓ Specifica Spettanze



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Multiplo - Immobiliare ubicato a Poggiorsini (BA) - Via Dei Mille 67, piano 1[^]-S1
Porzione di fabbricato: 1) Piena proprietà – Appartamento al piano primo sul rialzato, sito in Poggiorsini alla via Dei Mille 67; 2) Piena proprietà – Locale deposito al piano interrato, stesso fabbricato, sito in Poggiorsini alla via Dei Mille 67; La palazzina condominiale del quale sono parte i cespiti eseguiti innanzi articolati, risalente agli anni novanta, si compone complessivamente di tre piani fuori terra oltre un piano interrato, (tipologia quadrifamiliare a schiera) con accesso comune da vano scala esterno finestrato al civico 67 della detta via. Posizionata ai margini nord-est del tessuto urbano, è dotata di comoda viabilità di uscita/entrata. Zona a media intensità abitativa, ben servita. In sede di sopralluogo si presentava in normali condizioni di manutenzione, medio grado di finitura (originali). In relazione all'unità abitativa, con ingresso dal ballatoio esclusivo posto sulla sinistra per chi arriva sul pianerottolo di piano salendo le scale, si compone complessivamente di: ingresso-soggiorno (zona living), tinello abitabile, 2 camere da letto, un bagno padronale, un lavatoio, balcone a servizio della zona notte, terrazzino_ballatoio a servizio della zona giorno. L'abitazione si presentava in sede di sopralluogo in buone condizioni di manutenzione discretamente rifinita (finiture anni '90). Di pertinenza dell'abitazione risultano esservi: il locale deposito al piano interrato con accesso (solo pedonale) tramite il vano scala comune, dalla porta di fronte a sinistra per chi arriva sul pianerottolo di piano scendendo le scale; oltre porzione del locale soffitta al piano secondo (lastrico solare) per la quota di 1\2 di piena proprietà ed al quale si accede sempre dal vano scala comune. Precisamente la pertinenza in comune indivisa è ubicata sulla sinistra per chi arriva sul terrazzino comune del lastrico solare (detta pertinenza è stata individuata come Bene n. 2 del Lotto 1). Il locale al piano interrato è privo di muro divisorio che delimita il confine con il locale attiguo (a sinistra per chi entra). Inoltre una porzione di esso (vedasi per miglior chiarezza la planimetria del lotto 1), risulta sistemato a cortiletto_area a verde con accesso diretto dall'interno del locale (per inciso, diversamente da quanto riportato agli atti catastali e nei grafici di progetto assentiti). Trattasi di locale deposito di forma rettangolare allungata, ambiente unico dotato solo di ingresso pedonale dal vano scala comune, con illuminazione/areazione diretta tramite finestre alte a soffitto, in normali condizioni di manutenzione per l'uso al quale è destinato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 138, Sub. 4, Categoria A3 - Fg. 4, Part. 138, Sub. 9, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalle ricerche esperite presso l'Ufficio Tecnico di Poggiorsini, si è appurato che il compendio immobiliare porzione del quale risultano i cespiti eseguiti, è stato edificato in forza di Concessione Edilizia – Rif. Pratica Edilizia n. 1470/2236 rilasciata il 19/11/1993, Sanatoria in fase di definizione (3[^] condono) – Prat. prot. 3903 del 09/12/2004 (quest'ultimo relativo solo all'abitazione). Titoli allegati.
- **Bene N° 2** - Soffitta ubicata a Poggiorsini (BA) - Via Dei Mille 67, piano 2[^]
Quota 1\2 della Piena proprietà. Locale deposito al piano secondo (soffitta non abitabile), porzione dello stesso fabbricato, di cui al bene n. 1 del lotto 1, sito in Poggiorsini alla via Dei Mille 67; Trattasi come anticipato di pertinenza dell'abitazione eseguita alla quale si rimanda per la descrizione generale del fabbricato. Al locale soffitta posto al piano secondo (lastrico solare), si accede dal vano scala condominiale. Per chi arriva sul terrazzino comune del lastrico solare, è ubicato sulla sinistra (speculare rispetto ad altra soffitta, stesso fabbricato). Con forma a guisa di lettera L, ricavata sotto il piano copertura (a falde contrapposte in maniera ortogonale), la soffitta si presenta allo stato rustico, priva quindi di finiture interne ed impianti.



Sono presenti solo gli infissi esterni (finestra e porta d'ingresso). Il locale ha un' altezza max interna di circa due metri che degrada quasi a zero sulla linea di gronda. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 138, Sub. 6, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: Dalle ricerche esperite presso l'Ufficio Tecnico di Poggiorsini, si è appurato che il compendio immobiliare porzione del quale risultano i cespiti eseguiti, è stato edificato in forza di Concessione Edilizia - Rif. Pratica Edilizia n. 1470/2236 rilasciata il 19/11/1993. Titoli allegati.

Prezzo base d'asta: € 101.706,00

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Poggiorsini (BA) - Via Dei Mille 67
Suolo edificatorio in zona di espansione in Poggiorsini (BA) alla via Dei Mille in prossimità del civico 67. L'area, per inciso a suscettività edificatoria previa lottizzazione, ha una superficie catastale di mq 915, giacitura pianeggiante, forma triangolare molto allungata, confinante sui tre lati con attuale viabilità pubblica ed ubicata ai margini nord_est del tessuto edificato cittadino. Il fondo in sede di sopralluogo si presentava delimitato sui confini da una pseudo_recinzione (rete e paletti di vario tipo, malmessa) in gran parte incolto, salvo alcune aree interessate da colture ortive (orticello), due alberelli. All'interno si è rinvenuta anche la presenza di una sorta di capanno ricovero attrezzi, realizzato alla meno peggio con lamiere (a rimuoversi).
Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 151, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dalle risultanze del Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato) rilasciato dall'Ufficio Tecnico di Poggiorsini su richiesta del sottoscritto, si è appurato che il terreno eseguito ricade all'interno del vigente strumento urbanistico (PRG) in zona di Espansione Urbanistica C1 con indice di cubatura pari a 3mc/mq, previa lottizzazione convenzionata della maglia edilizia.

