



MAURIZIO WIESEL INGEGNERE

VIA CARDASSI, 66 – BARI

mawiesel@salpai.it

ingwiesel@pec.salpai.it



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

II^a sezione civile

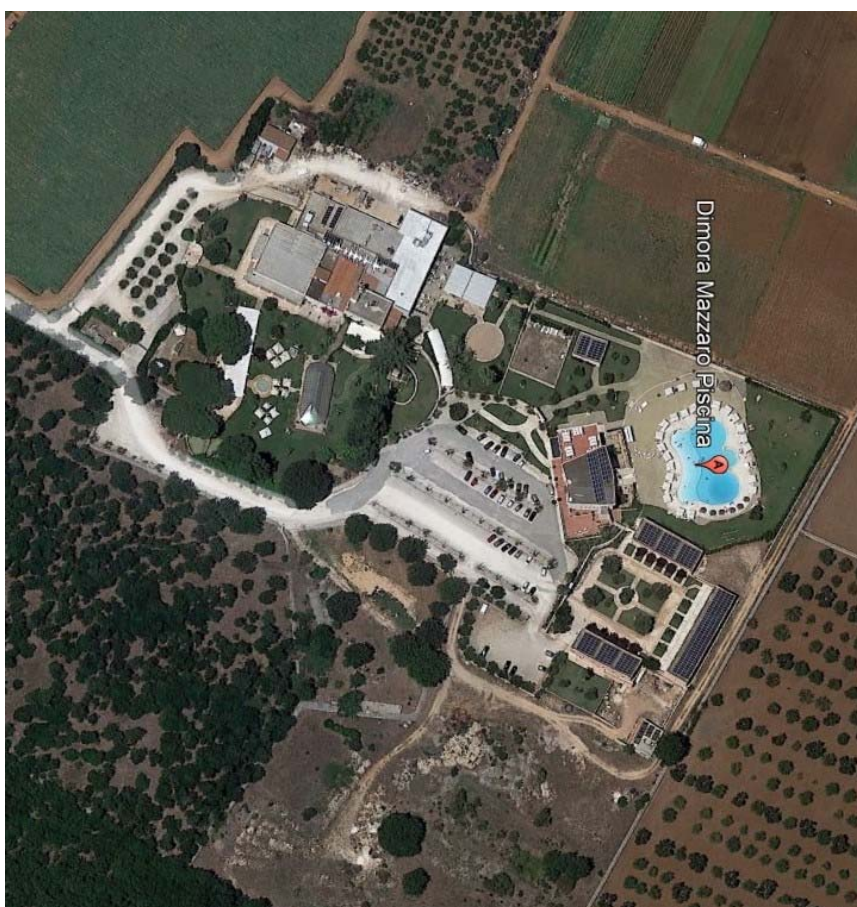
- UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IN SEDE DI C.T.U.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 168/2021

██████████ – Conversano

Immobile principale





MAURIZIO WIESEL INGEGNERE

VIA CARDASSI, 66 – BARI

mawiesel@salpai.it

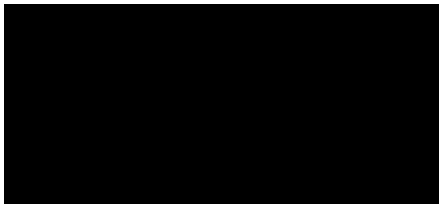
ingwiesel@pec.salpai.it

TRIBUNALE DI BARI

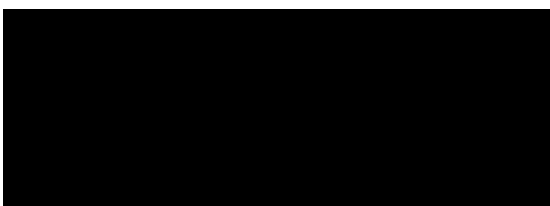
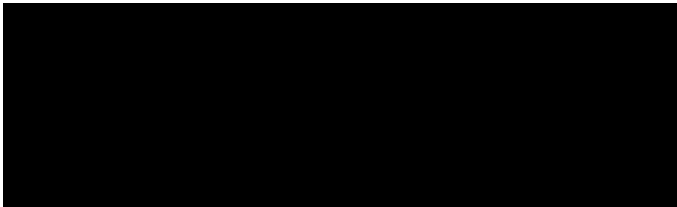
SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Wiesel Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 168/2021 del R.G.E.

promossa da



contro





SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Lotto 1.....	5
Lotto 2.....	13
Lotto 3.....	20
Lotto 4.....	27
Lotto 5.....	34
Lotto 6.....	41
Lotto 7.....	48
Lotto 8.....	57
Lotto 9.....	68
Lotto 10.....	78
Stima / Formazione lotti.....	92





INCARICO

In data 10/09/2021, il sottoscritto Ing. Wiesel Maurizio, con studio in Via Cardassi, 66 - 70121 - Bari (BA), email mawiesel@salpai.it, PEC ingwiesel@pec.salpai.it; maurizio.wiesel@ingpec.eu, Tel. 337 822121, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/10/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Putignano (BA) - Via Margherita di Savoia, 21, piano T
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Putignano (BA) - Via Derna, 12 - Sub. 1, interno 1, piano 1
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Putignano (BA) - Via Derna, 12 - Sub. 10, piano 1
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Putignano (BA) - Via Derna, 12 - Sub. 7, piano S1
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Putignano (BA) - Via Derna, 12 - Sub. 8, piano S1
- **Bene N° 6** - Deposito ubicato a Putignano (BA) - Via Derna, 12 - Sub. 12, piano 4
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Conversano (BA) - Contrada Mazzaro - Part. 28
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Conversano (BA) - Contrada Mazzaro - Part. 134 e 152
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Conversano (BA) - Contrada Mazzaro - Part. 192, 195 e 196
- **Bene N° 10** - Albergo ubicato a Conversano (BA) - Contrada Mazzaro - Part. 211





LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Putignano (BA) - Via Margherita di Savoia, 21, piano T

DESCRIZIONE

Trattasi di locale commerciale di difficile utilizzazione perché non rispetta i canoni minimi di agibilità per dimensione e servizi per qualsiasi attività commerciale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

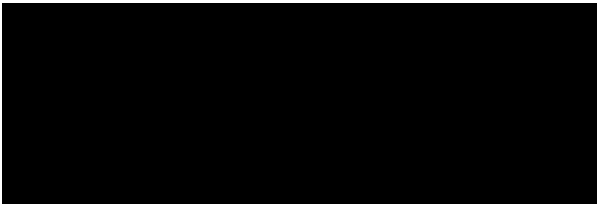
Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- 

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

-  (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Trattasi di locale immobiliare pervenuto all'esecutata  per legittima eredità e consolidamento dell'usufrutto a seguito del decesso della madre 

