

**Ing. Michele PIGNATELLI**

Ingegneria Industriale – Consulenza Tecnica Tribunale di Bari iscrizione n. 2436  
Via G.Leone, 46 – 70022 Altamura (BA) – Tel. /Fax 080.9678408 – Cell. 338.3345192  
e-mail: [michele.pignatelli@inwind.it](mailto:michele.pignatelli@inwind.it) – pec: [michele.pignatelli7811@pec.ordingbari.it](mailto:michele.pignatelli7811@pec.ordingbari.it)

---

# TRIBUNALE DI BARI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pignatelli Michele, nell'Esecuzione Immobiliare 330/2021 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	6
operazioni peritali.....	6
Premessa.....	6
Descrizione .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI n. 78, piano t.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI n. 78, piano t.....	7
<b>Bene N° 3</b> - Deposito ubicato a Santeramo in Colle (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI n. 78, piano s1	7
<b>Bene N° 4</b> - Deposito ubicato a Santeramo in Colle (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI n. 78, piano s1	7
Completezza documentazione ex art. 567 .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI n. 78, piano t.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI n. 78, piano t.....	8
<b>Bene N° 3</b> - Deposito ubicato a Santeramo in Colle (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI n. 78, piano s1	8
<b>Bene N° 4</b> - Deposito ubicato a Santeramo in Colle (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI n. 78, piano s1	9
Titolarità .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI n. 78, piano t.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI n. 78, piano t.....	10
<b>Bene N° 3</b> - Deposito ubicato a Santeramo in Colle (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI n. 78, piano s1 .....	10
<b>Bene N° 4</b> - Deposito ubicato a Santeramo in Colle (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI n. 78, piano s1 .....	10
Confini.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI n. 78, piano t.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI n. 78, piano t.....	11
<b>Bene N° 3</b> - Deposito ubicato a Santeramo in Colle (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI n. 78, piano s1 .....	11
<b>Bene N° 4</b> - Deposito ubicato a Santeramo in Colle (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI n. 78, piano s1 .....	11
Consistenza.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI n. 78, piano t.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI n. 78, piano t.....	12



<b>Bene N° 3</b> - Deposito ubicato a Santeramo in Colle (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI n. 78, piano s1	13
<b>Bene N° 4</b> - Deposito ubicato a Santeramo in Colle (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI n. 78, piano s1	13
Cronistoria Dati Catastali	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI n. 78, piano t.	14
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI n. 78, piano t.	15
<b>Bene N° 3</b> - Deposito ubicato a Santeramo in Colle (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI n. 78, piano s1	16
<b>Bene N° 4</b> - Deposito ubicato a Santeramo in Colle (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI n. 78, piano s1	17
Dati Catastali	18
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI n. 78, piano t.	18
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI n. 78, piano t.	18
<b>Bene N° 3</b> - Deposito ubicato a Santeramo in Colle (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI n. 78, piano s1	19
<b>Bene N° 4</b> - Deposito ubicato a Santeramo in Colle (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI n. 78, piano s1	19
Precisazioni	20
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI n. 78, piano t.	20
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI n. 78, piano t.	20
<b>Bene N° 3</b> - Deposito ubicato a Santeramo in Colle (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI n. 78, piano s1	20
<b>Bene N° 4</b> - Deposito ubicato a Santeramo in Colle (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI n. 78, piano s1	21
Stato conservativo	21
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI n. 78, piano t.	21
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI n. 78, piano t.	21
<b>Bene N° 3</b> - Deposito ubicato a Santeramo in Colle (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI n. 78, piano s1	21
<b>Bene N° 4</b> - Deposito ubicato a Santeramo in Colle (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI n. 78, piano s1	21
Caratteristiche costruttive prevalenti	22
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI n. 78, piano t.	22



<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI n. 78, piano t.....	23
<b>Bene N° 3</b> - Deposito ubicato a Santeramo in Colle (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI n. 78, piano s1 .....	24
<b>Bene N° 4</b> - Deposito ubicato a Santeramo in Colle (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI n. 78, piano s1 .....	24
Stato di occupazione .....	25
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI n. 78, piano t.....	25
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI n. 78, piano t.....	25
<b>Bene N° 3</b> - Deposito ubicato a Santeramo in Colle (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI n. 78, piano s1 .....	25
<b>Bene N° 4</b> - Deposito ubicato a Santeramo in Colle (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI n. 78, piano s1 .....	25
Provenienze Ventennali.....	26
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI n. 78, piano t.....	26
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI n. 78, piano t.....	28
<b>Bene N° 3</b> - Deposito ubicato a Santeramo in Colle (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI n. 78, piano s1 .....	30
<b>Bene N° 4</b> - Deposito ubicato a Santeramo in Colle (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI n. 78, piano s1 .....	32
Formalità pregiudizievoli .....	33
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI n. 78, piano t.....	33
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI n. 78, piano t.....	34
<b>Bene N° 3</b> - Deposito ubicato a Santeramo in Colle (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI n. 78, piano s1 .....	35
<b>Bene N° 4</b> - Deposito ubicato a Santeramo in Colle (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI n. 78, piano s1 .....	36
Normativa urbanistica .....	37
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI n. 78, piano t.....	37
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI n. 78, piano t.....	37
<b>Bene N° 3</b> - Deposito ubicato a Santeramo in Colle (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI n. 78, piano s1 .....	37
<b>Bene N° 4</b> - Deposito ubicato a Santeramo in Colle (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI n. 78, piano s1 .....	37
Regolarità edilizia .....	37



<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI n. 78, piano t.....	37
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI n. 78, piano t.....	38
<b>Bene N° 3</b> - Deposito ubicato a Santeramo in Colle (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI n. 78, piano s1 .....	39
<b>Bene N° 4</b> - Deposito ubicato a Santeramo in Colle (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI n. 78, piano s1 .....	39
Vincoli od oneri condominiali.....	41
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI n. 78, piano t.....	41
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI n. 78, piano t.....	41
<b>Bene N° 3</b> - Deposito ubicato a Santeramo in Colle (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI n. 78, piano s1 .....	41
<b>Bene N° 4</b> - Deposito ubicato a Santeramo in Colle (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI n. 78, piano s1 .....	41
Stima / Formazione lotti.....	41
<b>ELENCO ALLEGATI</b> .....	46
Riepilogo bando d'asta.....	47
<b>Lotto 1</b> .....	47
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 330/2021 del R.G.E.....	48
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 110.096,00</b> .....	48
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	50
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI n. 78, piano t.....	50
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI n. 78, piano t.....	50
<b>Bene N° 3</b> - Deposito ubicato a Santeramo in Colle (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI n. 78, piano s1 .....	51



---

## INCARICO

---

All'udienza del 20/10/2021, il sottoscritto Ing. Pignatelli Michele, con studio in Via Giovanni Leone, 46 - 70022 - Altamura (BA), email michele.pignatelli@inwind.it, PEC michele.pignatelli7811@pec.ordingbari.it, Tel. 080 96 78 408, Fax 080 96 78 408, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/10/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

---

## OPERAZIONI PERITALI

---

Il Custode Giudiziario, Avv. Giovanni Chicco, fissava l'inizio delle operazioni peritali, comunicandolo alle parti a mezzo pec e raccomandate, per il giorno 22 Novembre 2021 alle ore 11:00, presso gli immobili oggetto della procedura, siti in Santeramo in Colle (BA) alla via Donizetti n. 78.

In tale occasione compariva la sig.ra \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, nata in Germania, il 31/12/1972 (esecutata).

Nessuno compariva per il creditore procedente.

Dopo aver letto i quesiti posti dall'Ill.mo Giudice e proceduto all'esame della documentazione della procedura, lo scrivente effettuava gli opportuni rilievi fotografici e planimetrici degli immobili oggetti della presente esecuzione immobiliare. Alle ore 12:15 dello stesso giorno, venivano chiuse le operazioni peritali.

In data 04/04/2022 lo scrivente CTU depositava relazione di invendibilità dell'immobile pignorato.

In data 19/09/2024 la presente procedura veniva riunita alla procedura n. 111/2024 RGE, con la quale il creditore procedente provvedeva a pignorare i restanti sub costituenti l'appartamento di proprietà dell'esecutata.

All'udienza del 23/10/2024 l'Ill.mo Giudice, dato atto della riunione del procedimento n.111/2024 RGE, disponeva l'estensione all'immobile oggetto di pignoramento nella predetta procedura esecutiva.

In data 13/01/2025, lo scrivente, effettuava un nuovo sopralluogo presso gli immobili pignorati siti in Santeramo in Colle alla via Donizetti n. 78, al fine di accertare eventuali variazioni allo stato dei luoghi rispetto a quanto rilevato nel precedente sopralluogo del 22/11/2021.

---

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI n. 78, piano t
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI n. 78, piano t
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Santeramo in Colle (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI n. 78, piano s1
- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Santeramo in Colle (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI n. 78, piano s1



---

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI N. 78, PIANO T**

---

Porzione di appartamento sito in Santeramo in Colle (BA) alla via Donizetti n.78, posto al piano rialzato, composto da 2,5 vani, individuato in catasto fabbricati del Comune di Santeramo in Colle al Fg. 42 p.lla 695 sub.7

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI N. 78, PIANO T**

---

Porzione di appartamento sito in Santeramo in Colle (BA) alla via Donizetti n.78, posto al piano rialzato, composto da 4 vani, individuato in catasto fabbricati del Comune di Santeramo in Colle al Fg. 42 p.lla 695 sub.8

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI N. 78, PIANO S1**

---

Pertinenza dell' appartamento sito in Santeramo in Colle (BA) alla via Donizetti n.78, posto al piano seminterrato di maggior fabbricato, avente accesso autonomo dalle scale condominiali, individuato in catasto fabbricati del Comune di Santeramo in Colle al Fg. 42 p.lla 695 sub.10.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI N. 78, PIANO S1**

---

Pertinenza dell' appartamento sito in Santeramo in Colle (BA) alla via Donizetti n.78, posto al piano seminterrato di maggior fabbricato, avente accesso dall'interno dell'appartamento di proprietà dell'esecutata, individuato in catasto fabbricati del Comune di Santeramo in Colle al Fg. 42 p.lla 695 sub.9

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 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI N. 78, PIANO T**

---

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

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

In particolare il creditore precedente ha optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato.