Prezzo base d'asta: € 58.331,25



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 796/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 101.706,00

Bene N° 1 - Multiplo - Immobiliare			
Ubicazione:	Poggiorsini (BA) - Via Dei Mille 67, piano 1 [^] -S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Multiplo - Immobiliare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 138, Sub. 4, Categoria A3 - Fg. 4, Part. 138, Sub. 9, Categoria C2	Superficie	150,70 mq
Stato conservativo:	La palazzina condominiale del quale sono parte i cespiti eseguiti innanzi articolati, in sede di sopralluogo si presentava in normali condizioni di manutenzione, medio grado di finitura (originali dell'epoca di edificazione). L'abitazione denotava buone condizioni di manutenzione e discreto grado di finitura (finiture risalenti agli anni '90, salvo taluni decori recenti). Il deposito al piano interrato mostrava normali condizioni di manutenzione per l'uso al quale è destinato.		
Descrizione:	<p>Porzione di fabbricato: 1) Piena proprietà – Appartamento al piano primo sul rialzato, sito in Poggiorsini alla via Dei Mille 67; 2) Piena proprietà – Locale deposito al piano interrato, stesso fabbricato, sito in Poggiorsini alla via Dei Mille 67; La palazzina condominiale del quale sono parte i cespiti eseguiti innanzi articolati, risalente agli anni novanta, si compone complessivamente di tre piani fuori terra oltre un piano interrato, (tipologia quadrifamiliare a schiera) con accesso comune da vano scala esterno finestrato al civico 67 della detta via. Posizionata ai margini nord-est del tessuto urbano, è dotata di comoda viabilità di uscita/entrata. Zona a media intensità abitativa, ben servita. In sede di sopralluogo si presentava in normali condizioni di manutenzione, medio grado di finitura (originali). In relazione all'unità abitativa, con ingresso dal ballatoio esclusivo posto sulla sinistra per chi arriva sul pianerottolo di piano salendo le scale, si compone complessivamente di: ingresso-soggiorno (zona living), tinello abitabile, 2 camere da letto, un bagno padronale, un lavatoio, balcone a servizio della zona notte, terrazzino_ballatoio a servizio della zona giorno. L'abitazione si presentava in sede di sopralluogo in buone condizioni di manutenzione discretamente rifinita (finiture anni '90). Di pertinenza dell'abitazione risultano esservi: il locale deposito al piano interrato con accesso (solo pedonale) tramite il vano scala comune, dalla porta di fronte a sinistra per chi arriva sul pianerottolo di piano scendendo le scale; oltre porzione del locale soffitta al piano secondo (lastrico solare) per la quota di 1\2 di piena proprietà ed al quale si accede sempre dal vano scala comune. Precisamente la pertinenza in comune indivisa è ubicata sulla sinistra per chi arriva sul terrazzino comune del lastrico solare (detta pertinenza è stata individuata come Bene n. 2 del Lotto 1). Il locale al piano interrato è privo di muro divisorio che delimita il confine con il locale attiguo (a sinistra per chi entra). Inoltre una porzione di esso (vedasi per miglior chiarezza la planimetria del lotto 1), risulta sistemato a cortiletto_area a verde con accesso diretto dall'interno del locale (per inciso, diversamente da quanto riportato agli atti catastali e nei grafici di progetto assentiti). Trattasi di locale deposito di forma rettangolare allungata, ambiente unico dotato solo di ingresso pedonale dal vano scala comune, con illuminazione/areazione diretta tramite finestre alte a soffitto, in normali condizioni di manutenzione per l'uso al quale è destinato.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

Bene N° 2 - Soffitta			
Ubicazione:	Poggiorsini (BA) - Via Dei Mille 67, piano 2 [^]		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Soffitta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 138, Sub.	Superficie	81,00 mq



	6, Categoria C2		
Stato conservativo:	Il locale soffitta si presentava invece alla stato rustico: massetto strutturale, muri di tomagno, solaio di copertura, infissi esterni, nessun impianto.		
Descrizione:	Quota 1\2 della Piena proprietà. Locale deposito al piano secondo (soffitta non abitabile), porzione dello stesso fabbricato, di cui al bene n. 1 del lotto 1, sito in Poggiorsini alla via Dei Mille 67; Trattasi come anticipato di pertinenza dell'abitazione eseguita alla quale si rimanda per la descrizione generale del fabbricato. Al locale soffitta posto al piano secondo (lastrico solare), si accede dal vano scala condominiale. Per chi arriva sul terrazzino comune del lastrico solare, è ubicato sulla sinistra (speculare rispetto ad altra soffitta, stesso fabbricato). Con forma a guisa di lettera L, ricavata sotto il piano copertura (a falde contrapposte in maniera ortogonale), la soffitta si presenta allo stato rustico, priva quindi di finiture interne ed impianti. Sono presenti solo gli infissi esterni (finestra e porta d'ingresso). Il locale ha un'altezza max interna di circa due metri che degrada quasi a zero sulla linea di gronda.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 58.331,25

Bene N° 3 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Poggiorsini (BA) - Via Dei Mille 67		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 151, Qualità Seminativo	Superficie	915,00 mq
Stato conservativo:	Mediocre.		
Descrizione:	Suolo edificatorio in zona di espansione in Poggiorsini (BA) alla via Dei Mille in prossimità del civico 67. L'area, per inciso a suscettività edificatoria previa lottizzazione, ha una superficie catastale di mq 915, giacitura pianeggiante, forma triangolare molto allungata, confinante sui tre lati con attuale viabilità pubblica ed ubicata ai margini nord_est del tessuto edificato cittadino. Il fondo in sede di sopralluogo si presentava delimitato sui confini da una pseudo_recinzione (rete e paletti di vario tipo, malmessa) in gran parte incolto, salvo alcune aree interessate da colture ortive (orticello), due alberelli. All'interno si è rinvenuta anche la presenza di una sorta di capanno ricovero attrezzi, realizzato alla meno peggio con lamiere (a rimuoversi).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Nella disponibilità del debitore.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A POGGIORSINI (BA) - VIA DEI MILLE 67, PIANO 1^-S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo
Iscritto a Bari il 08/08/2006
Reg. gen. 44976 - Reg. part. 8330
Quota: 1/1 piena proprietà
Importo: € 560.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 280.000,00
Note: gravante sulla piena proprietà quota 1\1 del cespite esecutato al fg 4 p.lla 138 sub. 4
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Verona
Iscritto a Bari il 04/04/2011
Reg. gen. 14682 - Reg. part. 3479
Quota: vedasi nota
Importo: € 35.100,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 29.266,90
Note: Gravante sui cespiti della procedura per la quota di proprietà del debitore. Quota 1\1 fg 4 p.lla 138 subb.: 4-9 e fg 4 p.lla 151 (lotto 2) Quota 1\2 fg 4 p.lla 138 sub.6 (bene n. 2 del lotto 1)
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo Giudice di Pace di Montecchio Emilia
Iscritto a Bari il 06/04/2012
Reg. gen. 13756 - Reg. part. 1586
Quota: vedi nota
Importo: € 1.800,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Gravante sui cespiti della procedura per la quota di proprietà del debitore. Quota 1\1 fg 4 p.lla 138 subb.: 4-9 e fg 4 p.lla 151 (Lotto 2) Quota 1\2 fg 4 p.lla 138 sub.6 (bene n. 2 del lotto 1)
- **Ipoteca Equitalia** derivante da Atto Equitalia Servizio Riscossioni
Iscritto a Bari il 13/06/2017
Reg. gen. 24168 - Reg. part. 3810
Quota: vedi nota
Importo: € 438.275,34
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 219.137,67
Note: Gravante sui cespiti della procedura per la quota di proprietà del debitore. Quota 1\1 fg 4 p.lla 138 subb.: 4-9 e fg 4 p.lla 151 (lotto 2) Quota 1\2 fg 4 p.lla 138 sub.6 (bene n. 2 del lotto 1)

Trascrizioni



- **Atto di Pignoramento**

Trascritto a Bari il 19/12/2018

Reg. gen. 55974 - Reg. part. 39888

Quota: vedi nota

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

Contro **** Omissis ****

Note: Gravante sui cespiti della procedura per la quota di proprietà del debitore. Quota 1\1 fg 4 p.lla 138 subb.: 4-9 e fg 4 p.lla 151 (Lotto 2) Quota 1\2 fg 4 p.lla 138 sub.6 (bene n. 2 del lotto 1)

BENE N° 2 - SOFFITTA UBIcata A POGGIORSINI (BA) - VIA DEI MILLE 67, PIANO 2^

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Verona

Iscritto a Bari il 04/04/2011

Reg. gen. 14682 - Reg. part. 3479

Quota: vedasi nota

Importo: € 35.100,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 29.266,90

Note: Gravante sulla quota di proprietà del debitore.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo Giudice di Pace di Montecchio Emilia

Iscritto a Bari il 06/04/2012

Reg. gen. 13756 - Reg. part. 1586

Quota: vedi nota

Importo: € 1.800,00

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

Contro **** Omissis ****

Note: Gravante sulla quota di proprietà del debitore.