CONFINI

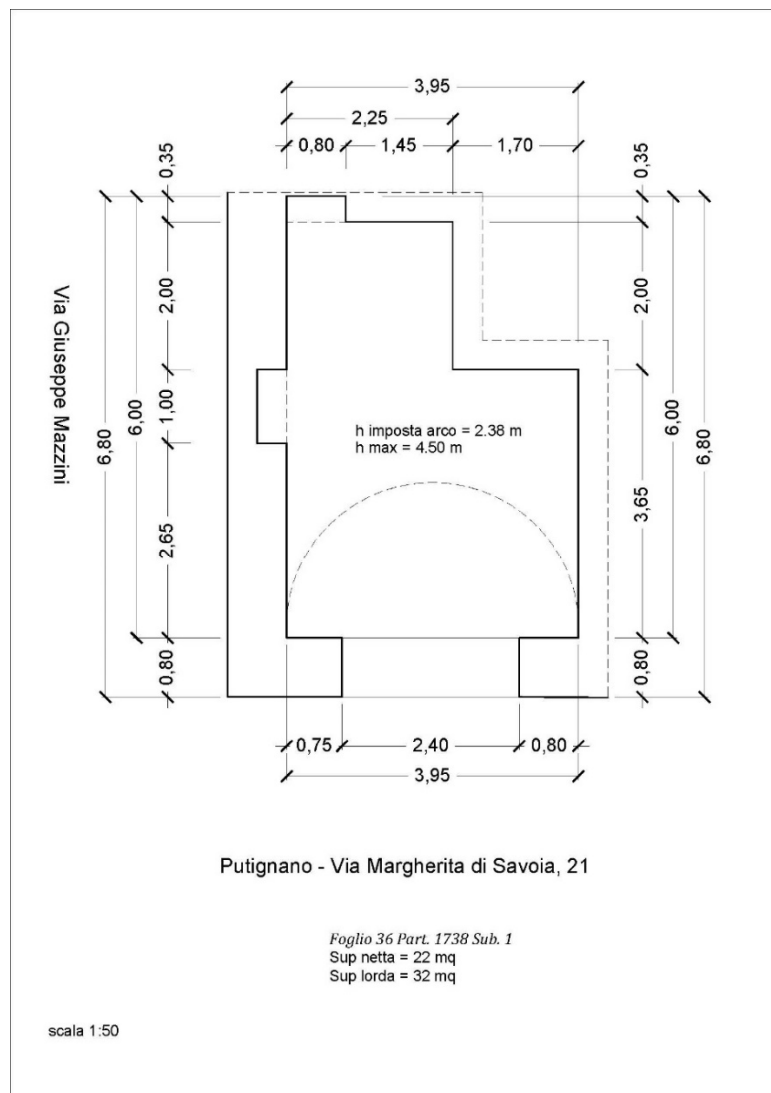
Via Margherita di Savoia, Condominio Via Margherita di Savoia 23, Via Giuseppe Mazzini



**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negoziò	22,00 mq	32,00 mq	1,00	32,00 mq	3,50 m	t
Totale superficie convenzionale:				32,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				32,00 mq		

Locale alla strada con unico ingresso di dimensioni molto ridotte. Esiste un parziale piccolo soppalco nella parte superiore retrostante l'ingresso. Esiste solo un lavabo e un impianto elettrico di illuminazione non a norma.





CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 24/09/2007	[REDACTED] diritto usufrutto per 1/2; [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] nuda proprietà per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 1738, Sub. 1 Categoria C1 Cl.5, Cons. 17 Superficie catastale 28 mq Rendita € 486,40 Piano T
Dal 24/09/2007 al 02/10/2007	[REDACTED] usufrutto per 1/2 bene personale	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 1738, Sub. 1 Categoria C1 Cl.5, Cons. 17 Superficie catastale 104 mq Rendita € 486,40 Piano T
Dal 02/10/2007 al 03/03/2022	[REDACTED] proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 1738, Sub. 1 Categoria C1 Cl.5, Cons. 17 Superficie catastale 104 mq Rendita € 486,40

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezio ne	Fogl io	Par t.	Su b.	Zon a Cen s.	Catego ria	Clas se	Consiste nza	Superfi cie catasta le	Rendi ta	Pia no	Graffa to
	36	173 8	1		C1	5	17	28 mq	486,4 €	T	





Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria redatta a seguito di rilievo dello scrivente.

Non è stata trovata planimetria catastale.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c.

Sono stati richiesti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Putignano dell'esecutata dal quale risulta che la stessa è residente nel Comune di [REDACTED] che dall'estratto di matrimonio risulta che l'esecutata [REDACTED] è in regime di separazione dei beni.

PATTI

L'immobile risulta al momento del sopralluogo non locato vuoto e in stato di abbandono per cui non esistono contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Il locale commerciale si trova in stato di abbandono.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale e presenta un accesso autonomo diretto dalla via Margherita di Savoia.





SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Sud ed Est

Altezza interna utile: volta botte h. min 2.40 m, h. max 4.50 m

Str. verticali: in muratura

Pareti esterne ed interne: interni ed esterni in muratura di mattoni "a secco"

Pavimentazione interna: a scaglie di marmo 30x30 cm

Infissi esterni: in ferro con serranda

Volte: ad arco in muratura

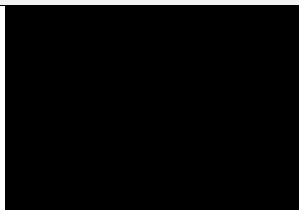
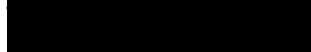
Impianti elettrico, idrico: sottotraccia elettrico non a norma e lavabo con scarico acque

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta abbandonato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/09/1967 al 17/06/2007		Dichiarazione di successione per testamento olografo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	proprietaria per nuda proprietà e per usufrutto di 1/2,	Notaio Angelini De Miccolis	09/02/1967		
	 proprietaria per usufrutto di 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: 	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°





		Ag. Entrate di Bari	14/02/1967	231	
Dal 18/06/2007 al 03/03/2022	 proprietaria 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 	Ricongiungimento di usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pretura di Trani	17/06/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbale di pignoramento aggiornate al 03/03/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Agenzia delle Entrate il 03/06/2006
Reg. gen. 29623 - Reg. part. 5224
Importo: € 2.400.000,00
A favore di UNICREDIT S.P.A.





Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.200.000,00

Rogante: Notaio Pantaleo Salvatore

Data: 01/06/2006

N° repertorio: 29801

N° raccolta: 5386

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario

Iscritto a Agenzia del Territorio il 20/06/2006

Reg. gen. 32912 - Reg. part. 5906

Importo: € 2.400.000,00

A favore di UNICREDIT S.P.A.

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.200.000,00

Rogante: Notaio Pantaleo Salvatore

Data: 01/06/2006

N° repertorio: 29801

N° raccolta: 5386

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Tribunale di Bari il 03/07/2020

Reg. gen. 24362 - Reg. part. 3716

Importo: € 87.000,00

A favore di Unione Banche Italiane s.p.a.

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 80.997,16

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Bari il 28/04/2021

Reg. gen. 20187 - Reg. part. 14879

A favore di UNICREDIT S.P.A.

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

PRG approvato il 26.06.2000 con delibera n.677 della Giunta Regionale.

L'immobile si trova in zona classificata come A3 tessuti e nuclei edificati di interesse ambientale.





REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esistono: l'unità immobiliare non fa parte del condominio.





LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Putignano (BA) - Via Derna, 12 - Sub. 1, interno 1, piano 1

DESCRIZIONE

Appartamento per abitazione in buono stato di conservazione. In sede di accesso risultava concesso in locazione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

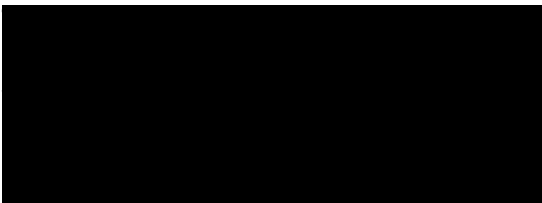
Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

-  (Proprietà 1/1)

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

-  (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

In sede di sopralluogo, l'appartamento non presentava abusi edilizi o urbanistici.

CONFINI

L'unità immobiliare confina a nord e a est con , a sud con via Derna e vano scale, a ovest con altro condominio.