I dati catastali e storici dell'immobile sono indicati nei predetti certificati.

Il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. Lo scrivente, pertanto, ha richiesto al Comune di Santeramo in Colle il certificato contestuale di Famiglia, Stato Libero, Residenza (cfr. Allegato 1 - Certificato contestuale di Famiglia, Stato Libero, Residenza). Dal predetto certificato si evince che la sig.ra \*\*\*\* omissis \*\*\*\* (esecutato) risulta iscritta nel registro della popolazione residente del Comune di Santeramo dal 20/10/1981, dalla data di iscrizione anagrafica ad oggi risiede in VIA GAETANO DONIZETTI nr.78, ed è coniugata dal 27/08/1997, in regime di separazione dei beni.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI N. 78, PIANO T**

---

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

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

In particolare il creditore precedente ha optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato.

I dati catastali e storici dell'immobile sono indicati nei predetti certificati.

Il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. Lo scrivente, pertanto, ha richiesto al Comune di Santeramo in Colle il certificato contestuale di Famiglia, Stato Libero, Residenza (cfr. Allegato 1 - Certificato contestuale di Famiglia, Stato Libero, Residenza). Dal predetto certificato si evince che la sig.ra \*\*\*\* omissis \*\*\*\* (esecutato) risulta iscritta nel registro della popolazione residente del Comune di Santeramo dal 20/10/1981, dalla data di iscrizione anagrafica ad oggi risiede in VIA GAETANO DONIZETTI nr.78, ed è coniugata dal 27/08/1997, in regime di separazione dei beni.

### **BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI N. 78, PIANO S1**

---

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

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

In particolare il creditore precedente ha optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato.



I dati catastali e storici dell'immobile sono indicati nei predetti certificati.

Il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. Lo scrivente, pertanto, ha richiesto al Comune di Santeramo in Colle il certificato contestuale di Famiglia, Stato Libero, Residenza (cfr. Allegato 1 - Certificato contestuale di Famiglia, Stato Libero, Residenza). Dal predetto certificato si evince che la sig.ra \*\*\*\* omissis \*\*\*\* (esecutata) risulta iscritta nel registro della popolazione residente del Comune di Santeramo dal 20/10/1981, dalla data di iscrizione anagrafica ad oggi risiede in VIA GAETANO DONIZETTI nr.78, ed è coniugata dal 27/08/1997, in regime di separazione dei beni.

#### **BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI N. 78, PIANO S1**

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

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

In particolare il creditore precedente ha optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato.

I dati catastali e storici dell'immobile sono indicati nei predetti certificati.

Il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. Lo scrivente, pertanto, ha richiesto al Comune di Santeramo in Colle il certificato contestuale di Famiglia, Stato Libero, Residenza (cfr. Allegato 1 - Certificato contestuale di Famiglia, Stato Libero, Residenza). Dal predetto certificato si evince che la sig.ra \*\*\*\* omissis \*\*\*\* (esecutato) risulta iscritta nel registro della popolazione residente del Comune di Santeramo dal 20/10/1981, dalla data di iscrizione anagrafica ad oggi risiede in VIA GAETANO DONIZETTI nr.78, ed è coniugata dal 27/08/1997, in regime di separazione dei beni.

### TITOLARITÀ

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI N. 78, PIANO T**

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

- \*\*\*\* omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*\* omissis \*\*\*\*  
Via Gaetano Donizetti n. 78  
70029 - Santeramo in Colle (BA)  
Nata il 31/12/1972

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

- \*\*\*\* omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



Si allega copia visura per immobile (cfr. allegato 9 - Visura per immobile - sub 7).

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI N. 78, PIANO T**

---

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

- \*\*\*\* omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*\* omissis \*\*\*\*  
Via Gaetano Donizetti n. 78  
70029 - Santeramo in Colle (BA)  
Nata il 31/12/1972

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

- \*\*\*\* omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si allega copia visura per immobile (cfr. allegato 3 - Visura per immobile - Appartamento sub 8).

**BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI N. 78, PIANO S1**

---

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

- \*\*\*\* omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*\* omissis \*\*\*\*  
Via Gaetano Donizetti n. 78  
70029 - Santeramo in Colle (BA)  
Nata il 31/12/1972

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

- \*\*\*\* omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si allega copia visura per immobile (cfr. Allegato 2 - Visura attuale per immobile - sub.10).

**BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI N. 78, PIANO S1**

---



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

- \*\*\*\* omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*\* omissis \*\*\*\*  
Via Gaetano Donizetti n. 78  
70029 - Santeramo in Colle (BA)  
Nata il 31/12/1972

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

- \*\*\*\* omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si allega copia visura per immobile (cfr. allegato 4 - Visura per immobile - sub 9).

## CONFINI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI N. 78, PIANO T**

---

La porzione di appartamento confina con l'altra parte dell'immobile di proprietà dell'esecutata, con via Donizetti e altre proprietà.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI N. 78, PIANO T**

---

La porzione di appartamento confina con l'altra parte dell'esecutata di proprietà dell'esecutata, con le scale condominiali e con via Donizetti.

### **BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI N. 78, PIANO S1**

---

La presente pertinenza confina con le scale condominiali, con Via Donizetti, con la pertinenza identificata al catasto al foglio 42 p.lla 695 sub 9 e con altre proprietà.

### **BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI N. 78, PIANO S1**

---

La pertinenza confina con via Donizetti, con la pertinenza identificata al catasto al foglio 42 p.lla 695 sub 10 e con altre proprietà.



## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI N. 78, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	49,00 mq	54,61 mq	1	54,61 mq	2,98 m	Rialzato
Balcone scoperto	4,76 mq	5,00 mq	0,25	1,25 mq	0,00 m	Rialzato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>55,86 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>55,86 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si evidenzia che il bene pignorato dal creditore precedente è una porzione di appartamento individuata in catasto fabbricati del Comune di Santeramo in Colle al Fg.42 p.la 695 sub. 7. La restante porzione, sempre di proprietà della sig.ra \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, individuata in catasto fabbricati del Comune di Santeramo in Colle al Fg.42 p.la 695 sub. 8, ha in comunione con la precedente l'accesso, i servizi igienici ed il pozzo luce. Tale condizione non consente la scissione dei due sub, realizzati dal frazionamento di un unico originario appartamento.

### BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI N. 78, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	66,00 mq	73,11 mq	1	73,11 mq	2,97 m	Rialzato
Balcone scoperto	4,00 mq	4,71 mq	0,25	1,18 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>74,29 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>74,29 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si evidenzia che il bene pignorato dal creditore precedente è una porzione di appartamento individuata in catasto fabbricati del Comune di Santeramo in Colle al Fg.42 p.la 695 sub. 8. La restante porzione, sempre di proprietà della sig.ra \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, individuata in catasto fabbricati del Comune di Santeramo in Colle al Fg.42 p.la 695 sub. 7, ha in comunione con la precedente l'accesso, i



servizi igienici ed il pozzo luce. Tale condizione non consente la scissione dei due sub, realizzati dal frazionamento di un unico originario appartamento.

**BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI N. 78, PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	34,00 mq	38,50 mq	0,50	19,25 mq	2,59 m	Seminterrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>19,25 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>19,25 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si evidenzia che il bene pignorato dal creditore precedente è un deposito di pertinenza dell'appartamento posto al piano rialzato di proprietà dell'esecutata. L'impianto elettrico ed idrico fognario del deposito sono derivati dal predetto appartamento.

**BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI N. 78, PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	27,00 mq	29,20 mq	0,50	14,60 mq	2,59 m	Seminterrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>14,60 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>14,60 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si evidenzia che il bene pignorato dal creditore precedente è un deposito individuata in catasto fabbricati del Comune di Santeramo in Colle al Fg.42 p.la 695 sub. 9.