- **Ipoteca Equitalia** derivante da Atto Equitalia Servizio Riscossioni

Iscritto a Bari il 13/06/2017

Reg. gen. 24168 - Reg. part. 3810

Quota: vedi nota

Importo: € 438.275,34

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 219.137,67

Note: Gravante sulla quota di proprietà del debitore.

Trascrizioni

- **Atto di Pignoramento**

Trascritto a Bari il 19/12/2018

Reg. gen. 55974 - Reg. part. 39888

Quota: vedi nota

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



Contro **** Omissis ****

Note: Gravante sulla quota di proprietà del debitore.

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A POGGIORSINI (BA) - VIA DEI MILLE 67

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Verona
Iscritto a Bari il 04/04/2011
Reg. gen. 14682 - Reg. part. 3479
Quota: vedasi nota
Importo: € 35.100,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 29.266,90
Note: Gravante sui cespiti della procedura per la quota di proprietà del debitore. Quota 1\1 fg 4 p.la 138 subb.: 4-9 e fg 4 p.la 151 (suolo) Quota 1\2 fg 4 p.la 138 sub.6
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo Giudice di Pace di Montecchio Emilia
Iscritto a Bari il 06/04/2012
Reg. gen. 13756 - Reg. part. 1586
Quota: vedi nota
Importo: € 1.800,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Gravante sui cespiti della procedura per la quota di proprietà del debitore. Quota 1\1 fg 4 p.la 138 subb.: 4-9 e fg 4 p.la 151 (suolo) Quota 1\2 fg 4 p.la 138 sub.6
- **Ipoteca Equitalia** derivante da Atto Equitalia Servizio Riscossioni
Iscritto a Bari il 13/06/2017
Reg. gen. 24168 - Reg. part. 3810
Quota: vedi nota
Importo: € 438.275,34
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 219.137,67
Note: Gravante sui cespiti della procedura per la quota di proprietà del debitore. Quota 1\1 fg 4 p.la 138 subb.: 4-9 e fg 4 p.la 151 (suolo) Quota 1\2 fg 4 p.la 138 sub.6

Trascrizioni

- **Atto di Pignoramento**
Trascritto a Bari il 19/12/2018
Reg. gen. 55974 - Reg. part. 39888
Quota: vedi nota
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Gravante sui cespiti della procedura per la quota di proprietà del debitore. Quota 1\1 fg 4 p.la 138 subb.: 4-9 e fg 4 p.la 151 (suolo) Quota 1\2 fg 4 p.la 138 sub.6



TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

INTEGRAZIONE PERIZIA

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 796/2018 di R.G.E.

promossa da

BPM Spa

contro



SOMMARIO

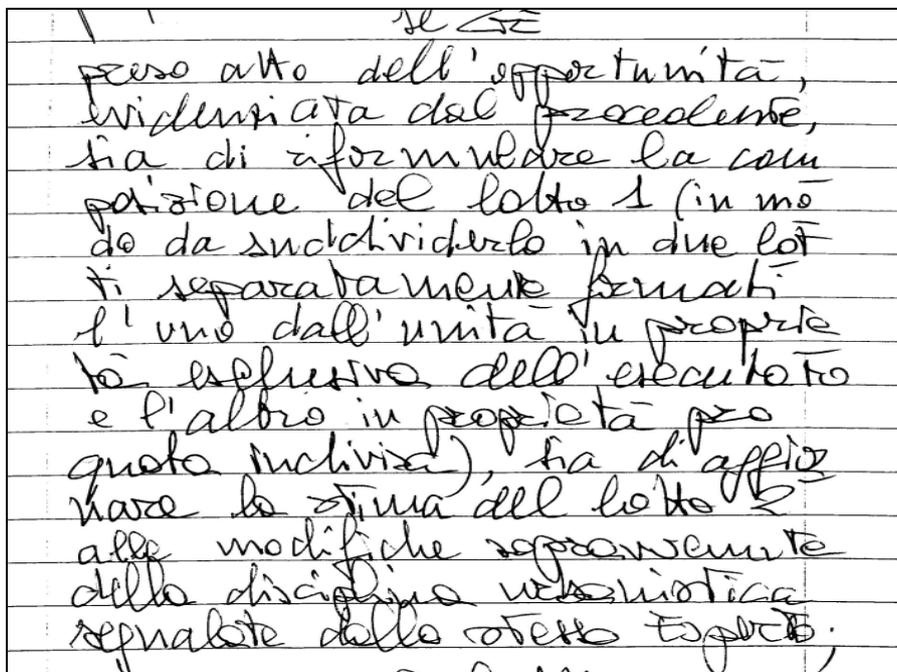
Premessa.....	3
Stima / Formazione lotti.....	5
Lotto 1	5
Lotto 2	6
Lotto 3	7
Riepilogo bando d'asta	8
Lotto 1	8
Lotto 2	9
Lotto 3	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 796/2018 del R.G.E.....	11
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 93.071,25	11
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 58.331,25	12
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 4.385,00	12
Allegati:	13



PREMESSA

In ossequio a quanto disposto dal G.E. in sede di udienza del 14/12/2022, la presente integrazione attiene la rimodulazione del lotto 1 con estrapolazione del locale soffitta al piano secondo (proprietà indivisa) ed aggiornamento della normativa urbanistica in riferimento al lotto 2.

Di seguito si riporta stralcio del verbale d'udienza.



Il G.E.
preso atto dell'opportunità,
evidenziata dal precedente,
sia di riformulare la com-
posizione del lotto 1 (in mo-
do da suddividerlo in due lot-
ti separatamente formati
l'uno dall'unità in proprie-
tà esclusiva dell'esecutato
e l'altro in proprietà pro-
quota indivisa), sia di appio-
nare la stima del lotto 2
alle modifiche rappresentate
della disciplina urbanistica
applicabile alle stesse esecut.