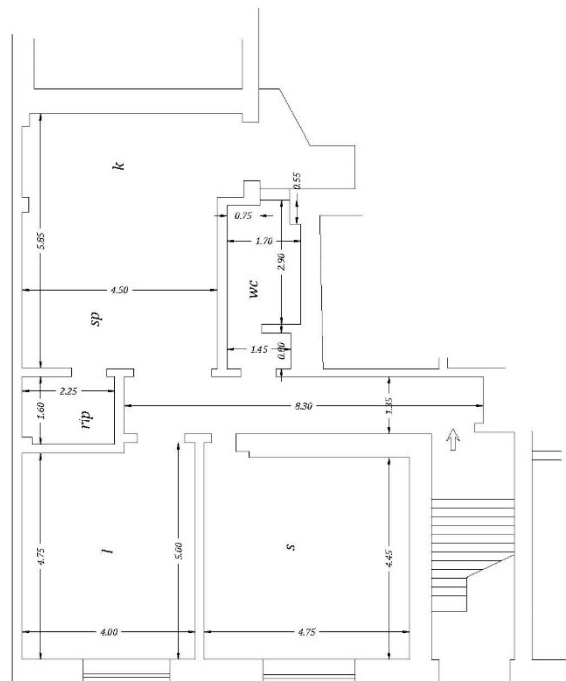


CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	100,00 mq	111,00 mq	1,00	111,00 mq	3,50 m	1
Totale superficie convenzionale:				111,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				111,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'unità immobiliare fa parte di un edificio che, a detta del proprietario, non ha mai avuto un condominio costituito.



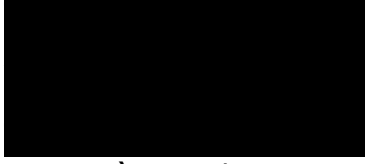
Putignano - Via Derna, 12 - 1° piano - Dx

Scala 1:100

Foglio 35 Part. 352 Sub. 1
Sup. conv. = 111 mq
Sup. balcone = 3,50 mq



**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 19/04/1995	 proprietario 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 652, Sub. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. vani 4 Superficie catastale 104 mq Rendita € 382,18 Piano 1
Dal 19/04/1995 al 07/03/2022	 proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 652, Sub. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 111 Superficie catastale 104 mq Rendita € 382,18 Piano 1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	35	652	1		A3	3	111	104 mq	382,18 €	1	





Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma, c.p.c.

Sono stati richiesti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Putignano il certificato di residenza dell'esecutato, dal quale risulta che lo stesso è residente nel Comune di

PATTI

L'appartamento è risultato locato e in condizioni con contratto opponibile.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento risulta locato e in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato fa parte di un edificio nel quale non è mai stato costituito un condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.



**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Esposizione: Sud

Altezza interna utile 3,50 m

Str. verticali: muratura

Solai: piani in laterizio e cemento

Pareti esterne ed interne: pareti intonacate e tinteggiate a colori chiari

Pavimentazione interna: a scaglie di marmo, bagno in ceramica

Infissi esterni ed interni: infissi esterni in legno e vetri, le porte interne in legno ad anta

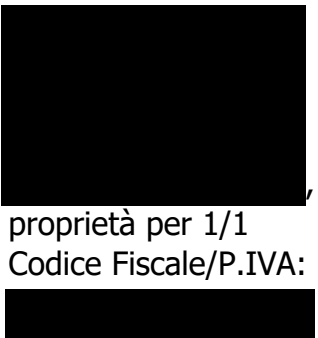
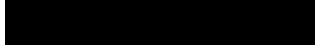
Scale: in muratura

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia a 220 V, presenza di termosifoni, manca impianto allarme, esiste caldaia murale per funzionamento autonomo privo di libretto di impianto.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/04/1995 al 03/03/2022	 proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 	Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria Panessa	19/04/1995	1192	163
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Bari	26/04/1995	13803	10509
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:





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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbale pignoramento aggiornate al 03/03/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Agenzia delle Entrate il 03/06/2006
Reg. gen. 29623 - Reg. part. 5224
Importo: € 2.400.000,00
A favore di UNICREDIT S.P.A.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.200.000,00
Rogante: Notaio Pantaleo Salvatore
Data: 01/06/2006
N° repertorio: 29801
N° raccolta: 5386
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Agenzia del Territorio il 20/06/2006
Reg. gen. 32912 - Reg. part. 5906
Importo: € 2.400.000,00
A favore di UNICREDIT S.P.A.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.200.000,00
Rogante: Notaio Pantaleo Salvatore
Data: 01/06/2006
N° repertorio: 29801
N° raccolta: 5386
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Tribunale di Bari il 03/07/2020
Reg. gen. 24362 - Reg. part. 3716
Importo: € 87.000,00
A favore di Unione Banche Italiane s.p.a.
Contro [REDACTED]





Formalità a carico della procedura
Capitale: € 80.997,16

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Bari il 28/04/2021

Reg. gen. 20187 - Reg. part. 14879

A favore di UNICREDIT S.P.A.

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

PRG approvato il 26.06.2000 con delibera n.677 della Giunta Regionale.

L'immobile si trova in zona classificata come A3 tessuti e nuclei edificati di interesse ambientale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

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.

Lo stato dei luoghi è risultato conforme alla planimetria catastale, non sono stati rilevati abusi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esiste condominio regolarmente costituito.





LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Putignano (BA) - Via Derna, 12 - Sub. 10, piano 1

DESCRIZIONE

Appartamento per abitazione in buono stato di conservazione. In sede di accesso risultava concesso in locazione che, nelle more, è scaduto ed è stato rilasciato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

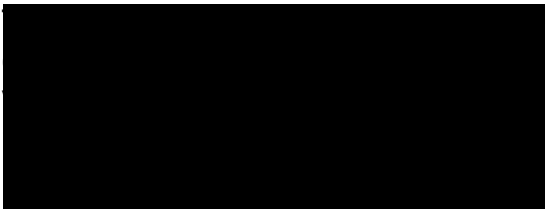
Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

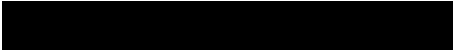
-  (Proprietà 1/1)

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

-  (Proprietà 1/1)

In sede di sopralluogo l'appartamento presentava difformità in pianta per la suddivisione di due ambienti non riportate nella planimetria catastale.

CONFINI

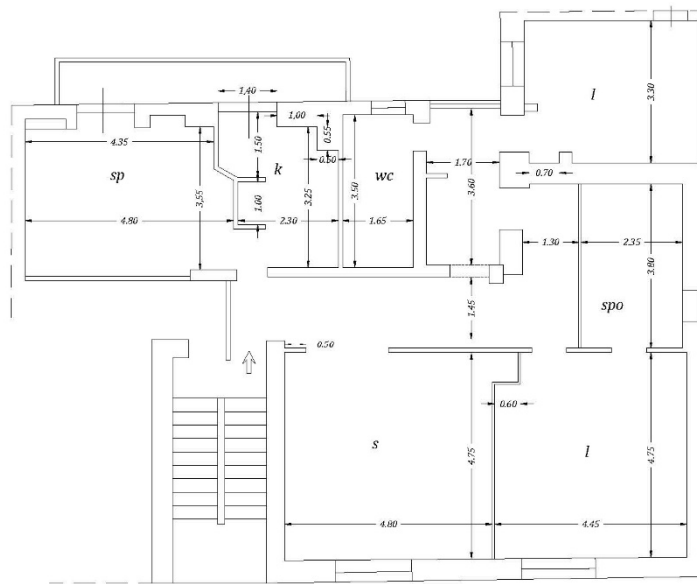
L'unità immobiliare confina a sud con via Derna, a nord con il cortile interno, a est con altro condominio, a ovest  e vano scale.