L'impianto elettrico ed idrico fognario del deposito sono derivati dall'immobile di proprietà della Sig.ra \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, posto al piano rialzato del condominio. L'accesso al predetto deposito avviene mediante una scala interna all'appartamento posto al piano rialzato.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI N. 78, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/07/1991 al 01/01/1992	**** omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 42, Part. 695, Sub. 3 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 vani Rendita € 0,79 Piano T
Dal 01/01/1992 al 07/01/1993	**** omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 42, Part. 695, Sub. 3 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 vani Rendita € 0,79 Piano T
Dal 07/01/1993 al 25/01/1994	**** omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 42, Part. 695, Sub. 3 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 vani Rendita € 570,68 Piano T
Dal 25/01/1994 al 14/04/1994	**** omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 42, Part. 695, Sub. 7 Categoria A2 Cl.4, Cons. 2,5 Rendita € 219,49 Piano T
Dal 14/04/1994 al 29/10/2024	**** omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 42, Part. 695, Sub. 7 Categoria A2 Cl.4, Cons. 2.5 Vani Superficie catastale 54 mq Rendita € 219,49 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali



**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA  
GAETANO DONIZETTI N. 78, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/07/1991 al 01/01/1992	**** omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 42, Part. 695, Sub. 3 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 vani Rendita € 0,79 Piano T
Dal 01/01/1992 al 07/01/1993	**** omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 42, Part. 695, Sub. 3 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 vani Rendita € 79,00 Piano T
Dal 07/01/1993 al 25/01/1994	**** omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 42, Part. 695, Sub. 3 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 vani Rendita € 570,68 Piano T
Dal 25/01/1994 al 14/04/1994	**** omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 42, Part. 695, Sub. 8 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4 Vani Rendita € 351,19 Piano T
Dal 14/04/1994 al 18/12/2006	**** omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 42, Part. 695, Sub. 8 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4 Vani Rendita € 351,19 Piano T
Dal 18/12/2006 al 29/10/2024	**** omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 42, Part. 695, Sub. 8 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4 Vani Superficie catastale 77 mq Rendita € 351,19 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali



**BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI N. 78, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/07/1991 al 01/01/1992	**** omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 42, Part. 695, Sub. 6 Categoria C2 Cl.5 Superficie catastale 30 mq Rendita € 0,09 Piano S1
Dal 01/01/1992 al 07/01/1993	**** omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 42, Part. 695, Sub. 6 Categoria C2 Cl.5 Superficie catastale 30 mq Rendita € 80,57 Piano S1
Dal 07/01/1993 al 25/01/1994	**** omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 42, Part. 695, Sub. 6 Categoria C2 Cl.5 Superficie catastale 30 mq Rendita € 80,57 Piano S1
Dal 25/01/1994 al 14/04/1994	**** omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 42, Part. 695, Sub. 10 Categoria C2 Cl.5 Superficie catastale 38 mq Rendita € 102,05 Piano S1
Dal 14/04/1994 al 18/12/2006	**** omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 42, Part. 695, Sub. 10 Categoria C2 Cl.5 Superficie catastale 38 mq Rendita € 102,05 Piano S1
Dal 18/12/2006 al 05/03/2022	**** omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 42, Part. 695, Sub. 10 Categoria C2 Cl.5 Superficie catastale 43 mq Rendita € 102,05 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.



**BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI N. 78, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/07/1991 al 01/01/1992	**** omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 42, Part. 695, Sub. 6 Categoria C2 Cl.5 Superficie catastale 30 mq Rendita € 0,09 Piano S1
Dal 01/01/1992 al 07/01/1993	**** omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 42, Part. 695, Sub. 6 Categoria C2 Cl.4 Superficie catastale 30 mq Rendita € 80,57 Piano S1
Dal 07/01/1993 al 25/01/1994	**** omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 42, Part. 695, Sub. 6 Categoria C2 Cl.5 Superficie catastale 30 mq Rendita € 80,57 Piano S1
Dal 25/01/1994 al 14/04/1994	**** omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 42, Part. 695, Sub. 9 Categoria C2 Cl.5 Superficie catastale 31 mq Rendita € 83,25 Piano S1
Dal 14/04/1994 al 29/10/2024	**** omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 42, Part. 695, Sub. 9 Categoria C2 Cl.5 Superficie catastale 31 mq Rendita € 83,25 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali



## DATI CATASTALI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI N. 78, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	42	695	7		A2	4	2.5 Vani	54 mq	219,49 €	T	

#### **Corrispondenza catastale**

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

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente in quanto l'immobile oggetto di perizia presenta una diversa distribuzione interna ed è stato annesso al sub.8 e 10. costituendo un unico appartamento, tecnicamente non divisibile. Si evidenzia, inoltre, che sulla planimetria catastale è rappresentata una scala esterna su via Donizetti, non rilevata durante i sopralluoghi( cfr. Allegato 11 - Planimetria catastale sub.7; Allegato 12 - Planimetria appartamento - stato di fatto).

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI N. 78, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	42	695	8		A2	4	4 Vani	77 mq	351,19 €	T	

#### **Corrispondenza catastale**

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



Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente in quanto l'immobile oggetto di perizia presenta una diversa distribuzione interna ed è stato annesso al sub.7 e 9. costituendo un unico appartamento, tecnicamente non divisibile(cfr. Allegato 14 - Planimetria catastale sub.8; Allegato 12 - Planimetria appartamento - stato di fatto).

**BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI N. 78, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	42	695	10		C2	5		43 mq	102,05 €	S1	

**Corrispondenza catastale**

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

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente in quanto l'immobile oggetto di perizia presenta una diversa distribuzione interna. Anche l'altezza del locale è difforme sia rispetto alla planimetria catastale che al titolo edilizio (cfr. Allegato 4 - Planimetria catastale sub 10 - Allegato 5 - Planimetria stato di fatto sub.10).

**BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI N. 78, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	42	695	9		C2	5		31 mq	83,25 €	S1	

**Corrispondenza catastale**

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



Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente in quanto l'immobile oggetto di perizia presenta una diversa distribuzione interna. Anche l'altezza del locale è difforme sia rispetto alla planimetria catastale che al titolo edilizio (cfr. Allegato 15 - Planimetria catastale sub 9 - Allegato 5 - Planimetria stato di fatto sub.9).

## PRECISAZIONI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI N. 78, PIANO T**

Come già detto, si evidenzia che il bene pignorato dal creditore procedente è una porzione di appartamento individuata in catasto fabbricati del Comune di Santeramo in Colle al Fg.42 p.la 695 sub. 7. La restante porzione, sempre di proprietà della sig.ra \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, individuata in catasto fabbricati del Comune di Santeramo in Colle al Fg.42 p.la 695 sub. 8, ha in comunione con la precedente l'accesso, i servizi igienici ed il pozzo luce. Tale condizione non consente la scissione dei due sub, realizzati dal frazionamento di un unico originario appartamento.

Si evidenzia che l'esecutata è in possesso dei seguenti codici fiscali differenti, di cui solo uno è quello validato dall'Agenzia delle Entrate:

\*\*\*\* omissis \*\*\*\*

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI N. 78, PIANO T**

Come già detto, si evidenzia che il bene pignorato dal creditore procedente è una porzione di appartamento individuata in catasto fabbricati del Comune di Santeramo in Colle al Fg.42 p.la 695 sub. 7. La restante porzione, sempre di proprietà della sig.ra \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, individuata in catasto fabbricati del Comune di Santeramo in Colle al Fg.42 p.la 695 sub. 8, ha in comunione con la precedente l'accesso, i servizi igienici ed il pozzo luce. Tale condizione non consente la scissione dei due sub, realizzati dal frazionamento di un unico originario appartamento.

Si evidenzia che l'esecutata è in possesso dei seguenti codici fiscali differenti, di cui solo uno è quello validato dall'Agenzia delle Entrate:

- BTTCRS72T71Z112C Codice Fiscale Validato;
- BTTCST72T71Z112H.

### **BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI N. 78, PIANO S1**

Si evidenzia che l'esecutata è in possesso dei seguenti codici fiscali differenti, di cui solo uno è quello validato dall'Agenzia delle Entrate:

- BTTCRS72T71Z112C Codice Fiscale Validato;
- BTTCST72T71Z112H.



---

**BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI N. 78, PIANO S1**

---

Si evidenzia che l'esecutata è in possesso dei seguenti codici fiscali differenti, di cui solo uno è quello validato dall'Agenzia delle Entrate:

- BTTCRS72T71Z112C Codice Fiscale Validato;
- BTTCST72T71Z112H.

---

**STATO CONSERVATIVO**

---

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI N. 78, PIANO T**

---

L'appartamento si presenta in sufficiente stato conservativo, in quanto alcuni ambienti, come il bagno e la camera da letto matrimoniale, presentano umidità di risalita su alcune pareti e fenomeni di condensa sui soffitti, con presenza di ammaloramenti delle finiture murarie. Le facciate esterne del fabbricato condominiale, di cui l'immobile oggetto di stima fa parte, si presentano in sufficiente stato manutentivo.

---

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI N. 78, PIANO T**

---

L'appartamento si presenta in sufficiente stato conservativo, in quanto alcuni ambienti come il bagno e la camera da letto presentano umidità di risalita su alcune pareti e fenomeni di condensa sui soffitti, con presenza di ammaloramenti delle finiture murarie. Le facciate esterne del fabbricato condominiale, di cui l'immobile oggetto di stima fa parte, si presentano in sufficiente stato manutentivo.

---

**BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI N. 78, PIANO S1**

---

Il deposito si presenta in pessimo stato conservativo. Gli ambienti presentano umidità di risalita su alcune pareti e fenomeni di condensa sui soffitti, con conseguenti ammaloramenti delle finiture murarie. La pavimentazione, realizzata in ceramica, presente alcune piastrelle lesionate. Le facciate esterne del fabbricato condominiale, di cui l'immobile oggetto di stima fa parte, si presentano in sufficiente stato manutentivo.

---

**BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI N. 78, PIANO S1**

---

Il deposito si presenta in pessimo stato conservativo, in quanto alcuni ambienti presentano umidità di risalita su alcune pareti e fenomeni di condensa sui soffitti, con presenza di ammaloramenti delle finiture murarie, oltre ad uno sfondellamento del solaio. Le facciate esterne del fabbricato condominiale, di cui l'immobile oggetto di stima fa parte, si presentano in sufficiente stato



manutentivo.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI N. 78, PIANO T**

Il fabbricato condominiale, di cui l'immobile oggetto della procedura è parte, è sito nel Comune di Santeramo in Colle (BA), con accesso dalla Via Gaetano Donizetti n.78, in zona semicentrale.

L'edificio è stato realizzato a seguito della C.E. n.644 del 1966, C.E. n.3001 del 1968, rilasciate dal Comune di Santeramo in Colle (cfr. Allegato 10 - Concessioni per la esecuzione di opere).