Stralcio Verbale di Udienza del 14/12/2022

Ad horas quindi, il compendio dei beni oggetto di pignoramento si compone come segue:

- **Bene N° 1** - Multiplo - Immobiliare ubicato a Poggiorsini (BA) - Via Dei Mille 67, piano 1[^]-S1 (Coord. Geografiche: 40.918736, 16.256172);
- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Poggiorsini (BA) - Via Dei Mille 67 (Coord. Geografiche: 40.918736, 16.256172);
- **Bene N° 3** - Soffitta ubicata a Poggiorsini (BA) - Via Dei Mille 67, piano 2[^] (Coord. Geografiche: 40.918736, 16.256172);

Rispettivamente individuati nei **lotti 1 - 2 - 3**

In ordine al Bene N. 3.

si precisa che nelle more del processo, in forza di Successione per causa di morte de cuius del 22/03/2020 - Volume 88888 n. 155171 registrata a Bari in data 30/03/2021 - Trascrizione n. 17736 del 18/05/2021, alla data odierna l'immobile risulta intestato agli atti catastali ai seguenti esecutati:



- (Proprietà 5/9)

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- (Proprietà 1/3)
- (Proprietà 2/36)
- (Proprietà 2/36)
- (Diritto di abitazione 1/4)

L'immobile, salvo diverso avviso del G.E., come da pignoramento, viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

LOTTO 1

- Bene N° 1 - Multiplo - Immobiliare** ubicato a Poggiorsini (BA) - Via Dei Mille 67, piano 1[^]-S1
Porzione di fabbricato: 1) Piena proprietà – Appartamento al piano primo sul rialzato, sito in Poggiorsini alla via Dei Mille 67; 2) Piena proprietà – Locale deposito al piano interrato, stesso fabbricato, sito in Poggiorsini alla via Dei Mille 67; La palazzina condominiale del quale sono parte i cespiti eseguiti innanzi articolati, risalente agli anni novanta, si compone complessivamente di tre piani fuori terra oltre un piano interrato, (tipologia quadrifamiliare a schiera) con accesso comune da vano scala esterno finestrato al civico 67 della detta via. Posizionata ai margini nord-est del tessuto urbano, è dotata di comoda viabilità di uscita/entrata. Zona a media intensità abitativa, ben servita. In sede di sopralluogo si presentava in normali condizioni di manutenzione, medio grado di finitura (originali). In relazione all'unità abitativa, con ingresso dal ballatoio esclusivo posto sulla sinistra per chi arriva sul pianerottolo di piano salendo le scale, si compone complessivamente di: ingresso-soggiorno (zona living), tinello abitabile, 2 camere da letto, un bagno padronale, un lavatoio, balcone a servizio della zona notte, terrazzino_ballatoio a servizio della zona giorno. L'abitazione si presentava in sede di sopralluogo in buone condizioni di manutenzione discretamente rifinita (finiture anni '90). Di pertinenza dell'abitazione risulta essere il locale deposito al piano interrato con accesso (solo pedonale) tramite il vano scala comune, dalla porta di fronte a sinistra per chi arriva sul pianerottolo di piano scendendo le scale; Il locale al piano interrato è privo di muro divisorio che delimita il confine con il locale attiguo (a sinistra per chi entra). Inoltre una porzione di esso (vedasi per miglior chiarezza la planimetria del lotto 1), risulta sistemato a cortiletto_area a verde con accesso diretto dall'interno del locale (per inciso, diversamente da quanto riportato agli atti catastali e nei grafici di progetto assentiti). Trattasi di locale deposito di forma rettangolare allungata, ambiente unico dotato solo di ingresso pedonale dal vano scala comune, con illuminazione/areazione diretta tramite finestre alte a soffitto, in normali condizioni di manutenzione per l'uso al quale è destinato. Identificato al catasto Fabbricati:

1) Fg. 4, Part. 138, Sub. 4, Categoria A3 (Appartamento)

2) Fg. 4, Part. 138, Sub. 9, Categoria C2 (Locale deposito)

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) - Valore di stima del bene: € 113.025,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Multiplo - Immobiliare Poggiorsini (BA) - Via Dei Mille 67, piano 1 [^] -S1	150,70 mq	750,00 €/mq	€ 113.025,00	100,00%	€ 113.025,00
				Valore di stima:	€ 113.025,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€
Altro (Deprezzamento del 15% in ossequio al disposto del G.E., Quesiti - punto 10)) .	16953,75	€

Valore finale di stima: € 93.071,25



LOTTO 2

- Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Poggiorsini (BA) - Via Dei Mille 67
Suolo edificatorio in zona di espansione in Poggiorsini (BA) alla via Dei Mille in prossimità del civico 67. L'area, per inciso a suscettività edificatoria previa lottizzazione, ha una superficie catastale di mq 915, giacitura pianeggiante, forma triangolare molto allungata, confinante sui tre lati con attuale viabilità pubblica ed ubicata ai margini nord_est del tessuto edificato cittadino. Il fondo in sede di sopralluogo si presentava delimitato sui confini da una pseudo_recinzione (rete e paletti di vario tipo, malmessa) in gran parte incolto, salvo alcune aree interessate da colture ortive (orticello), due alberelli. All'interno si è rinvenuta anche la presenza di una sorta di capanno ricovero attrezzi, realizzato alla meno peggio con lamiere (a rimuoversi).
Identificato al catasto Terreni - Fig. 4, Part. 151, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 68.625,00

In relazione al valore di stima, stante l'attuale coesistenza dei due strumenti urbanistici (PRG e PUG), effettuate le dovute valutazioni, lo scrivente conferma la stima già in atti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno edificabile Poggiorsini (BA) - Via Dei Mille 67	915,00 mq	75,00 €/mq	€ 68.625,00	100,00%	€ 68.625,00
				Valore di stima:	€ 68.625,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro (Deprezzamento del 15% in ossequio al disposto del G.E., Quesiti - punto 10)).	10293,75	€

Valore finale di stima: € 58.331,25



LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Soffitta ubicata a Poggiorsini (BA) - Via Dei Mille 67, piano 2^.
Locale deposito al piano secondo (soffitta non abitabile), porzione dello stesso fabbricato, di cui al lotto 1, sito in Poggiorsini alla via Dei Mille 67; Trattasi come anticipato di pertinenza dell'abitazione eseguita alla quale si rimanda per la descrizione generale del fabbricato. Al locale soffitta posto al piano secondo (lastrico solare), si accede dal vano scala condominiale. Per chi arriva sul terrazzino comune del lastrico solare, è ubicato sulla sinistra (speculare rispetto ad altra soffitta, stesso fabbricato). Con forma a guisa di lettera L, ricavata sotto il piano copertura (a falde contrapposte in maniera ortogonale), la soffitta si presenta allo stato rustico, priva quindi di finiture interne ed impianti. Sono presenti solo gli infissi esterni (finestra e porta d'ingresso). Il locale ha un' altezza max interna di circa due metri che degrada quasi a zero sulla linea di gronda.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 138, Sub. 6, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (Quota 1/2)

Valore di stima del bene: € 8.100,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Soffitta Poggiorsini (BA) - Via Dei Mille 67, piano 2^	81,00 mq	200,00 €/mq	€ 16.200,00	50,00%	€ 8.100,00
				Valore di stima:	€ 8.100,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2.500,00	€
Altro (Deprezzamento del 15% in ossequio al disposto del G.E., Quesiti - punto 10))	1.215,00	€