**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	130,00 mq	147,00 mq	1,00	147,00 mq	3,50 m	1
Totale superficie convenzionale:				147,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				147,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Putignano - Via Derna, 12 - 1° piano - Dx

Foglio 35 Part. 352 Sub. 10
Sup. conv. = 147 mq
Sup. balcone = 7 mq

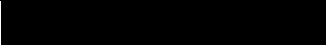
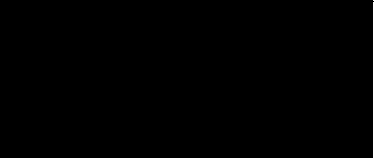
Scala 1:100

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992		Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 652, Sub. 2 Categoria A2





	 proprietario 1/1	Cl.2, Cons. vani 7 Superficie catastale 149 mq Rendita € 831,50 Piano 1
Dal 01/01/1992 al 19/04/1995	 proprietario 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 652, Sub. 10 Categoria A2 Cl.2, Cons. vani 7 Superficie catastale 149 mq Rendita € 831,50 Piano 1
Dal 19/04/1995 al 07/03/2022	 proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 652, Sub. 10 Categoria A2 Cl.2, Cons. 147 Superficie catastale 149 mq Rendita € 831,50 Piano 1

L'appartamento presenta delle difformità interne sanabili con SCIA in Sanatoria. Vi è poi una veranda verso il cortile interno della quale non esiste autorizzazione (non sanabile) che dovrà essere rimossa prima della vendita.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	35	652	10		A2	2	147	149 mq	831,5 €	1	







SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Nord e Sud

Altezza interna utile 3,50 m

Str. verticali: muratura

Solai: piani in laterizio e cemento

Pareti esterne ed interne: pareti intonacate e tinteggiate a colori chiari

Pavimentazione interna: in marmo, bagno e cucina in ceramica

Infissi esterni ed interni: infissi esterni in legno e vetri, le porte interne in legno ad anta

Scale: in muratura

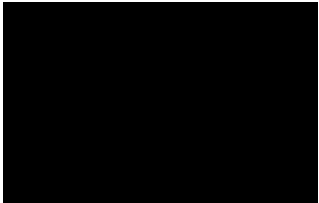
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia a 220 V, presenza di termosifoni, caldaia a gas, impianto elettrico con luci di emergenza non certificato, manca impianto allarme.

Veranda: presente in planimetria, in alluminio con vetri leggeri non trasparenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/04/1995 al 03/03/2022	 proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 	Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria Panessa	19/04/1995	1192	163
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Bari	26/04/1995	13803	10509
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°





Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbale pignoramento aggiornate al 03/03/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Agenzia delle Entrate il 03/06/2006
Reg. gen. 29623 - Reg. part. 5224
Importo: € 2.400.000,00
A favore di UNICREDIT S.P.A.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.200.000,00
Rogante: Notaio Pantaleo Salvatore
Data: 01/06/2006
N° repertorio: 29801
N° raccolta: 5386
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Agenzia del Territorio il 20/06/2006
Reg. gen. 32912 - Reg. part. 5906
Importo: € 2.400.000,00
A favore di UNICREDIT S.P.A.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.200.000,00
Rogante: Notaio Pantaleo Salvatore
Data: 01/06/2006
N° repertorio: 29801
N° raccolta: 5386
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Tribunale di Bari il 03/07/2020
Reg. gen. 24362 - Reg. part. 3716





Importo: € 87.000,00
A favore di Unione Banche Italiane s.p.a.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 80.997,16

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Bari il 28/04/2021
Reg. gen. 20187 - Reg. part. 14879
A favore di UNICREDIT S.P.A.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

PRG approvato il 26.06.2000 con delibera n.677 della Giunta Regionale.
L'immobile si trova in zona classificata come A3 tessuti e nuclei edificati di interesse ambientale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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.

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.

L'abitazione presenta delle difformità in pianta per la suddivisione di due ambienti non riportate nella planimetria catastale.

La veranda non è presente in planimetria catastale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esiste condominio regolarmente costituito.





LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Putignano (BA) - Via Derna, 12 - Sub. 7, piano S1

DESCRIZIONE

Trattasi di una abitazione di tipo popolare.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

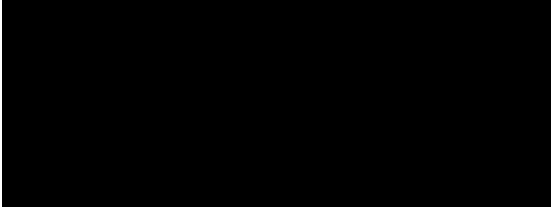
Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

-  (Proprietà 1/1)

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

-  (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina con via Derna, cortile e .

CONSISTENZA

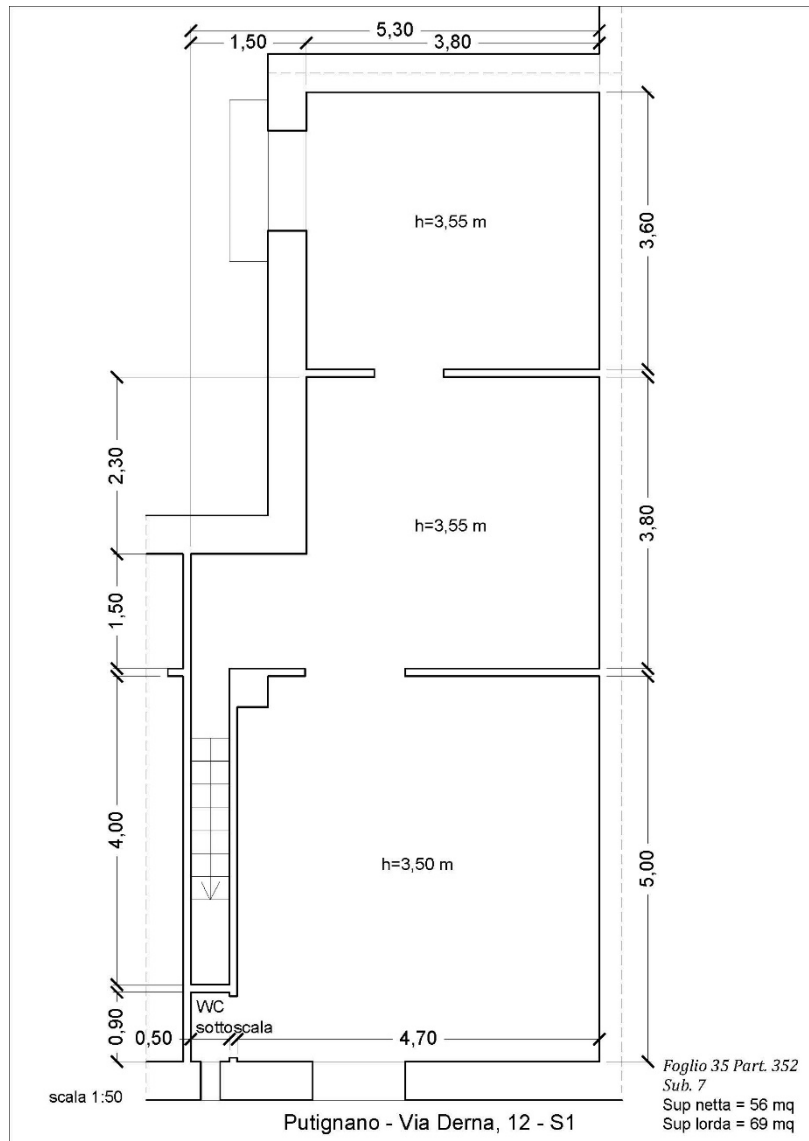
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione popolare	60,00 mq	69,00 mq	1,00	69,00 mq	3,50 m	s1
Totale superficie convenzionale:				69,00 mq		



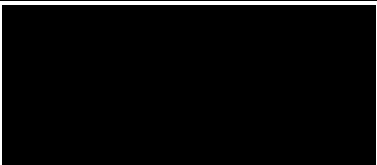


Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	69,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 19/04/1995	 proprietario 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 652, Sub. 7 Categoria A4 Cl.2, Cons. vani 2,5 Superficie catastale 67 mq Rendita € 116,20





		Piano s1
Dal 19/04/1995 al 07/03/2022	 proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 652, Sub. 7 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 67 mq Rendita € 116,20 Piano s1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	35	652	7		A4	2		67 mq	116,2 €	seminterrato	



Corrispondenza catastale

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





PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma, c.p.c.