L'edificio è privo di ascensore condominiale. La struttura portante è a scheletro di pilastri e travi in calcestruzzo armato con solai in latero-cemento. La scala condominiale, avente rampa rettilinea, presenta alzate e pedate rivestite in marmo, i pianerottoli rivestiti anch'essi in marmo e le pareti sono rifinite ad intonaco civile liscio, tinteggiate con idropittura di colore bianco.

Il portone di ingresso è in vetro e pvc effetto legno. I prospetti esterni, rifiniti tutti ad intonaco ed idropittura per esterni, si presentano in sufficienti condizioni di manutenzione.

L'immobile oggetto di stima, è una porzione di appartamento posto al primo rialzato del fabbricato condominiale sopra descritto, costituito da soggiorno, cucina pranzo, due camere da letto, un bagno e ripostiglio, oltre ad un balcone ed un cavedio pavimentato. Gli infissi sono in alluminio mentre le porte sono tamburate in legno.

La pavimentazione dell'appartamento è in ceramica di colore chiaro, nella zona giorno, e in ceramica effetto legno, nella zona notte, con zoccolino dello stesso materiale e colore della pavimentazione delle varie zone. I soffitti sono piani rifiniti ad intonaco civile liscio e tinteggiati con idropittura di colore bianco.

Tutti gli ambienti presentano un'altezza utile di circa 297 cm e sono adeguatamente illuminati e aerati da finestre o portefinestre.

Tramite porta blindata si accede ad un disimpegno di circa 4,5 mq in cui vi è una parete curva rivestita con tessere di mosaico colore oro.

Proseguendo si accede alla zona pranzo - cucina. Le pareti interne della zona pranzo sono rifinite ad intonaco civile liscio e tinteggiate. La cucina presenta una parete rivestita da piastrelle in ceramica di colore chiaro, per un'altezza di circa 1,50 m, ed è servita da un balcone con affaccio su via Donizetti di superficie di circa 4,75 mq. Dalla stessa si accede, tramite rampa di scale, ad un deposito sito al piano seminterrato.

Dal soggiorno di circa 26,75 mq si accede, tramite una porta scorrevole, ad un secondo disimpegno da cui si sviluppa la zona notte costituita da due camere da letto, un ripostiglio e un bagno.

Il bagno padronale, rivestito con piastrelle in ceramiche di colore chiaro fino ad un'altezza di 2,40 m, è dotato di un vaso igienico, di un bidet, di un lavandino, tutti sospesi, e di una vasca da bagno. All'interno della doccia è presente un rivestimento in tasselli di mosaico color bronzo mentre il pavimento è caratterizzato da piastrelle in ceramica di colore scuro.

Le camere da letto matrimoniale ha una superficie di circa 18,51 mq e presenta, in prossimità della finestra, segni di muffa e ammaloramenti dovuti all'umidità e ad infiltrazioni d'acqua.

La seconda camera da letto ha una superficie di circa 15,16 mq e anche in questo vano sono presenti segni di muffa e ammaloramenti dovuti all'umidità e ad infiltrazioni d'acqua.

Le dotazioni impiantistiche dell'appartamento sono le seguenti:

- impianto elettrico, del tipo sottotraccia con scatole portafrutti incassate a muro, frutti di serie commerciale e placche in plastica. Il quadro elettrico presenta un interruttore salvavita.
- Impianto TV.
- Impianto citofonico.



- Impianto idrico-sanitario collegato alla rete di adduzione idrica e fognate cittadina.
- Impianto termico di tipo autonomo, dotato di caldaia a gas metano, marca Riello, per la produzione di acqua calda sanitaria e per il riscaldamento degli ambienti per mezzo di radiatori in acciaio. (cfr. Allegato 13 - Documentazione fotografica sub.7 e sub.8)

## **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI N. 78, PIANO T**

Il fabbricato condominiale, di cui l'immobile oggetto della procedura è parte, è sito nel Comune di Santeramo in Colle (BA), con accesso dalla Via Gaetano Donizetti n.78, in zona semicentrale. L'edificio è stato realizzato a seguito della C.E. n.644 del 1966, C.E. n.3001 del 1968, rilasciate dal Comune di Santeramo in Colle (cfr. Allegato 10 - Concessioni per la esecuzione di opere). L'edificio è privo di ascensore condominiale. La struttura portante è a scheletro di pilastri e travi in calcestruzzo armato con solai in latero-cemento. La scala condominiale, avente rampa rettilinea, presenta alzate e pedate rivestite in marmo, i pianerottoli rivestiti anch'essi in marmo e le pareti sono rifinite ad intonaco civile liscio, tinteggiate con idropittura di colore bianco. Il portone di ingresso è in vetro e pvc effetto legno. I prospetti esterni, rifiniti tutti ad intonaco ed idropittura per esterni, si presentano in buone condizioni di manutenzione. L'immobile oggetto di stima, è una porzione di appartamento posto al primo rialzato del fabbricato condominiale sopra descritto, costituito da soggiorno, cucina pranzo, due camere da letto, un bagno e ripostiglio, oltre ad un balcone ed un cavedio pavimentato. Gli infissi sono in alluminio mentre le porte sono tamburate in legno. La pavimentazione dell'appartamento è in ceramica di colore chiaro, nella zona giorno, e in ceramica effetto legno, nella zona notte, con zoccolino dello stesso materiale e colore della pavimentazione delle varie zone. I soffitti sono piani rifiniti ad intonaco civile liscio e tinteggiati con idropittura di colore bianco. Tutti gli ambienti presentano un'altezza utile di circa 297 cm e sono adeguatamente illuminati e aerati da finestre o portefinestre. Tramite porta blindata si accede ad un disimpegno di circa 4,5 mq in cui vi è una parete curva rivestita con tessere di mosaico colore oro. Proseguendo si accede alla zona pranzo - cucina. Le pareti interne della zona pranzo sono rifinite ad intonaco civile liscio e tinteggiate. La cucina presenta una parete rivestita da piastrelle in ceramica di colore chiaro, per un'altezza di circa 1,50 cm, ed è servita da un balcone con affaccio su via Donizetti di superficie di circa 4,75 mq. Dalla stessa si accede tramite rampa di scale ad un deposito sito al piano seminterrato. Dal soggiorno di circa 26,75 mq si accede, tramite una porta scorrevole, ad un secondo disimpegno da cui si sviluppa la zona notte costituita da due camere da letto, un ripostiglio e un bagno. Il bagno padronale, rivestito con piastrelle in ceramiche di colore chiaro fino ad un'altezza di 2,40 mt, è dotato di un vaso igienico, di un bidet, di un lavandino, tutti sospesi, e di una vasca da bagno. All'interno della doccia è presente un rivestimento in tasselli di mosaico color bronzo mentre il pavimento è caratterizzato da piastrelle in ceramica di colore scuro. Le camere da letto matrimoniale ha una superficie di circa 18,51 mq e presenta, in prossimità della finestra, segni di muffa e ammaloramenti dovuti all'umidità e ad infiltrazioni d'acqua. La seconda camera da letto ha una superficie di circa 15,16 mq e anche in questo vano sono presenti segni di muffa e ammaloramenti dovuti all'umidità e ad infiltrazioni d'acqua.



---

### **BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI N. 78, PIANO S1**

---

Il fabbricato condominiale, di cui l'immobile oggetto della procedura è parte, è sito nel Comune di Santeramo in Colle (BA), con accesso dalla Via Gaetano Donizetti n.78, in zona semicentrale. L'edificio è stato realizzato a seguito della C.E. n.644 del 1966, C.E. n.3001 del 1968, rilasciate dal Comune di Santeramo in Colle (cfr. Allegato 10 - Concessioni per la esecuzione di opere). L'edificio è privo di ascensore condominiale. La struttura portante è a scheletro di pilastri e travi in calcestruzzo armato con solai in latero-cemento. La scala condominiale, avente rampa rettilinea, presenta alzate e pedate rivestite in marmo, i pianerottoli rivestiti anch'essi in marmo e le pareti sono rifinite ad intonaco civile liscio, tinteggiate con idropittura di colore bianco. Il portone di ingresso è in vetro e pvc effetto legno. I prospetti esterni, rifiniti tutti ad intonaco ed idropittura per esterni, si presentano in sufficienti condizioni di manutenzione. L'immobile oggetto di stima, è un deposito posto al primo seminterrato del fabbricato condominiale sopra descritto, con accesso dalla rampa di scale condominiale. Gli ambienti presentano un'altezza utile di circa 238 cm. Una porzione del deposito è illuminato e aerati da finestre. La pavimentazione del deposito è in ceramica di colore chiaro con zoccolino dello stesso materiale e colore della pavimentazione delle varie zone, mentre i soffitti sono piani e rifiniti ad intonaco civile liscio oltre che tinteggiati di colore bianco. Le finiture murarie sono in pessimo stato conservativo con presenza di fenomeni infiltrativi e umidità di condensa. All'interno del deposito è presente anche un bagno rivestito con piastrelle in ceramica bianca dotato di wc posato a terra, doccia e lavabo. Il suddetto servizio igienico non risponde ai requisiti di igienico sanitari in termini di altezza del locale e dimensioni. Le dotazioni impiantistiche del deposito sono le seguenti:

- impianto elettrico, del tipo sottotraccia con scatole portafrutti incassate a muro, frutti di serie commerciale e placche in plastica.
- Impianto idrico-sanitario collegato alla rete di adduzione idrica e fognate cittadina.