Valore finale di stima: € 4.385,00



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Multiplo - Immobiliare ubicato a Poggiorsini (BA) - Via Dei Mille 67, piano 1[^]-S1
Porzione di fabbricato: 1) Piena proprietà – Appartamento al piano primo sul rialzato, sito in Poggiorsini alla via Dei Mille 67; 2) Piena proprietà – Locale deposito al piano interrato, stesso fabbricato, sito in Poggiorsini alla via Dei Mille 67; La palazzina condominiale del quale sono parte i cespiti eseguiti innanzi articolati, risalente agli anni novanta, si compone complessivamente di tre piani fuori terra oltre un piano interrato, (tipologia quadrifamiliare a schiera) con accesso comune da vano scala esterno finestrato al civico 67 della detta via. Posizionata ai margini nord-est del tessuto urbano, è dotata di comoda viabilità di uscita/entrata. Zona a media intensità abitativa, ben servita. In sede di sopralluogo si presentava in normali condizioni di manutenzione, medio grado di finitura (originali). In relazione all'unità abitativa, con ingresso dal ballatoio esclusivo posto sulla sinistra per chi arriva sul pianerottolo di piano salendo le scale, si compone complessivamente di: ingresso-soggiorno (zona living), tinello abitabile, 2 camere da letto, un bagno padronale, un lavatoio, balcone a servizio della zona notte, terrazzino_ballatoio a servizio della zona giorno. L'abitazione si presentava in sede di sopralluogo in buone condizioni di manutenzione discretamente rifinita (finiture anni '90). Di pertinenza dell'abitazione risulta essere il locale deposito al piano interrato con accesso (solo pedonale) tramite il vano scala comune, dalla porta di fronte a sinistra per chi arriva sul pianerottolo di piano scendendo le scale; Il locale al piano interrato è privo di muro divisorio che delimita il confine con il locale attiguo (a sinistra per chi entra). Inoltre una porzione di esso (vedasi per miglior chiarezza la planimetria del lotto 1), risulta sistemato a cortiletto_area a verde con accesso diretto dall'interno del locale (per inciso, diversamente da quanto riportato agli atti catastali e nei grafici di progetto assentiti). Trattasi di locale deposito di forma rettangolare allungata, ambiente unico dotato solo di ingresso pedonale dal vano scala comune, con illuminazione/areazione diretta tramite finestre alte a soffitto, in normali condizioni di manutenzione per l'uso al quale è destinato. Identificato al catasto Fabbricati

- 1) Fg. 4, Part. 138, Sub. 4, Categoria A3 (Appartamento)
- 2) Fg. 4, Part. 138, Sub. 9, Categoria C2 (Locale deposito)

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

Prezzo base d'asta: € 93.071,25



LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Poggiorsini (BA) - Via Dei Mille 67
Suolo edificatorio in zona di espansione in Poggiorsini (BA) alla via Dei Mille in prossimità del civico 67. L'area, per inciso a suscettività edificatoria previa lottizzazione, ha una superficie catastale di mq 915, giacitura pianeggiante, forma triangolare molto allungata, confinante sui tre lati con attuale viabilità pubblica ed ubicata ai margini nord_est del tessuto edificato cittadino. Il fondo in sede di sopralluogo si presentava delimitato sui confini da una pseudo_recinzione (rete e paletti di vario tipo, malmessa) in gran parte incolto, salvo alcune aree interessate da colture ortive (orticello), due alberelli.

All'interno si è rinvenuta la presenza di una sorta di capanno ricovero attrezzi, realizzato alla meno peggio con lamiera (a rimuoversi).

Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 151, Qualità Seminativo.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica:

Il suolo edificatorio, come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica già agli atti dell'ufficio, risulta tipizzato nel vigente strumento urbanistico (PRG) in zona di Espansione Urbanistica C1 con indice di cubatura pari a 3mc/mq, previa lottizzazione convenzionata della maglia edilizia. Si precisa tuttavia che nelle more dei tempi del procedimento esecutivo, il comune di Poggiorsini con deliberazione del consiglio comunale n. 29 del 23/11/2022 ha adottato il nuovo strumento urbanistico (PUG) in itinere di approvazione. Nel PUG l'area di suolo risulta tipizzata come CUC.CO - Contesti Urbani Consolidati da completare. In allegato si riporta integralmente l'art. 43.2/S. delle NTA.

Prezzo base d'asta: € 58.331,25



LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Soffitta ubicata a Poggiorsini (BA) - Via Dei Mille 67, piano 2^
Quota 1\2 della Piena Proprietà. Locale deposito al piano secondo (soffitta non abitabile), porzione dello stesso fabbricato, di cui al lotto 1, sito in Poggiorsini alla via Dei Mille 67; Trattasi come anticipato di pertinenza dell'abitazione eseguita alla quale si rimanda per la descrizione generale del fabbricato. Al locale soffitta posto al piano secondo (lastrico solare), si accede dal vano scala condominiale. Per chi arriva sul terrazzino comune del lastrico solare, è ubicato sulla sinistra (speculare rispetto ad altra soffitta, stesso fabbricato). Con forma a guisa di lettera L, ricavata sotto il piano copertura (a falde contrapposte in maniera ortogonale), la soffitta si presenta allo stato rustico, priva quindi di finiture interne ed impianti. Sono presenti solo gli infissi esterni (finestra e porta d'ingresso). Il locale ha un'altezza max interna di circa due metri che degrada quasi a zero sulla linea di gronda.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 138, Sub. 6, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (Quota 1/2)

Prezzo base d'asta: € 4.385,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 796/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 93.071,25