Sono stati richiesti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Putignano il certificato di residenza dell'esecutato, dal quale risulta che lo stesso è residente nel Comune di

PATTI

L'appartamento è libero, non risulta locato ed è in stato di abbandono, in non buone condizioni.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento al piano seminterrato di tipo popolare è in stato di abbandono e necessita di tutti i lavori necessari per renderlo abitabile (impianti ed opere edili).

PARTI COMUNI

Non risulta costituito un condominio. L'accesso avviene dalle scale dall'androne del portone.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Sud ed Est

Altezza interna utile: 3.50 m

Str. verticali: in muratura

Solai: in laterizio piano

Pareti esterne ed interne: rivestimento con intonaco e idropittura non in buone condizioni, pareti in muratura

Pavimentazione interna: ceramica in pessime condizioni

Infissi esterni ed interni: in legno e vetro

Scale: in muratura

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: inesistenti

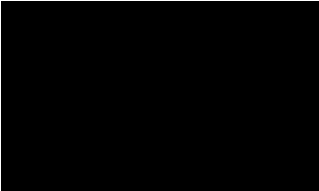
STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta libero e in stato di abbandono.



**PROVENIENZE VENTENNALI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/04/1995 al 03/03/2022	 proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 	Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria Panessa	19/04/1995	1192	163
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Bari	26/04/1995	13803	10509
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbale pignoramento aggiornate al 03/03/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Agenzia delle Entrate il 03/06/2006
Reg. gen. 29623 - Reg. part. 5224
Importo: € 2.400.000,00
A favore di UNICREDIT S.P.A.





Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.200.000,00

Rogante: Notaio Pantaleo Salvatore

Data: 01/06/2006

N° repertorio: 29801

N° raccolta: 5386

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario

Iscritto a Agenzia del Territorio il 20/06/2006

Reg. gen. 32912 - Reg. part. 5906

Importo: € 2.400.000,00

A favore di UNICREDIT S.P.A.

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.200.000,00

Rogante: Notaio Pantaleo Salvatore

Data: 01/06/2006

N° repertorio: 29801

N° raccolta: 5386

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Tribunale di Bari il 03/07/2020

Reg. gen. 24362 - Reg. part. 3716

Importo: € 87.000,00

A favore di Unione Banche Italiane s.p.a.

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 80.997,16

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Bari il 28/04/2021

Reg. gen. 20187 - Reg. part. 14879

A favore di UNICREDIT S.P.A.

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

PRG approvato il 26.06.2000 con delibera n.677 della Giunta Regionale.

L'immobile si trova in zona classificata come A3 tessuti e nuclei edificati di interesse ambientale.





REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Non risultano difformità rispetto alla planimetria catastale.

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 esistono i certificati degli impianti in quanto l'immobile è in stato di abbandono da molto tempo.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esiste condominio regolarmente costituito.





LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Putignano (BA) - Via Derna, 12 - Sub. 8, piano S1

DESCRIZIONE

Trattasi di una abitazione di tipo popolare.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina con via Derna, altro condominio, cortile e [REDACTED]

CONSISTENZA

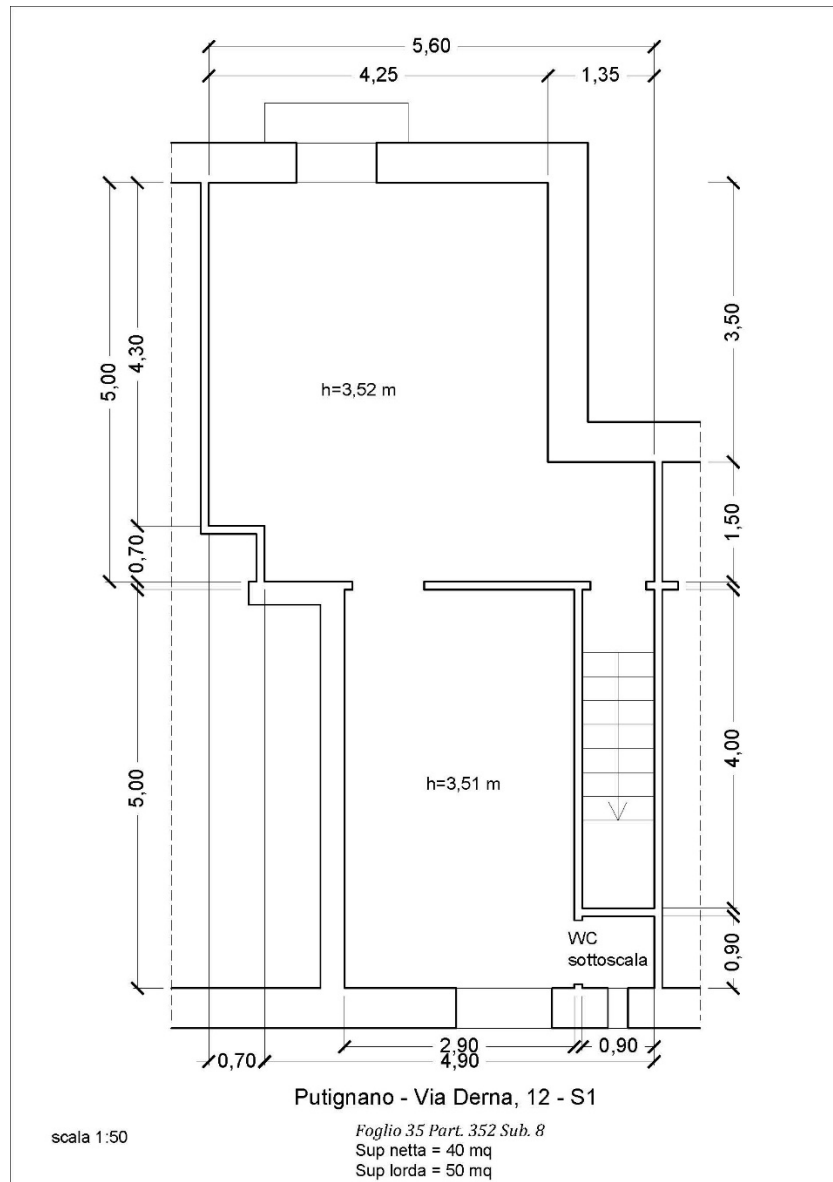
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione popolare	40,00 mq	50,00 mq	1,00	50,00 mq	3,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				50,00 mq		



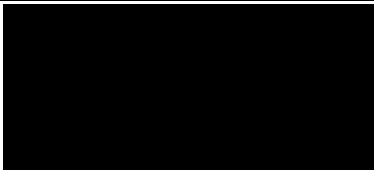


Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	50,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 19/04/1995		Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 652, Sub. 8 Categoria A4 Cl.2, Cons. vani 2,5 Superficie catastale 48 mq





	proprietario 1/1	Rendita € 116,20 Piano s1
Dal 19/04/1995 al 07/03/2022	 proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 652, Sub. 8 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2,5 vani Rendita € 116,20 Piano s1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezi one	Fog lio	Pa rt.	Su b.	Zo na Ce ns.	Categ oria	Clas se	Consist enza	Superf icie catast ale	Ren dita	Pia no	Graff ato
	35	652	8		A4	2	2,5 vani	48 mq	116,2 €	s1	



Corrispondenza catastale

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





PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma, c.p.c.