(cfr. Allegato 6 - Documentazione fotografica sub.10)

---

### **BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI N. 78, PIANO S1**

---

Il fabbricato condominiale, di cui l'immobile oggetto della procedura è parte, è sito nel Comune di Santeramo in Colle (BA), con accesso dalla Via Gaetano Donizetti n.78, in zona semicentrale. L'edificio è stato realizzato a seguito della C.E. n.644 del 1966, C.E. n.3001 del 1968, rilasciate dal Comune di Santeramo in Colle (cfr. Allegato 10 - Concessioni per la esecuzione di opere). L'edificio è privo di ascensore condominiale. La struttura portante è a scheletro di pilastri e travi in calcestruzzo armato con solai in latero-cemento. La scala condominiale, avente rampa rettilinea, presenta alzate e pedate rivestite in marmo, i pianerottoli rivestiti anch'essi in marmo e le pareti sono rifinite ad intonaco civile liscio, tinteggiate con idropittura di colore bianco. Il portone di ingresso è in vetro e pvc effetto legno. I prospetti esterni, rifiniti tutti ad intonaco ed idropittura per esterni, si presentano in buone condizioni di manutenzione. L'immobile oggetto di stima, è una porzione di deposito posto al primo seminterrato del fabbricato condominiale sopra descritto. A questa porzione di deposito si accede tramite rampa di scale, completamente rivestite in ceramica, dalla zona cucina dell'appartamento posto al piano rialzato del suddetto immobile.



La pavimentazione del deposito è in ceramica di colore chiaro con zoccolino dello stesso materiale e colore della pavimentazione delle varie zone. I soffitti sono piani rifiniti ad intonaco civile liscio e tinteggiati con idropittura di colore bianco. Questi ultimi presentano vari segni di infiltrazioni oltre ad una zona in cui il solaio si presenta sfondellato.

L' ambiente presenta un'altezza utile di circa 259 cm ed è illuminato e aerato da finestre prospicienti su via Donizetti.

---

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI N. 78, PIANO T**

---

L'immobile risulta occupato dalla Sig. ra \*\*\*\* omissis \*\*\*\* (debitore)

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI N. 78, PIANO T**

---

L'immobile risulta occupato dalla Sig. ra \*\*\*\* omissis \*\*\*\* (debitrice).

### **BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI N. 78, PIANO S1**

---

L'immobile risulta occupato dalla Sig. ra \*\*\*\* omissis \*\*\*\* (debitore)

### **BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI N. 78, PIANO S1**

---

L'immobile risulta occupato dalla Sig. ra \*\*\*\* omissis \*\*\*\* (debitore).



## PROVENIENZE VENTENNALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI N. 78, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/07/1991 al 07/01/1993	**** omissis ****	<b>COSTITUZIONE del 23/07/1991 in atti dal 14/10/1991</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 07/01/1993 al 14/04/1994	**** omissis ****	<b>Atto di Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		GUIDA NICOLA	07/01/1993	59722	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		GIOIA DEL COLLE	27/01/1993	585	
Dal 14/04/1994 al 29/10/2024	**** omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		GUIDA NICOLA	14/04/1994	62640	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		GIOIA DEL COLLE	26/04/1994	2306	



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Non esistono altri atti successivi al pignoramento.

L'atto di provenienza non è stato depositato e viene inserito come allegato alla presente relazione di stima (Allegato 10 - Atto di provenienza - Copia Atto di Compravendita - sub.7-9).



**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA  
GAETANO DONIZETTI N. 78, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/07/1991 al 07/01/1993	**** omissis ****	<b>COSTITUZIONE del 23/07/1991 in atti dal 14/10/1991</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 07/01/1993 al 14/04/1994	**** omissis ****	<b>Atto di donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		GUIDA NICOLA	07/01/1993	59722	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		GIOIA DEL COLLE	27/01/1993	585	
Dal 14/04/1994 al 18/12/2006	**** omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		GUIDA NICOLA	14/04/1994	62640	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		GIOIA DEL COLLE	26/04/1994	2306	
Dal 18/12/2006 al 05/03/2022	**** omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>



		GUIDA NICOLA	18/12/2006	98454	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Non esistono altri atti successivi al pignoramento.

L'atto di provenienza non è stato depositato e viene inserito come allegato alla presente relazione di stima (Allegato3 - Atto di provenienza - Copia Atto di Compravendita).



**BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI N. 78, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/07/1991 al 07/01/1993	**** omissis ****	<b>COSTITUZIONE del 23/07/1991 in atti dal 14/10/1991</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 07/01/1993 al 14/04/1994	**** omissis ****	<b>Atto di Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		GUIDA NICOLA	07/01/1993	59722	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		GIOIA DEL COLLE	27/01/1993	585	
Dal 14/04/1994 al 18/12/2006	**** omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		GUIDA NICOLA	14/04/1994	62640	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		GIOIA DEL COLLE	26/04/1994	2306	
Dal 18/12/2006 al 14/01/2025	**** omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>



		GUIDA NICOLA	18/12/2006	98454	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di provenienza non è stato depositato dal creditore e viene inserito come allegato alla presente relazione di stima (Allegato 3 - Atto di provenienza - Copia Atto di Compravendita).



**BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI N. 78, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/07/1991 al 07/01/1993	**** omissis ****	<b>COSTITUZIONE del 23/07/1991 in atti dal 14/10/1991</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 07/01/1993 al 14/04/1994	**** omissis ****	<b>Atto di donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		GUIDA NICOLA	07/01/1993	59722	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		GIOIA DEL COLLE	27/01/1993	585	
Dal 14/04/1994 al 29/10/2024	**** omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		GUIDA NICOLA	14/04/1994	62640	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		GIOIA DEL COLLE	26/04/1994	2306	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



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

Non esistono altri atti successivi al pignoramento.

L'atto di provenienza non è stato depositato e viene inserito come allegato alla presente relazione di stima (Allegato 10 - Atto di provenienza - Copia Atto di Compravendita).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI N. 78, PIANO T**

### *Trascrizioni*

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a BARI il 13/03/2024  
Reg. gen. 12271 - Reg. part. 9473  
Quota: 1/1  
A favore di ISTITUTO NAZIONALE DELLA PREVIDENZA SOCIALE  
Contro \*\*\*\* omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

Dal 2011 le funzione dell'Istituto nazionale di previdenza per i dipendenti dell'amministrazione pubblica (INPDAP) sono state trasferite all'INPS.



**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA  
GAETANO DONIZETTI N. 78, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Bari aggiornate al 15/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a BARI il 03/03/2003  
Reg. gen. 9558 - Reg. part. 1537  
Quota: 1/1  
Importo: € 70.000,00  
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SANTERAMO IN COLLE  
Contro \*\*\*\* omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 50.000,00  
Spese: € 8.943,09  
Interessi: € 11.056,91  
Percentuale interessi: 5,50 %  
Rogante: \*\*\*\* omissis \*\*\*\*  
Data: 28/02/2003  
N° repertorio: 37803
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a Bari il 21/12/2006  
Reg. gen. 71022 - Reg. part. 14231  
Quota: 1/1  
Importo: € 150.000,00  
A favore di Istituto nazionale di previdenza per i dipendenti dell'amministrazione pubblica  
Contro \*\*\*\* omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 100.000,00  
Percentuale interessi: 3,20 %  
Rogante: Guida Nicola  
Data: 18/12/2006  
N° repertorio: 98455  
N° raccolta: 22518

**Trascrizioni**

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Bari il 12/04/2019  
Reg. gen. 15842 - Reg. part. 11086  
Quota: 1/1  
A favore di ISTITUTO NAZIONALE DELLA PREVIDENZA SOCIALE  
Contro \*\*\*\* omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a BARI il 25/08/2021  
Reg. gen. 42928 - Reg. part. 32057  
Quota: 1/1  
A favore di ISTITUTO NAZIONALE DELLA PREVIDENZA SOCIALE  
Contro \*\*\*\* omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

Dal 2011 le funzione dell'Istituto nazionale di previdenza per i dipendenti dell'amministrazione pubblica (INPDAP) sono state trasferite all'INPS.

### **BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI N. 78, PIANO S1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Bari aggiornate al 15/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a BARI il 03/03/2003  
Reg. gen. 9558 - Reg. part. 1537  
Quota: 1/1  
Importo: € 70.000,00  
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SANTERAMO IN COLLE  
Contro \*\*\*\* omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 50.000,00  
Spese: € 8.943,09  
Interessi: € 11.056,91  
Percentuale interessi: 5,50 %  
Rogante: Amendolare Francesco  
Data: 28/02/2003  
N° repertorio: 37803
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a Bari il 21/12/2006  
Reg. gen. 71022 - Reg. part. 14231  
Quota: 1/1  
Importo: € 150.000,00  
A favore di Istituto nazionale di previdenza per i dipendenti dell'amministrazione pubblica  
Contro \*\*\*\* omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 100.000,00  
Percentuale interessi: 3,20 %  
Rogante: Guida Nicola  
Data: 18/12/2006  
N° repertorio: 98455  
N° raccolta: 22518



**Trascrizioni**

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Bari il 12/04/2019

Reg. gen. 15842 - Reg. part. 11086

Quota: 1/1

A favore di ISTITUTO NAZIONALE DELLA PREVIDENZA SOCIALE

Contro \*\*\*\* omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a BARI il 25/08/2021

Reg. gen. 42928 - Reg. part. 32057

Quota: 1/1

A favore di ISTITUTO NAZIONALE DELLA PREVIDENZA SOCIALE

Contro \*\*\*\* omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Dal 2011 le funzione dell'Istituto nazionale di previdenza per i dipendenti dell'amministrazione pubblica (INPDAP) sono state trasferite all'INPS.

**BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI N. 78, PIANO S1**

**Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a BARI il 13/03/2024

Reg. gen. 12271 - Reg. part. 9473

A favore di ISTITUTO NAZIONALE DELLA PREVIDENZA SOCIALE

Contro \*\*\*\* omissis \*\*\*\*

Dal 2011 le funzione dell'Istituto nazionale di previdenza per i dipendenti dell'amministrazione pubblica (INPDAP) sono state trasferite all'INPS.



## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI N. 78, PIANO T**

---

L'edificio condominiale di cui l'immobile, oggetto di perizia è parte, ricade in zona B2 (Zone di completamento) del vigente PRG del Comune di Santeramo in Colle.  
(cfr. Allegato 8 - Concessioni edilizie)

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI N. 78, PIANO T**

---

L'edificio condominiale di cui l'immobile, oggetto di perizia è parte, ricade in zona B2 (Zone di completamento) del vigente PRG del Comune di Santeramo in Colle.  
(cfr. Allegato 8 - Concessioni edilizie)

### **BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI N. 78, PIANO S1**

---

L'edificio condominiale di cui l'immobile, oggetto di perizia è parte, ricade in zona B2 (Zone di completamento) del vigente PRG del Comune di Santeramo in Colle.  
(cfr. Allegato 8 - Concessioni edilizie)

### **BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI N. 78, PIANO S1**

---

L'edificio condominiale di cui l'immobile, oggetto di perizia è parte, ricade in zona B2 (Zone di completamento) del vigente PRG del Comune di Santeramo in Colle. (cfr. Allegato 8 - Concessioni edilizie)

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI N. 78, PIANO T**

---

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

Il fabbricato condominiale, di cui gli immobili oggetto della procedura sono parte, è stato edificato a seguito della Licenza edilizia n.644 del 23/05/1966, avente per oggetto la realizzazione del piano interrato e del piano rialzato, e la Concessione edilizia n. 991 del 25/03/1968, avente per oggetto la sopraelevazione del 1° e 2° Piano.



Le ricerche effettuate presso gli uffici tecnici comunali relative ai titoli amministrativi con cui l'immobile è stato frazionato non hanno avuto esito positivo.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi, la planimetria catastale e la concessione edilizia. La difformità riscontrate riguardano la diversa distribuzione interna, la realizzazione di una scala interna di accesso al sub. 9, l'assenza della scala esterna su via Donizetti.

L'immobile è privo di certificato energetico/APE che non è possibile redigere come richiesto dall'Ill.mo G.E., in

quanto, durante il sopralluogo non è stato consegnato il libretto di impianto, richiesto dal portale [www.apepuglia.enea.it](http://www.apepuglia.enea.it), per la registrazione dell'APE.

#### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI N. 78, PIANO T**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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.

Il fabbricato condominiale, di cui gli immobili oggetto della procedura sono parte, è stato edificato a seguito della Licenza edilizia n.644 del 23/05/1966, avente per oggetto la realizzazione del piano interrato e del piano rialzato, e la Concessione edilizia n. 991 del 25/03/1968, avente per oggetto la sopraelevazione del 1° e 2° Piano.

Le ricerche effettuate presso gli uffici tecnici comunali relative ai titoli amministrativi con cui l'immobile è stato frazionato non hanno avuto esito positivo.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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



Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi, la planimetria catastale e la concessione edilizia. La difformità riscontrate riguardano la diversa distribuzione interna.

L'immobile è privo di certificato energetico/APE che non è possibile redigere come richiesto dall'Ill.mo G.E., in

quanto, durante il sopralluogo non è stato consegnato il libretto di impianto, richiesto dal portale [www.apepuglia.enea.it](http://www.apepuglia.enea.it), per la registrazione dell'APE.

---

### **BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI N. 78, PIANO S1**

---

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

Il fabbricato condominiale, di cui gli immobili oggetto della procedura sono parte, è stato edificato a seguito della Licenza edilizia n.644 del 23/05/1966, avente per oggetto la realizzazione del piano interrato e del piano rialzato, e la Concessione edilizia n. 991 del 25/03/1968, avente per oggetto la sopraelevazione del 1° e 2° Piano.

Le ricerche effettuate presso gli uffici tecnici comunali relative ai titoli amministrativi con cui l'immobile è stato frazionato non hanno avuto esito positivo.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi, la planimetria catastale e la concessione edilizia. La difformità riscontrate riguardano la diversa distribuzione interna, la diversa altezza del locale, e l'incremento della superficie mediante annessione della superficie dell'intercapedine all'immobile oggetto della procedura.

L'immobile è privo di certificato energetico/APE che non è possibile redigere come richiesto dall'Ill.mo G.E., in

quanto, durante il sopralluogo non è stato consegnato il libretto di impianto, richiesto dal portale [www.apepuglia.enea.it](http://www.apepuglia.enea.it), per la registrazione dell'APE.

---

### **BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI N. 78, PIANO S1**

---



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

Il fabbricato condominiale, di cui gli immobili oggetto della procedura sono parte, è stato edificato a seguito della Licenza edilizia n.644 del 23/05/1966, avente per oggetto la realizzazione del piano interrato e del piano rialzato, e la Concessione edilizia n. 991 del 25/03/1968, avente per oggetto la sopraelevazione del 1° e 2° Piano.

Le ricerche effettuate presso gli uffici tecnici comunali relative ai titoli amministrativi con cui l'immobile è stato frazionato non hanno avuto esito positivo.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi, la planimetria catastale e la concessione edilizia. La difformità riscontrate riguardano la diversa distribuzione interna, la diversa altezza del locale, e l'incremento della superficie mediante annessione della superficie dell'intercapedine all'immobile oggetto della procedura.

L'immobile è privo di certificato energetico/APE che non è possibile redigere come richiesto dall'Ill.mo G.E., in

quanto, durante il sopralluogo non è stato consegnato il libretto di impianto, richiesto dal portale [www.apepuglia.enea.it](http://www.apepuglia.enea.it), per la registrazione dell'APE.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI N. 78, PIANO T**

---

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.  
Il fabbricato condominiale oggetto della procedura è un immobile familiare perciò non è possibile risalire a modalità di ripartizione delle spese

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI N. 78, PIANO T**

---

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.  
Il fabbricato condominiale oggetto della procedura è un immobile familiare perciò non è possibile risalire a modalità di ripartizione delle spese

### **BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI N. 78, PIANO S1**

---

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.  
Il fabbricato condominiale oggetto della procedura è un immobile familiare perciò non è possibile risalire a modalità di ripartizione delle spese.

### **BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI N. 78, PIANO S1**

---

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.  
Il fabbricato condominiale oggetto della procedura è un immobile familiare perciò non è possibile risalire a modalità di ripartizione delle spese.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI n. 78, piano t  
Porzione di appartamento sito in Santeramo in Colle (BA) alla via Donizetti n.78, posto al piano rialzato, composto da 2,5 vani, individuato in catasto fabbricati del Comune di Santeramo in Colle al Fg. 42 p.lla 695 sub.7  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 695, Sub. 7, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 46.922,40



Il criterio di stima ritenuto idoneo per la valutazione degli immobili oggetto della presente relazione, è quello sintetico per comparazione ad immobili simili, compravenduti in epoche recenti, dai valori e consistenze note, tali da poterne ricavare prezzi unitari che, opportunamente ragguagliati al fine di considerare tutte quelle caratteristiche distintive, rispetto a quelli presi in esame, ed applicate alle superfici commerciali di cui si dispone, ne origina quello che può intendersi il più probabile valore di mercato che tali immobili avrebbero attualmente in regime di libera contrattazione. La raccolta dei dati, relativa ai valori unitari delle quotazioni immobiliari, è stata effettuata facendo riferimento a:

- agenzie immobiliari presenti nel territorio in cui è ubicato l'immobile;
- tecnici professionisti;
- quotazioni "Agenzia Entrate-OMI" (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - dati generali;
- borsa immobiliare della Camera di Commercio di Bari - dati generali.

Il valore unitario di mercato reale è stato desunto come segue:

1) Dalle indagini condotte presso le agenzie immobiliari e i tecnici professionisti, il prezzo di mercato per l'acquisto di un'abitazione civile risulta compreso tra 710,00 €/mq e 1250 €/mq, pertanto è stato considerato un valore medio di 980,00 €/mq. (Allegato 8- Annuncio immobiliare)

2) L'Elaborazione statistica effettuata dalla Camera di Commercio di Bari (su base valori 2023 - Borsa Immobiliare di Bari), pubblicata nel 2024 riporta quotazioni per tali immobili pari a 550,00 €/mq per abitazioni (oltre 45 anni).

3) L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio riporta che il valore di mercato per negozi si aggira tra gli 900 €/mq e 1300 €/mq €/mq.

Il valore normale dell'immobile risulta essere di 990,00 €/mq calcolato come segue:

ValoreOMImin+(ValoreOMImax-ValoreOMImin)xK, dove K rappresenta la media ponderata di due

coefficienti K1 (taglio, K1=0.3) e K2 (livello di piano, K2=0,2) e risulta pari a 0.225

Mediando i tre valori trovati e facendo riferimento alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile è stato stimato un valore unitario a mq di € 840,00.