Bene N° 1 - Multiplo - Immobiliare			
Ubicazione:	Poggiorsini (BA) - Via Dei Mille 67, piano 1^-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Multiplo - Immobiliare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 138, Sub. 4, Categoria A3 - Fg. 4, Part. 138, Sub. 9, Categoria C2	Superficie	150,70 mq
Stato conservativo:	La palazzina condominiale del quale sono parte i cespiti eseguiti innanzi articolati, in sede di sopralluogo si presentava in normali condizioni di manutenzione, medio grado di finitura (originali dell'epoca di edificazione). L'abitazione denotava buone condizioni di manutenzione e discreto grado di finitura (finiture risalenti agli anni '90, salvo taluni decori recenti). Il deposito al piano interrato mostrava normali condizioni di manutenzione per l'uso al quale è destinato.		
Descrizione:	Porzione di fabbricato: 1) Piena proprietà - Appartamento al piano primo sul rialzato, sito in Poggiorsini alla via Dei Mille 67; 2) Piena proprietà - Locale deposito al piano interrato, stesso fabbricato, sito in Poggiorsini alla via Dei Mille 67; La palazzina condominiale del quale sono parte i cespiti eseguiti innanzi articolati, risalente agli anni novanta, si compone complessivamente di tre piani fuori terra oltre un piano interrato, (tipologia quadrifamiliare a schiera) con accesso comune da vano scala esterno finestrato al civico 67 della detta via. Posizionata ai margini nord-est del tessuto urbano, è dotata di comoda viabilità di uscita/entrata. Zona a media intensità abitativa, ben servita. In sede di sopralluogo si presentava in normali condizioni di manutenzione, medio grado di finitura (originali). In relazione all'unità abitativa, con ingresso dal ballatoio esclusivo posto sulla sinistra per chi arriva sul pianerottolo di piano salendo le scale, si compone complessivamente di: ingresso-soggiorno (zona living), tinello abitabile, 2 camere da letto, un bagno padronale, un lavatoio, balcone a servizio della zona notte, terrazzino_ballatoio a servizio della zona giorno. L'abitazione si presentava in sede di sopralluogo in buone condizioni di manutenzione discretamente rifinita (finiture anni '90). Di pertinenza dell'abitazione risulta essere il locale deposito al piano interrato con accesso (solo pedonale) tramite il vano scala comune, dalla porta di fronte a sinistra per chi arriva sul pianerottolo di piano scendendo le scale; Il locale al piano interrato è privo di muro divisorio che delimita il confine con il locale attiguo (a sinistra per chi entra). Inoltre una porzione di esso (vedasi per miglior chiarezza la planimetria del lotto 1), risulta sistemato a cortiletto_area a verde con accesso diretto dall'interno del locale (per inciso, diversamente da quanto riportato agli atti catastali e nei grafici di progetto assentiti). Trattasi di locale deposito di forma rettangolare allungata, ambiente unico dotato solo di ingresso pedonale dal vano scala comune, con illuminazione/areazione diretta tramite finestre alte a soffitto, in normali condizioni di manutenzione per l'uso al quale è destinato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		



LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 58.331,25

Bene N° 2 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Poggiorsini (BA) - Via Dei Mille 67		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 151, Qualità Seminativo	Superficie	915,00 mq
Stato conservativo:	Mediocre.		
Descrizione:	Suolo edificatorio in zona di espansione in Poggiorsini (BA) alla via Dei Mille in prossimità del civico 67. L'area, per inciso a suscettività edificatoria previa lottizzazione, ha una superficie catastale di mq 915, giacitura pianeggiante, forma triangolare molto allungata, confinante sui tre lati con attuale viabilità pubblica ed ubicata ai margini nord_est del tessuto edificato cittadino. Il fondo in sede di sopralluogo si presentava delimitato sui confini da una pseudo_recinzione (rete e paletti di vario tipo, malmessa) in gran parte incolto, salvo alcune aree interessate da colture ortive (orticello), due alberelli. All'interno si è rinvenuta anche la presenza di una sorta di capanno ricovero attrezzi, realizzato alla meno peggio con lamiere (a rimuoversi).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Nella disponibilità del debitore.		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 4.385,00

Bene N° 3 - Soffitta			
Ubicazione:	Poggiorsini (BA) - Via Dei Mille 67, piano 2^		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Soffitta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 138, Sub. 6, Categoria C2	Superficie	81,00 mq
Stato conservativo:	Il locale soffitta si presentava invece alla stato rustico: massetto strutturale, muri di tompagno, solaio di copertura, infissi esterni, nessun impianto.		
Descrizione:	Quota 1\2 della Piena Proprietà. Locale deposito al piano secondo (soffitta non abitabile), porzione dello stesso fabbricato, di cui al lotto 1, sito in Poggiorsini alla via Dei Mille 67; Trattasi come anticipato di pertinenza dell'abitazione eseguita alla quale si rimanda per la descrizione generale del fabbricato. Al locale soffitta posto al piano secondo (lastrico solare), si accede dal vano scala condominiale. Per chi arriva sul terrazzino comune del lastrico solare, è ubicato sulla sinistra (speculare rispetto ad altra soffitta, stesso fabbricato). Con forma a guisa di lettera L, ricavata sotto il piano copertura (a falde contrapposte in maniera ortogonale), la soffitta si presenta allo stato rustico, priva quindi di finiture interne ed impianti. Sono presenti solo gli infissi esterni (finestra e porta d'ingresso). Il locale ha un' altezza max interna di circa due metri che degrada quasi a zero sulla linea di gronda.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Nella disponibilità del debitore		



Tanto il sottoscritto presenta ad evasione di quanto richiesto.

La presente ad integrazione della relazione di perizia già in atti alla quale si rimanda.

Poggiorsini li 14/04/2023

Il CTU

Ing. Daniele Picerno

ALLEGATI:

- Planimetria del Lotto 1
- Planimetria del Lotto 3
- Stralcio NTA PUG
- Visura aggiornata Lotto 3



TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Picerno Daniele, nell'Esecuzione Immobiliare 796/2018 del R.G.E.

promossa da

BPM Spa

Codice fiscale: 14978561000

LEVITICUS SPV S.R.L.

Codice fiscale: 14978561000

contro

INTEGRAZIONE



SOMMARIO

Premessa.....	3
Lotto 1	4
Descrizione.....	4
Dati Catastali.....	5
Stima / Formazione lotti.....	6
Lotto 1	6
Riepilogo bando d'asta	8
Lotto 1	8
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 796/2018 del R.G.E.....	9
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 99.797,00	9



PREMESSA

Con Provvedimento del 08/02/2024, il sottoscritto Ing. Picerno Daniele, con studio in Piazza Alcide De Gasperi, 1 A - 70020 - Poggiorsini (BA), email danielepignano@libero.it, PEC daniele.picerno7172@ordingbari.it, Tel. 3476459236, veniva autorizzato all'aggiornamento della planimetria catastale del locale deposito, porzione del lotto 1 (fg 4 ptc 138 sub 9) e contestualmente alla redazione dell'APE dell'unità abitativa facente parte sempre del lotto 1 (fg 4 ptc 138 sub 4).

Nell'elaborazione del DOCFA, lo scrivente accertava una discrasia rispetto a quanto relazionato nella perizia in atti, in riferimento al cespite n. 2 del lotto 1 (locale deposito al piano interrato (fg 4 ptc 138 sub 9))

L'incongruenza attiene la consistenza di detto immobile, poiché, **erroneamente**, non si è inserita nel redattore la superficie afferente la porzione di locale deposito adibito a cantina.

La planimetria del lotto 1 (AGGIORNATA) e la planimetria catastale scaturita dalla variazione catastale autorizzata, chiariscono più esaurientemente quanto descritto.

Per questi motivi, si estende la presente relazione ad integrazione di **quanto già in atti, afferente il Lotto 1.**



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Multiplo - Immobiliare ubicato a Poggiorsini (BA) - Via Dei Mille 67, piano 1[^]-S1

DESCRIZIONE

Porzione di fabbricato:

1) Piena proprietà – Appartamento al piano primo sul rialzato, sito in Poggiorsini alla via Dei Mille 67;

2) Piena proprietà – Locale deposito al piano interrato, stesso fabbricato, sito in Poggiorsini alla via Dei Mille 67;

La palazzina condominiale del quale sono parte i cespiti eseguiti innanzi articolati, risalente agli anni novanta, si compone complessivamente di tre piani fuori terra oltre un piano interrato, (tipologia quadrifamiliare a schiera) con accesso comune da vano scala esterno finestrato al civico 67 della detta via. Posizionata ai margini nord-est del tessuto urbano, è dotata di comoda viabilità di uscita/entrata. Zona a media intensità abitativa, ben servita. In sede di sopralluogo si presentava in normali condizioni di manutenzione, medio grado di finitura (originali).