Sono stati richiesti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Putignano il certificato di residenza dell'esecutato, dal quale risulta che lo stesso è residente nel Comune di

PATTI

L'appartamento è libero, non risulta locato ed è in stato di abbandono, in non buone condizioni.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento al piano seminterrato di tipo popolare è in stato di abbandono e necessita di tutti i lavori necessari per renderlo abitabile (impianti ed opere edili).

PARTI COMUNI

Non risulta costituito un condominio. L'accesso avviene dalle scale dall'androne del portone.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Sud ed Est

Altezza interna utile: 3.50 m

Str. verticali: in muratura

Solai: in laterizio piano

Pareti esterne ed interne: rivestimento con intonaco e idropittura non in buone condizioni, pareti in muratura

Pavimentazione interna: ceramica in pessime condizioni

Infissi esterni ed interni: in legno e vetro

Scale: in muratura

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: inesistenti

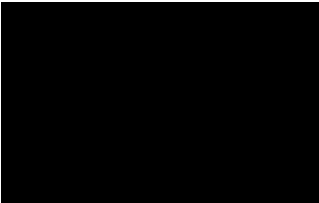
STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta libero e in stato di abbandono.



**PROVENIENZE VENTENNALI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/04/1995 al 03/03/2022	 proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 	Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria Panessa	19/04/1995	1192	163
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Bari	26/04/1995	13803	10509
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbale pignoramento aggiornate al 03/03/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Agenzia delle Entrate il 03/06/2006
Reg. gen. 29623 - Reg. part. 5224
Importo: € 2.400.000,00
A favore di UNICREDIT S.P.A.





Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.200.000,00

Rogante: Notaio Pantaleo Salvatore

Data: 01/06/2006

N° repertorio: 29801

N° raccolta: 5386

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario

Iscritto a Agenzia del Territorio il 20/06/2006

Reg. gen. 32912 - Reg. part. 5906

Importo: € 2.400.000,00

A favore di UNICREDIT S.P.A.

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.200.000,00

Rogante: Notaio Pantaleo Salvatore

Data: 01/06/2006

N° repertorio: 29801

N° raccolta: 5386

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Tribunale di Bari il 03/07/2020

Reg. gen. 24362 - Reg. part. 3716

Importo: € 87.000,00

A favore di Unione Banche Italiane s.p.a.

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 80.997,16

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Bari il 28/04/2021

Reg. gen. 20187 - Reg. part. 14879

A favore di UNICREDIT S.P.A.

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

PRG approvato il 26.06.2000 con delibera n.677 della Giunta Regionale.

L'immobile si trova in zona classificata come A3 tessuti e nuclei edificati di interesse ambientale.





REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

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 esistono i certificati degli impianti in quanto l'immobile è in stato di abbandono da molto tempo.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esiste condominio regolarmente costituito.





LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni

- **Bene N° 6** - Deposito ubicato a Putignano (BA) - Via Derna, 12 - Sub. 12, piano 4

DESCRIZIONE

Trattasi di deposito posto al 4° piano (ultimo) di un fabbricato privo di ascensore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

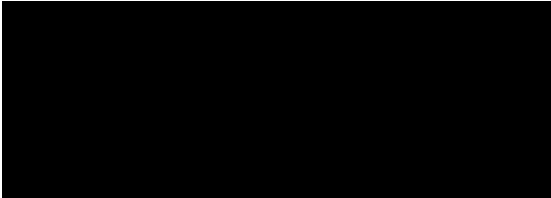
Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

-  (Proprietà 1/1)

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

-  (Proprietà 1/1)

CONFINI

Via Derna, cortile, terrazzo su due lati.

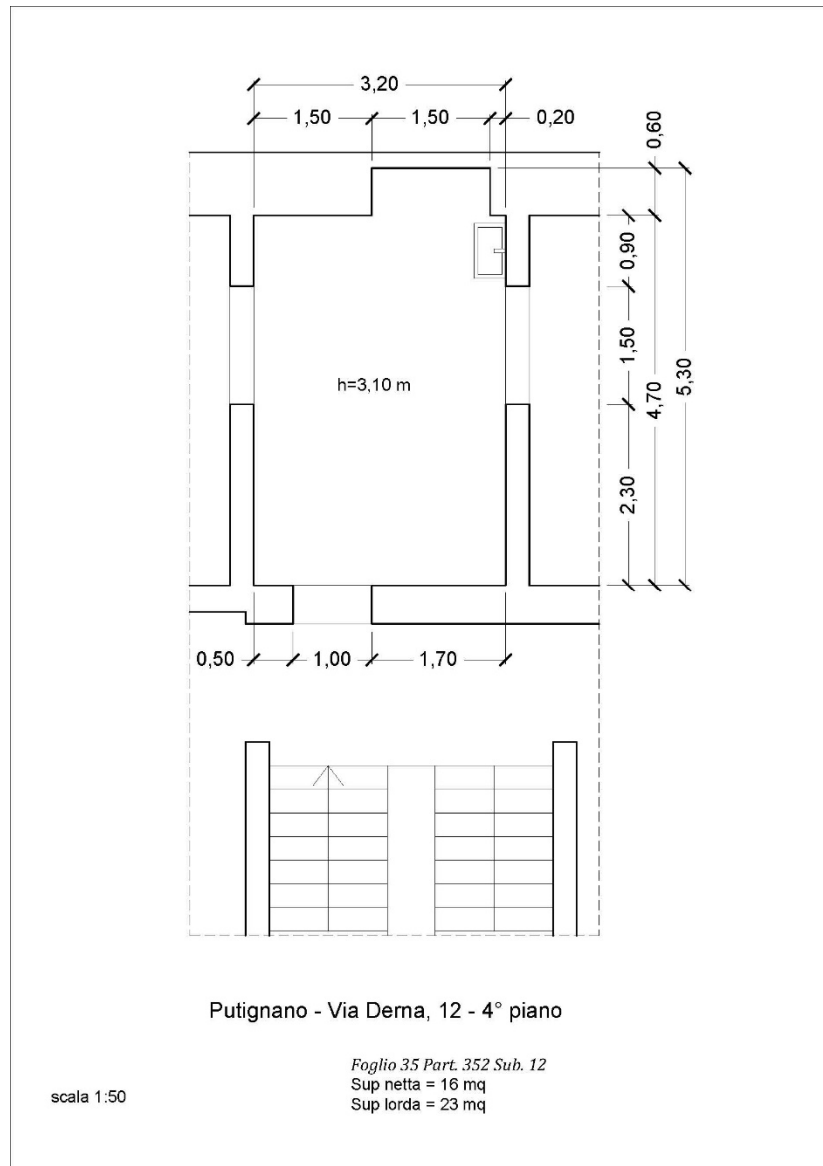
CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	16,00 mq	23,00 mq	0,20	4,60 mq	3,10 m	4
Totale superficie convenzionale:				4,60 mq		