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI n. 78, piano t

Porzione di appartamento sito in Santeramo in Colle (BA) alla via Donizetti n.78, posto al piano rialzato, composto da 4 vani, individuato in catasto fabbricati del Comune di Santeramo in Colle al Fg. 42 p.la 695 sub.8

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 695, Sub. 8, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 62.403,60

Il criterio di stima ritenuto idoneo per la valutazione degli immobili oggetto della presente relazione, è quello sintetico per comparazione ad immobili simili, compravenduti in epoche recenti, dai valori e consistenze note, tali da poterne ricavare prezzi unitari che, opportunamente ragguagliati al fine di considerare tutte quelle caratteristiche distintive, rispetto a quelli presi in esame, ed applicate alle superfici commerciali di cui si dispone, ne origina quello che può intendersi il più probabile valore di mercato che tali immobili avrebbero attualmente in regime di libera contrattazione. La raccolta dei dati, relativa ai valori unitari delle quotazioni immobiliari, è stata effettuata facendo riferimento a:

- agenzie immobiliari presenti nel territorio in cui è ubicato l'immobile;
- tecnici professionisti;
- quotazioni "Agenzia Entrate-OMI" (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - dati generali;
- borsa immobiliare della Camera di Commercio di Bari - dati generali.

Il valore unitario di mercato reale è stato desunto come segue:

1) Dalle indagini condotte presso le agenzie immobiliari e i tecnici professionisti, il prezzo di



mercato per l'acquisto di un'abitazione civile risulta compreso tra 710,00 €/mq e 1250 €/mq, pertanto è stato considerato un valore medio di 980,00 €/mq. (Allegato 8- Annuncio immobiliare)

2) L'Elaborazione statistica effettuata dalla Camera di Commercio di Bari (su base valori 2023 - Borsa Immobiliare di Bari), pubblicata nel 2024 riporta quotazioni per tali immobili pari a 550,00 €/mq per abitazioni (oltre 45 anni).

3) L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio riporta che il valore di mercato per negozi si aggira tra gli 900 €/mq e 1300 €/mq €/mq.

Il valore normale dell'immobile risulta essere di 990,00 €/mq calcolato come segue:

ValoreOMImin+(ValoreOMImax-ValoreOMImin)xK, dove K rappresenta la media ponderata di due

coefficienti K1 (taglio, K1=0.3) e K2 (livello di piano, K2=0,2) e risulta pari a 0.225

Mediando i tre valori trovati e facendo riferimento alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile è stato stimato un valore unitario a mq di € 840,00.

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Santeramo in Colle (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI n. 78, piano s1

Pertinenza dell' appartamento sito in Santeramo in Colle (BA) alla via Donizetti n.78, posto al piano seminterrato di maggior fabbricato, avente accesso autonomo dalle scale condominiali, individuato in catasto fabbricati del Comune di Santeramo in Colle al Fg. 42 p.la 695 sub.10.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 695, Sub. 10, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 16.170,00

Il criterio di stima ritenuto idoneo per la valutazione degli immobili oggetto della presente relazione, è quello sintetico per comparazione ad immobili simili, compravenduti in epoche recenti, dai valori e consistenze note, tali da poterne ricavare prezzi unitari che, opportunamente ragguagliati al fine di considerare tutte quelle caratteristiche distintive, rispetto a quelli presi in esame, ed applicate alle superfici commerciali di cui si dispone, ne origina quello che può intendersi il più probabile valore di mercato che tali immobili avrebbero attualmente in regime di libera contrattazione. La raccolta dei dati, relativa ai valori unitari delle quotazioni immobiliari, è stata effettuata facendo riferimento a:

- agenzie immobiliari presenti nel territorio in cui è ubicato l'immobile;

- tecnici professionisti;

- quotazioni "Agenzia Entrate-OMI" (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - dati generali;

- borsa immobiliare della Camera di Commercio di Bari - dati generali.

Il valore unitario di mercato reale è stato desunto come segue:

1) Dalle indagini condotte presso le agenzie immobiliari e i tecnici professionisti, il prezzo di mercato per l'acquisto di un'abitazione civile risulta compreso tra 710,00 €/mq e 1250 €/mq, pertanto è stato considerato un valore medio di 980,00 €/mq.

2) L'Elaborazione statistica effettuata dalla Camera di Commercio di Bari (su base valori 2023 - Borsa Immobiliare di Bari), pubblicata nel 2024 riporta quotazioni per tali immobili pari a 550,00 €/mq per abitazioni (oltre 45 anni).

3) L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio riporta il valore di mercato per abitazioni si aggira tra gli 900 €/mq e 1300 €/mq €/mq.

Il valore normale dell'immobile risulta essere di 990,00 €/mq calcolato come segue:

ValoreOMImin+(ValoreOMImax-ValoreOMImin)xK, dove K rappresenta la media ponderata di due

coefficienti K1 (taglio, K1=0.3) e K2 (livello di piano, K2=0.2) e risulta pari a 0.225.

Mediando i tre valori trovati e facendo riferimento alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile è stato stimato un valore unitario a mq di € 840,00.



- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Santeramo in Colle (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI n. 78, piano s1

Pertinenza dell' appartamento sito in Santeramo in Colle (BA) alla via Donizetti n.78, posto al piano seminterrato di maggior fabbricato, avente accesso dall'interno dell'appartamento di proprietà dell'esecutata, individuato in catasto fabbricati del Comune di Santeramo in Colle al Fg. 42 p.la 695 sub.9

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 695, Sub. 9, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 12.264,00

Il criterio di stima ritenuto idoneo per la valutazione degli immobili oggetto della presente relazione, è quello sintetico per comparazione ad immobili similari, compravenduti in epoche recenti, dai valori e consistenze note, tali da poterne ricavare prezzi unitari che, opportunamente ragguagliati al fine di considerare tutte quelle caratteristiche distintive, rispetto a quelli presi in esame, ed applicate alle superfici commerciali di cui si dispone, ne origina quello che può intendersi il più probabile valore di mercato che tali immobili avrebbero attualmente in regime di libera contrattazione. La raccolta dei dati, relativa ai valori unitari delle quotazioni immobiliari, è stata effettuata facendo riferimento a:

- agenzie immobiliari presenti nel territorio in cui è ubicato l'immobile;

- tecnici professionisti;

- quotazioni "Agenzia Entrate-OMI" (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - dati generali;

- borsa immobiliare della Camera di Commercio di Bari - dati generali.

Il valore unitario di mercato reale è stato desunto come segue:

1) Dalle indagini condotte presso le agenzie immobiliari e i tecnici professionisti, il prezzo di mercato per l'acquisto di un'abitazione civile risulta compreso tra 710,00 €/mq e 1250 €/mq, pertanto è stato considerato un valore medio di 980,00 €/mq.

2) L' Elaborazione statistica effettuata dalla Camera di Commercio di Bari (su base valori 2023 - Borsa Immobiliare di Bari), pubblicata nel 2024 riporta quotazioni per tali immobili pari a 550,00 €/mq per abitazioni (oltre 45 anni).

3) L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio riporta il valore di mercato per abitazioni si aggira tra gli 900 €/mq e 1300 €/mq €/mq.

Il valore normale dell'immobile risulta essere di 990,00 €/mq calcolato come segue:

ValoreOMImin+(ValoreOMImax-ValoreOMImin)xK, dove K rappresenta la media ponderata di due

coefficienti K1 (taglio, K1=0.3) e K2 (livello di piano, K2=0.2) e risulta pari a 0.225.

Mediando i tre valori trovati e facendo riferimento alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile è stato stimato un valore unitario a mq di € 840,00.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Santeramo in Colle (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI n. 78, piano t	55,86 mq	840,00 €/mq	€ 46.922,40	100,00%	€ 46.922,40
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento Santeramo in Colle (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI n. 78, piano t	74,29 mq	840,00 €/mq	€ 62.403,60	100,00%	€ 62.403,60
<b>Bene N° 3</b> - Deposito Santeramo in Colle (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI n. 78, piano s1	19,25 mq	840,00 €/mq	€ 16.170,00	100,00%	€ 16.170,00
<b>Bene N° 4</b> - Deposito Santeramo in Colle (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI n. 78, piano s1	14,60 mq	840,00 €/mq	€ 12.264,00	100,00%	€ 12.264,00
Valore di stima:					€ 137.760,00

Valore di stima: € 137.760,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	7000,00	€
Abbattimento forfettario del 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia	15,00	%

**Valore finale di stima: € 110.096,00**

Il valore finale dell'immobile è pari a 110.096,00 (euro Centodiecimilanovansei/00) nello stato di fatto e di diritto in cui si trova lo stesso alla data di elaborazione della presente relazione.

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.

Altamura, li 23/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Pignatelli Michele



## ELENCO ALLEGATI

---

- ✓ Allegato 1 - Certificato contestuale di Famiglia, Stato Libero, Residenza
- ✓ Allegato 2 - Visura attuale sub.10 - cat. C2
- ✓ Allegato 3 - Atto di provenienza\_sub 8 e 10
- ✓ Allegato 4 - Planimetria catastale - sub.10
- ✓ Allegato 5 - Planimetria stato di fatto - sub.9 e 10
- ✓ Allegato 6 - Documentazio fotografica sub 10
- ✓ Allegato 7 - Iscrizioni e trascrizioni sub 8-10
- ✓ Allegato 8 - Concessione edilizia
- ✓ Allegato 9 - Visura attuale sub.7 - cat A2
- ✓ Allegato 10 - Atto di provenienza\_Sub 7 e 9
- ✓ Allegato 11 - Planimetria catastale - sub.7 - A2
- ✓ Allegato 12 - Planimetria stato di fatto - sub.7 e 8
- ✓ Allegato 13 - Documentazio fotografica sub 7 e 8
- ✓ Allegato 14 - Planimetria catastale - sub.8
- ✓ Allegato 15 - Planimetria catastale - sub.9
- ✓ Allegato 16 - Iscrizioni e trascrizioni sub.7-9
- ✓ Allegato 17 - Visura storica sub.7
- ✓ Allegato 18 - Visura storica sub.8
- ✓ Allegato 19 - Visura storica sub.9
- ✓ Allegato 20 - Visura storica sub.10