In relazione all'unità abitativa, con ingresso dal ballatoio esclusivo posto sulla sinistra per chi arriva sul pianerottolo di piano salendo le scale, si compone complessivamente di: ingresso-soggiorno (zona living), tinello abitabile, 2 camere da letto, un bagno padronale, un lavatoio, balcone a servizio della zona notte, terrazzino_ballatoio a servizio della zona giorno. L'abitazione si presentava in sede di sopralluogo in buone condizioni di manutenzione discretamente rifinita (finiture anni '90).

Di pertinenza dell'abitazione risulta essere il locale deposito al piano interrato con accesso (solo pedonale) tramite il vano scala comune, dalla porta di fronte a sinistra per chi arriva sul pianerottolo di piano scendendo le scale; il cortiletto a piano terra adiacente il vano scala e soprastante il locale cantina di seguito a descriversi.

Il locale al piano interrato, per inciso privo di muro divisorio con il locale attiguo di altra proprietà (a sinistra per chi entra), si compone di due ambienti: uno a livello del piano di calpestio del vano scala di accesso, l'altro, più assimilabile ad una cantina ed accessibile dall'interno del primo, è sottoposto invece di circa 80 cm. Per miglior chiarezza vedasi planimetria del lotto 1. All'interno del locale è ubicato l'impianto di rilancio idraulico e la caldaia (a gasolio) a servizio dell'abitazione eseguita. Gli ambienti interni, con illuminazione/areazione diretta tramite finestre alte a soffitto, trovansi in normali condizioni di manutenzione per l'uso al quale è destinato, salvo la "cantina" che risulta interessata da fenomeni di umidità (muri contro terra).

Consistenza

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	94,00 mq	108,00 mq	1	108,00 mq	2,83 m	1
balcone	39,00 mq	39,00 mq	0,25	9,75 mq	2,83 m	1
Locale Deposito al P. S1	80,00 mq	89,00 mq	0,45	40,05 mq	2,40 m	S1
cortile	20,00 mq	23,00 mq	0,15	3,45 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				161,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				161,25 mq		



Il coefficiente relativo al calcolo della superficie convenzionale del locale deposito, è stato "pesato" tenendo conto delle quotazioni dei locali rispetto alle abitazioni, mediato inoltre in relazione al differente grado di finitura e funzionalità, della porzione a livello del calpestio del vano scala, rispetto alla porzione sottoposta ("scantinato").

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	138	4		A3	4	5,5	111 mq	397,67 €	1	
	4	138	9		C2	3	88	91 mq	131,8 €	S1	

Corrispondenza catastale

Il locale deposito al piano interrato è privo di divisorio con altro locale attiguo e, difforme sia rispetto alla planimetria catastale che a quella di progetto.

Si è proceduto quindi all'aggiornamento degli atti catastali, dovrà procedersi tuttavia alla sanatoria delle difformità urbanistiche.

Il costo della sanatoria è stimabile in € 3.000,00 (tremilaeuro/00)



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Multiplo - Immobiliare ubicato a Poggiorsini (BA) - Via Dei Mille 67, piano 1[^]-S1
Porzione di fabbricato: 1) Piena proprietà - Appartamento al piano primo sul rialzato, sito in Poggiorsini alla via Dei Mille 67; 2) Piena proprietà - Locale deposito al piano interrato, stesso fabbricato, sito in Poggiorsini alla via Dei Mille 67; La palazzina condominiale del quale sono parte i cespiti eseguiti innanzi articolati, risalente agli anni novanta, si compone complessivamente di tre piani fuori terra oltre un piano interrato, (tipologia quadrifamiliare a schiera) con accesso comune da vano scala esterno finestrato al civico 67 della detta via. Posizionata ai margini nord-est del tessuto urbano, è dotata di comoda viabilità di uscita/entrata. Zona a media intensità abitativa, ben servita. In sede di sopralluogo si presentava in normali condizioni di manutenzione, medio grado di finitura (originali). In relazione all'unità abitativa, con ingresso dal ballatoio esclusivo posto sulla sinistra per chi arriva sul pianerottolo di piano salendo le scale, si compone complessivamente di: ingresso-soggiorno (zona living), tinello abitabile, 2 camere da letto, un bagno padronale, un lavatoio, balcone a servizio della zona notte, terrazzino_ballatoio a servizio della zona giorno. L'abitazione si presentava in sede di sopralluogo in buone condizioni di manutenzione discretamente rifinita (finiture anni '90). Di pertinenza dell'abitazione risulta essere il locale deposito al piano interrato con accesso (solo pedonale) tramite il vano scala comune, dalla porta di fronte a sinistra per chi arriva sul pianerottolo di piano scendendo le scale; il cortiletto a piano terra adiacente il vano scala e soprastante il locale cantina di seguito a descriversi. Il locale al piano interrato, per inciso privo di muro divisorio con il locale attiguo di altra proprietà (a sinistra per chi entra), si compone di due ambienti: uno a livello del piano di calpestio del vano scala di accesso, l'altro, più assimilabile ad una cantina ed accessibile dall'interno del primo, è sottoposto invece di circa 80 cm. Per miglior chiarezza vedasi planimetria del lotto 1. All'interno del locale è ubicato l'impianto di rilancio idraulico e la caldaia (a gasolio) a servizio dell'abitazione eseguita. Gli ambienti interni, con illuminazione/areazione diretta tramite finestre alte a soffitto, trovansi in normali condizioni di manutenzione per l'uso al quale è destinato, salvo la "cantina" che risulta interessata da fenomeni di umidità (muri contro terra).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 138, Sub. 4, Categoria A3 - Fg. 4, Part. 138, Sub. 9, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 120.937,50



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Multiplo - Immobiliare Poggiorsini (BA) - Via Dei Mille 67, piano 1^ - S1	161,25 mq	750,00 €/mq	€ 120.937,50	100,00%	€ 120.937,50
				Valore di stima:	€ 120.937,50

Valore di stima: € 120.937,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€
Altro (Deprezzamento del 15% in ossequio al disposto del G.E., Quesiti - punto 10)) .	18140,62	€

Valore finale di stima: € 99.797,00

Assolto il proprio mandato, tanto il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita ad integrazione di quanto già in atti in riferimento al Lotto 1, restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Allegati:

- APE (Attestato di prestazione energetica);
- Docfa;
- Ricevuta di avvenuta registrazione Docfa;
- Planimetria catastale aggiornata;
- Planimetria del lotto aggiornata;
- Atto di Provenienza;
- Allegati Fotografici aggiornati

Poggiorsini, li 14/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Picerno Daniele