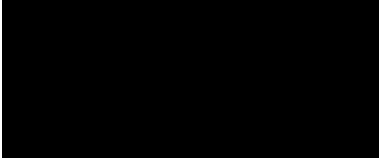




Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	4,60 mq	

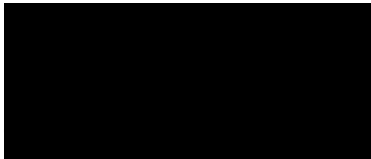
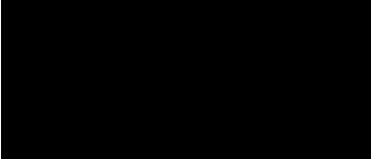


CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	 proprietario 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 652, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. vani 7 Rendita € 831,50





		Piano 4
Dal 01/01/1992 al 19/04/1995	 proprietario 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 652, Sub. 12 Categoria C2 Cl.4 Superficie catastale 11 mq Rendita € 33,47 Piano 4
Dal 19/04/1995 al 07/03/2022	 proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 652, Sub. 12 Categoria C2 Cl.4 Superficie catastale 11 mq Rendita € 33,47 Piano 4

Antecedentemente al 1992, i Sub. 10 e 12 erano uniti in un unico Sub. 2.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezi one	Fog lio	Pa rt.	Su b.	Zo na Ce ns.	Categ oria	Clas se	Consist enza	Superf icie catast ale	Rend ita	Pia no	Graff ato
	35	652	12		C2	4	8	11 mq	33,4€	4	





Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma, c.p.c.

Sono stati richiesti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Putignano il certificato di residenza dell'esecutato, dal quale risulta che lo stesso è residente nel Comune di



PATTI

Il locale adibito a deposito è utilizzato dal proprietario esecutato.

STATO CONSERVATIVO

Il proprietario del locale al 4° piano ha adibito l'immobile a deposito (probabilmente in origine lavanderia in quanto è presente un lavabo di ampie dimensioni).

PARTI COMUNI

Non risulta costituito un condominio. L'accesso avviene dalle scale dall'androne del portone.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.



**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Esposizione: Sud ed Est

Altezza interna utile: 3.10 m

Str. verticali: in muratura

Solai: in laterizio piano

Pareti esterne ed interne: rivestimento con intonaco e idropittura non in buone condizioni, pareti in muratura

Pavimentazione interna: ceramica in pessime condizioni

Infissi esterni ed interni: in legno e vetro

Scale: in muratura

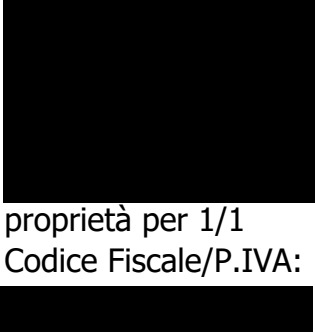
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: inesistenti

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Il locale è adibito a deposito dal proprietario.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/04/1995 al 03/03/2022	 proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 	Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria Panessa	19/04/1995	1192	163
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Bari	26/04/1995	13803	10509
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:





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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbale pignoramento aggiornate al 03/03/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Agenzia delle Entrate il 03/06/2006
Reg. gen. 29623 - Reg. part. 5224
Importo: € 2.400.000,00
A favore di UNICREDIT S.P.A.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.200.000,00
Rogante: Notaio Pantaleo Salvatore
Data: 01/06/2006
N° repertorio: 29801
N° raccolta: 5386
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Agenzia del Territorio il 20/06/2006
Reg. gen. 32912 - Reg. part. 5906
Importo: € 2.400.000,00
A favore di UNICREDIT S.P.A.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.200.000,00
Rogante: Notaio Pantaleo Salvatore
Data: 01/06/2006
N° repertorio: 29801
N° raccolta: 5386
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Tribunale di Bari il 03/07/2020
Reg. gen. 24362 - Reg. part. 3716
Importo: € 87.000,00
A favore di Unione Banche Italiane s.p.a.
Contro [REDACTED]





Formalità a carico della procedura
Capitale: € 80.997,16

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Bari il 28/04/2021

Reg. gen. 20187 - Reg. part. 14879

A favore di UNICREDIT S.P.A.

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

PRG approvato il 26.06.2000 con delibera n.677 della Giunta Regionale.

L'immobile si trova in zona classificata come A3 tessuti e nuclei edificati di interesse ambientale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esiste condominio regolarmente costituito.





LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Conversano (BA) - Contrada Mazzaro - Part. 28

DESCRIZIONE

Trattasi di terreno agricolo coltivato a ortaggi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

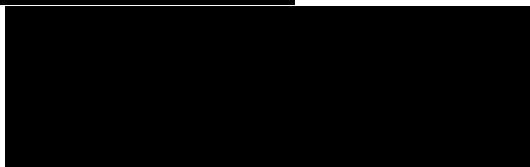
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)



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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Trattasi di terreno coltivato a ortaggi

CONFINI

Confina con due terreni di proprietà di [REDACTED] da due lati e ferrovia.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	16160,00 mq	16160,00 mq	1,00	16160,00 mq	0,00 m	





Totale superficie convenzionale:	16160,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	16160,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Terreno uso agricolo per la coltivazione di ortaggi.

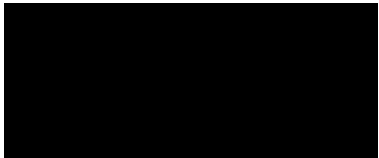


CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/03/1967 al 17/06/2007	 usufruttuario parziale, 	Catasto Terreni Fg. 114, Part. 28 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 1 61 60 Reddito dominicale € 33,38





	 proprietaria	Reddito agrario € 29,21
Dal 17/06/2007 al 03/03/2022	 proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 114, Part. 28 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 1 61 60 Reddito dominicale € 33,38 Reddito agrario € 29,21

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Fogl io	Par t.	Su b.	Por z.	Zon a Cen s.	Qualit à	Clas se	Superfi cie ha are ca	Reddito dominic ale	Reddi to agrar io	Graffa to
114	28				Seminat ivo	4	1 61 60 mq	33,38 €	29,21 €	





Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c.

Sono stati richiesti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Putignano dell'esecutata dal quale risulta che la stessa è residente nel Comune di [REDACTED] e che dall'estratto di matrimonio risulta che l'esecutata [REDACTED] è in regime di separazione dei beni.

PATTI

Il terreno risulta locato con regolare contratto di affitto di fondo rustico tra la Signora [REDACTED] con inizio 15/03/2021 e scadenza 14/03/2036, comunicato al servizio telematico Entratel il 07/04/2021. Contratto registrato al numero 006757-serie 3R e identificativo TUE21T006757000FF.

Il contratto concerne anche la particella 207.





STATO CONSERVATIVO

Il terreno si trova in buone condizioni ed è coltivato ciclicamente secondo i periodi degli ortaggi.

PARTI COMUNI

Non esistono parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non ci sono servitù annesse.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Terreno agricolo: La superficie agricola utilizzata è pari all'80% circa del terreno; il terreno è coltivato a ortaggi secondo il ciclo annuale della produzione degli stessi; l'inizio della coltura non supera il quinquennio. Il terreno è pianeggiante e si trova a circa 200m sul livello del mare ed è facilmente accessibile da una strada secondaria rispetto alla SS172.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 07/04/2021
- Scadenza contratto: 13/04/2036

Stato della causa in corso per il rilascio

Il terreno risulta locato con regolare contratto di affitto di fondo rustico tra la Signora [REDACTED] con inizio 15/03/2021 e scadenza 14/03/2036, comunicato al servizio telematico Entratel il 07/04/2021. Contratto registrato al numero 006757-serie 3R e identificativo TUE21T006757000FF.

Il contratto concerne anche la particella 207.