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI n. 78, piano t  
Porzione di appartamento sito in Santeramo in Colle (BA) alla via Donizetti n.78, posto al piano rialzato, composto da 2,5 vani, individuato in catasto fabbricati del Comune di Santeramo in Colle al Fg. 42 p.lla 695 sub.7  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 695, Sub. 7, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'edificio condominiale di cui l'immobile, oggetto di perizia è parte, ricade in zona B2 (Zone di completamento) del vigente PRG del Comune di Santeramo in Colle. (cfr. Allegato 8 - Concessioni edilizie)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI n. 78, piano t  
Porzione di appartamento sito in Santeramo in Colle (BA) alla via Donizetti n.78, posto al piano rialzato, composto da 4 vani, individuato in catasto fabbricati del Comune di Santeramo in Colle al Fg. 42 p.lla 695 sub.8  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 695, Sub. 8, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'edificio condominiale di cui l'immobile, oggetto di perizia è parte, ricade in zona B2 (Zone di completamento) del vigente PRG del Comune di Santeramo in Colle. (cfr. Allegato 8 - Concessioni edilizie)
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Santeramo in Colle (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI n. 78, piano s1  
Pertinenza dell' appartamento sito in Santeramo in Colle (BA) alla via Donizetti n.78, posto al piano seminterrato di maggior fabbricato, avente accesso autonomo dalle scale condominiali, individuato in catasto fabbricati del Comune di Santeramo in Colle al Fg. 42 p.lla 695 sub.10.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 695, Sub. 10, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'edificio condominiale di cui l'immobile, oggetto di perizia è parte, ricade in zona B2 (Zone di completamento) del vigente PRG del Comune di Santeramo in Colle. (cfr. Allegato 8 - Concessioni edilizie)
- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Santeramo in Colle (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI n. 78, piano s1  
Pertinenza dell' appartamento sito in Santeramo in Colle (BA) alla via Donizetti n.78, posto al piano seminterrato di maggior fabbricato, avente accesso dall'interno dell'appartamento di proprietà dell'esecutata, individuato in catasto fabbricati del Comune di Santeramo in Colle al Fg. 42 p.lla 695 sub.9  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 695, Sub. 9, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'edificio condominiale di cui l'immobile, oggetto di perizia è parte, ricade in zona B2 (Zone di completamento) del vigente PRG del Comune di Santeramo in Colle. (cfr. Allegato 8 - Concessioni edilizie)

**Prezzo base d'asta: € 110.096,00**



## SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 330/2021 DEL R.G.E.

### LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 110.096,00

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Santeramo in Colle (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI n. 78, piano t		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 695, Sub. 7, Categoria A2	<b>Superficie</b>	55,86 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento si presenta in sufficiente stato conservativo, in quanto alcuni ambienti, come il bagno e la camera da letto matrimoniale, presentano umidità di risalita su alcune pareti e fenomeni di condensa sui soffitti, con presenza di ammaloramenti delle finiture murarie. Le facciate esterne del fabbricato condominiale, di cui l'immobile oggetto di stima fa parte, si presentano in sufficiente stato manutentivo.		
<b>Descrizione:</b>	Porzione di appartamento sito in Santeramo in Colle (BA) alla via Donizetti n.78, posto al piano rialzato, composto da 2,5 vani, individuato in catasto fabbricati del Comune di Santeramo in Colle al Fg. 42 p.la 695 sub.7		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dalla Sig. ra **** omissis **** (debitore)		

Bene N° 2 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Santeramo in Colle (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI n. 78, piano t		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 695, Sub. 8, Categoria A2	<b>Superficie</b>	74,29 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento si presenta in sufficiente stato conservativo, in quanto alcuni ambienti come il bagno e la camera da letto presentano umidità di risalita su alcune pareti e fenomeni di condensa sui soffitti, con presenza di ammaloramenti delle finiture murarie. Le facciate esterne del fabbricato condominiale, di cui l'immobile oggetto di stima fa parte, si presentano in sufficiente stato manutentivo.		
<b>Descrizione:</b>	Porzione di appartamento sito in Santeramo in Colle (BA) alla via Donizetti n.78, posto al piano rialzato, composto da 4 vani, individuato in catasto fabbricati del Comune di Santeramo in Colle al Fg. 42 p.la 695 sub.8		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dalla Sig. ra**** omissis **** (debitrice).		



<b>Bene N° 3 - Deposito</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Santeramo in Colle (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI n. 78, piano s1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 695, Sub. 10, Categoria C2	<b>Superficie</b>	19,25 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il deposito si presenta in pessimo stato conservativo. Gli ambienti presentano umidità di risalita su alcune pareti e fenomeni di condensa sui soffitti, con conseguenti ammaloramenti delle finiture murarie. La pavimentazione, realizzata in ceramica, presenta alcune piastrelle lesionate. Le facciate esterne del fabbricato condominiale, di cui l'immobile oggetto di stima fa parte, si presentano in sufficiente stato manutentivo.		
<b>Descrizione:</b>	Pertinenza dell' appartamento sito in Santeramo in Colle (BA) alla via Donizetti n.78, posto al piano seminterrato di maggior fabbricato, avente accesso autonomo dalle scale condominiali, individuato in catasto fabbricati del Comune di Santeramo in Colle al Fg. 42 p.lla 695 sub.10.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dalla Sig. ra **** omissis **** (debitore)		

<b>Bene N° 4 - Deposito</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Santeramo in Colle (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI n. 78, piano s1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 695, Sub. 9, Categoria C2	<b>Superficie</b>	14,60 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il deposito si presenta in pessimo stato conservativo, in quanto alcuni ambienti presentano umidità di risalita su alcune pareti e fenomeni di condensa sui soffitti, con presenza di ammaloramenti delle finiture murarie, oltre ad uno sfondellamento del solaio. Le facciate esterne del fabbricato condominiale, di cui l'immobile oggetto di stima fa parte, si presentano in sufficiente stato manutentivo.		
<b>Descrizione:</b>	Pertinenza dell' appartamento sito in Santeramo in Colle (BA) alla via Donizetti n.78, posto al piano seminterrato di maggior fabbricato, avente accesso dall'interno dell'appartamento di proprietà dell'esecutata, individuato in catasto fabbricati del Comune di Santeramo in Colle al Fg. 42 p.lla 695 sub.9		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dalla Sig. ra **** omissis **** (debitore).		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA  
GAETANO DONIZETTI N. 78, PIANO T**

---

### *Trascrizioni*

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a BARI il 13/03/2024  
Reg. gen. 12271 - Reg. part. 9473  
Quota: 1/1  
A favore di ISTITUTO NAZIONALE DELLA PREVIDENZA SOCIALE  
Contro \*\*\*\* omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA  
GAETANO DONIZETTI N. 78, PIANO T**

---

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a BARI il 03/03/2003  
Reg. gen. 9558 - Reg. part. 1537  
Quota: 1/1  
Importo: € 70.000,00  
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SANTERAMO IN COLLE  
Contro \*\*\*\* omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 50.000,00  
Spese: € 8.943,09  
Interessi: € 11.056,91  
Percentuale interessi: 5,50 %  
Rogante: Amendolare Francesco  
Data: 28/02/2003  
N° repertorio: 37803
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a Bari il 21/12/2006  
Reg. gen. 71022 - Reg. part. 14231  
Quota: 1/1  
Importo: € 150.000,00  
A favore di Istituto nazionale di previdenza per i dipendenti dell'amministrazione pubblica  
Contro \*\*\*\* omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 100.000,00  
Percentuale interessi: 3,20 %  
Rogante: Guida Nicola



Data: 18/12/2006  
N° repertorio: 98455  
N° raccolta: 22518

### Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Bari il 12/04/2019  
Reg. gen. 15842 - Reg. part. 11086  
Quota: 1/1  
A favore di ISTITUTO NAZIONALE DELLA PREVIDENZA SOCIALE  
Contro \*\*\*\* omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a BARI il 25/08/2021  
Reg. gen. 42928 - Reg. part. 32057  
Quota: 1/1  
A favore di ISTITUTO NAZIONALE DELLA PREVIDENZA SOCIALE  
Contro \*\*\*\* omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA GAETANO DONIZETTI N. 78, PIANO S1**

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a BARI il 03/03/2003  
Reg. gen. 9558 - Reg. part. 1537  
Quota: 1/1  
Importo: € 70.000,00  
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SANTERAMO IN COLLE  
Contro \*\*\*\* omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 50.000,00  
Spese: € 8.943,09  
Interessi: € 11.056,91  
Percentuale interessi: 5,50 %  
Rogante: Amendolare Francesco  
Data: 28/02/2003  
N° repertorio: 37803

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a Bari il 21/12/2006  
Reg. gen. 71022 - Reg. part. 14231  
Quota: 1/1  
Importo: € 150.000,00  
A favore di Istituto nazionale di previdenza per i dipendenti dell'amministrazione pubblica  
Contro \*\*\*\* omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



Capitale: € 100.000,00  
Percentuale interessi: 3,20 %  
Rogante: Guida Nicola  
Data: 18/12/2006  
N° repertorio: 98455  
N° raccolta: 22518

### **Trascrizioni**

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Bari il 12/04/2019  
Reg. gen. 15842 - Reg. part. 11086  
Quota: 1/1  
A favore di ISTITUTO NAZIONALE DELLA PREVIDENZA SOCIALE  
Contro \*\*\*\* omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a BARI il 25/08/2021  
Reg. gen. 42928 - Reg. part. 32057  
Quota: 1/1  
A favore di ISTITUTO NAZIONALE DELLA PREVIDENZA SOCIALE  
Contro \*\*\*\* omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