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Multiplo - Immobiliare ubicato a Poggiorsini (BA) - Via Dei Mille 67, piano 1^-S1
Porzione di fabbricato: 1) Piena proprietà – Appartamento al piano primo sul rialzato, sito in Poggiorsini alla via Dei Mille 67; 2) Piena proprietà – Locale deposito al piano interrato, stesso fabbricato, sito in Poggiorsini alla via Dei Mille 67; La palazzina condominiale del quale sono parte i cespiti eseguiti innanzi articolati, risalente agli anni novanta, si compone complessivamente di tre piani fuori terra oltre un piano interrato, (tipologia quadrifamiliare a schiera) con accesso comune da vano scala esterno finestrato al civico 67 della detta via. Posizionata ai margini nord-est del tessuto urbano, è dotata di comoda viabilità di uscita/entrata. Zona a media intensità abitativa, ben servita. In sede di sopralluogo si presentava in normali condizioni di manutenzione, medio grado di finitura (originali). In relazione all'unità abitativa, con ingresso dal ballatoio esclusivo posto sulla sinistra per chi arriva sul pianerottolo di piano salendo le scale, si compone complessivamente di: ingresso-soggiorno (zona living), tinello abitabile, 2 camere da letto, un bagno padronale, un lavatoio, balcone a servizio della zona notte, terrazzino_ballatoio a servizio della zona giorno. L'abitazione si presentava in sede di sopralluogo in buone condizioni di manutenzione discretamente rifinita (finiture anni '90). Di pertinenza dell'abitazione risulta essere il locale deposito al piano interrato con accesso (solo pedonale) tramite il vano scala comune, dalla porta di fronte a sinistra per chi arriva sul pianerottolo di piano scendendo le scale; il cortiletto a piano terra adiacente il vano scala e soprastante il locale cantina di seguito a descriversi. Il locale al piano interrato, per inciso privo di muro divisorio con il locale attiguo di altra proprietà (a sinistra per chi entra), si compone di due ambienti: uno a livello del piano di calpestio del vano scala di accesso, l'altro, più assimilabile ad una cantina ed accessibile dall'interno del primo, è sottoposto invece di circa 80 cm. Per miglior chiarezza vedasi planimetria del lotto 1. All'interno del locale è ubicato l'impianto di rilancio idraulico e la caldaia (a gasolio) a servizio dell'abitazione eseguita. Gli ambienti interni, con illuminazione/areazione diretta tramite finestre alte a soffitto, trovano in normali condizioni di manutenzione per l'uso al quale è destinato, salvo la "cantina" che risulta interessata da fenomeni di umidità (muri contro terra). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 138, Sub. 4, Categoria A3 - Fg. 4, Part. 138, Sub. 9, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 99.797,00



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 796/2018 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 99.797,00

Bene N° 1 - Multiplo - Immobiliare			
Ubicazione:	Poggiorsini (BA) - Via Dei Mille 67, piano 1^-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Multiplo - Immobiliare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 138, Sub. 4, Categoria A3 - Fg. 4, Part. 138, Sub. 9, Categoria C2	Superficie	161,25 mq
Stato conservativo:	La palazzina condominiale del quale sono parte i cespiti eseguiti innanzi articolati, in sede di sopralluogo si presentava in normali condizioni di manutenzione, medio grado di finitura (originali dell'epoca di edificazione). L'abitazione denotava buone condizioni di manutenzione e discreto grado di finitura (finiture risalenti agli anni '90, salvo taluni decori recenti). Il deposito al piano interrato mostrava normali condizioni di manutenzione per l'uso al quale è destinato, salvo l'ambiente "scantinato" che presentava danni da umidità (muri controterra).		
Descrizione:	<p>Porzione di fabbricato: 1) Piena proprietà - Appartamento al piano primo sul rialzato, sito in Poggiorsini alla via Dei Mille 67; 2) Piena proprietà - Locale deposito al piano interrato, stesso fabbricato, sito in Poggiorsini alla via Dei Mille 67; La palazzina condominiale del quale sono parte i cespiti eseguiti innanzi articolati, risalente agli anni novanta, si compone complessivamente di tre piani fuori terra oltre un piano interrato, (tipologia quadrifamiliare a schiera) con accesso comune da vano scala esterno finestrato al civico 67 della detta via. Posizionata ai margini nord-est del tessuto urbano, è dotata di comoda viabilità di uscita/entrata. Zona a media intensità abitativa, ben servita. In sede di sopralluogo si presentava in normali condizioni di manutenzione, medio grado di finitura (originali). In relazione all'unità abitativa, con ingresso dal ballatoio esclusivo posto sulla sinistra per chi arriva sul pianerottolo di piano salendo le scale, si compone complessivamente di: ingresso-soggiorno (zona living), tinello abitabile, 2 camere da letto, un bagno padronale, un lavatoio, balcone a servizio della zona notte, terrazzino_ballatoio a servizio della zona giorno. L'abitazione si presentava in sede di sopralluogo in buone condizioni di manutenzione discretamente rifinita (finiture anni '90). Di pertinenza dell'abitazione risulta essere il locale deposito al piano interrato con accesso (solo pedonale) tramite il vano scala comune, dalla porta di fronte a sinistra per chi arriva sul pianerottolo di piano scendendo le scale; il cortiletto a piano terra adiacente il vano scala e soprastante il locale cantina di seguito a descriversi. Il locale al piano interrato, per inciso privo di muro divisorio con il locale attiguo di altra proprietà (a sinistra per chi entra), si compone di due ambienti: uno a livello del piano di calpestio del vano scala di accesso, l'altro, più assimilabile ad una cantina ed accessibile dall'interno del primo, è sottoposto invece di circa 80 cm. Per miglior chiarezza vedasi planimetria del lotto 1. All'interno del locale è ubicato l'impianto di rilancio idraulico e la caldaia (a gasolio) a servizio dell'abitazione eseguita. Gli ambienti interni, con illuminazione/areazione diretta tramite finestre alte a soffitto, trovano in normali condizioni di manutenzione per l'uso al quale è destinato, salvo la "cantina" che risulta interessata da fenomeni di umidità (muri contro terra).</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		



TRIBUNALE DI BARI
SEZIONE II.

Ill.mo Presidente
Dott. Antonio Ruffino

Oggetto: RETTIFICA REFUSO_Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Picerno Daniele, nell'Esecuzione Immobiliare 796/2018 del R.G.E, BPM Spa LEVITICUS SPV S.R.L.

Contro

Il sottoscritto Ing. Daniele Picerno, nato a Altamura il 19/01/1973, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 7172, CTU della procedura in oggetto precisa quanto segue.

In relazione alla perizia integrativa depositata in data 14/03/2024, si rettifica quanto riportato erroneamente per refuso nello schema riassuntivo del bando d'asta alla voce: "Stato di occupazione".

L'appartamento (fg 4 ptc 138 sub 4), parte del Lotto 1, risulta locato con contratto di locazione OPPONIBILE, che si allega.

Il locale, parte restante del Lotto 1 (fg 4 ptc 138 sub 9), non incluso nel detto contratto di locazione, risultava alla data del sopralluogo nella disponibilità del debitore.

Per quanto concerne il rapporto locativo, si rimanda al custode giudiziario nominato.

Poggiorsini li, 14/05/2024

IL TECNICO