Il valore della locazione è stato ricavato in percentuale rispetto all'intera superficie locata.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 83,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal	[REDACTED]	Dichiarazione di successione





14/03/1967 al 17/06/2007	[REDACTED] usufruttuario parziale, [REDACTED] [REDACTED] proprietaria Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Angelini De Miccolis	09/02/ 1967		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	12/09/ 1967	37610	33703
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/06/2007 al 03/03/2022	[REDACTED] proprietario per quota 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]				
		Ricongiungimento di usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			17/06 2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:





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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Agenzia delle Entrate il 01/06/2006
Reg. gen. 29477 - Reg. part. 5197
Importo: € 8.600.000,00
A favore di MPS Banca per l'Impresa s.p.a., Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 4.300.000,00
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Agenzia delle Entrate il 03/06/2006
Reg. gen. 29623 - Reg. part. 5224
Importo: € 2.400.000,00
A favore di UNICREDIT S.P.A.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.200.000,00
Rogante: Notaio Pantaleo Salvatore
Data: 01/06/2006
N° repertorio: 29801
N° raccolta: 5386
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Agenzia del Territorio il 20/06/2006
Reg. gen. 32912 - Reg. part. 5906
Importo: € 2.400.000,00
A favore di UNICREDIT S.P.A.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.200.000,00
Rogante: Notaio Pantaleo Salvatore
Data: 01/06/2006
N° repertorio: 29801
N° raccolta: 5386





- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Agenzia delle Entrate il 12/02/2016
Reg. gen. 7130 - Reg. part. 775
Importo: € 2.200.000,00
A favore di Banca Popolare di Bari soc.coop. per azioni
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.100.000,00
Rogante: Notaio Pantaleo Salvatore
Data: 11/02/2016
N° repertorio: 58071
N° raccolta: 16785
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Tribunale di Bari il 03/07/2020
Reg. gen. 24362 - Reg. part. 3716
Importo: € 87.000,00
A favore di Unione Banche Italiane s.p.a.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 80.997,16

Trascrizioni

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**
Trascritto a Agenzia del territorio di Bari il 02/01/2004
Reg. gen. 95 - Reg. part. 73
A favore di Comune di Conversano
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Bari il 28/04/2021
Reg. gen. 20187 - Reg. part. 14879
A favore di UNICREDIT S.P.A.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

PRG approvato il 26.06.2000 con delibera n.677 della Giunta Regionale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.





Trattasi di terreno coltivato a ortaggi senza recinzione con solo muretto a secco di confine.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. Non esistono: il terreno non fa parte di un condominio.





LOTTO 8

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Conversano (BA) - Contrada Mazzaro - Part. 134 e 152

DESCRIZIONE

Trattasi di terreno in parte coltivato a vigneto (uva da tavola) e in parte a ciliegeto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Trattasi di terreno coltivato in parte vigneto e in parte a ciliegeto.

CONFINI

Il terreno confina con la ferrovia e due terreni di proprietà di

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	57190,00	57190,00	1,00	57190,00 mq	0,00 m	

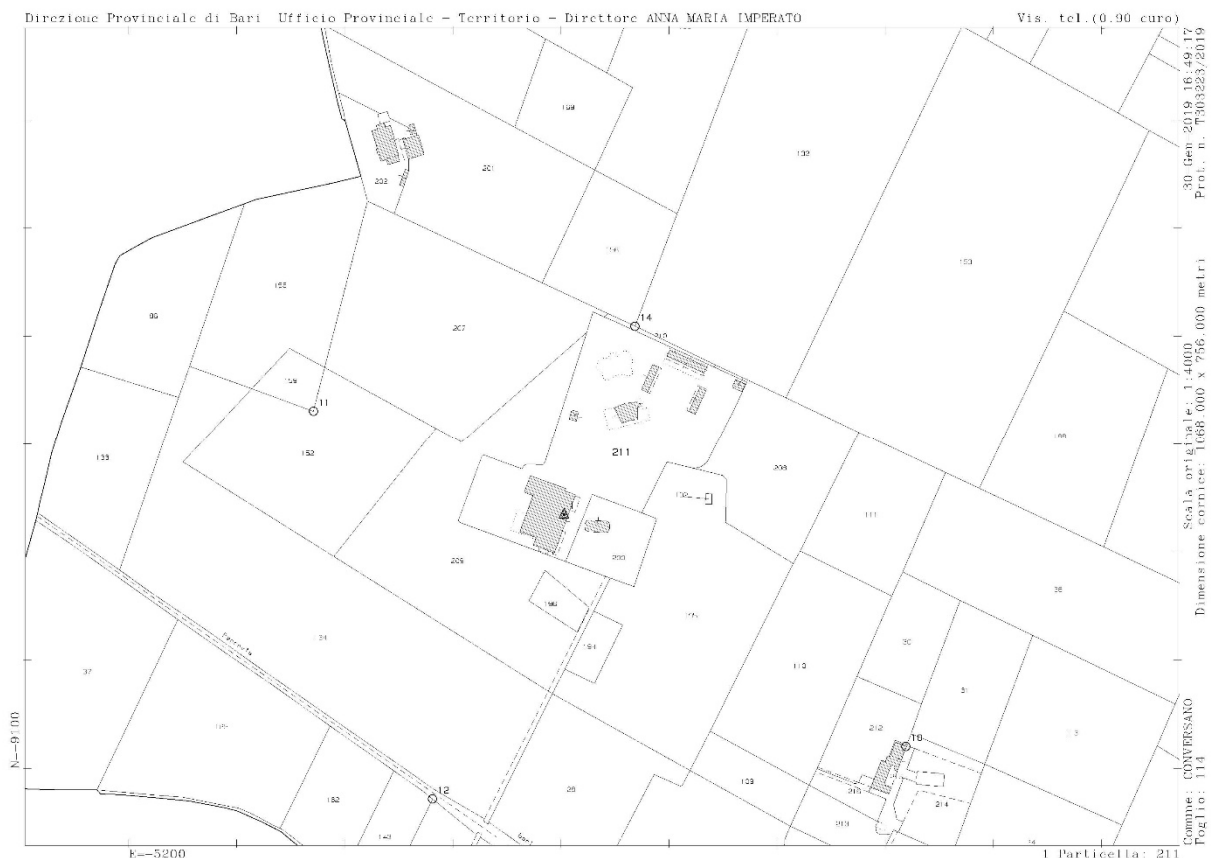




agricolo	mq	mq				
Terreno agricolo	20915,00 mq	20915,00 mq	1,00	20915,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				78105,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				78105,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Terreno parte vigneto (uva da tavola) e in parte ciliegeto.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/02/1977 al 09/06/1999		Catasto Terreni Fg. 114, Part. 134 Qualità Seminativo

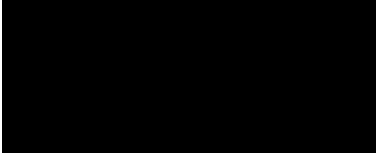
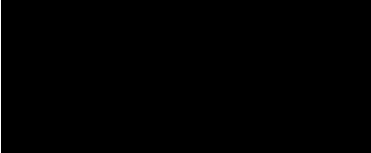
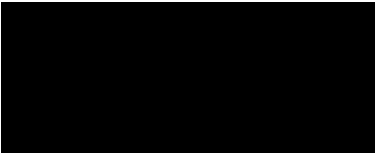
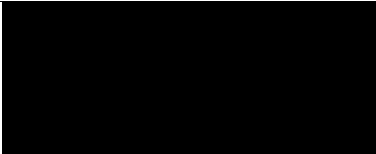
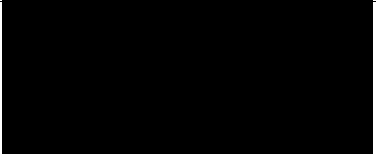




	usufruttuario per 1/2, proprietaria	Cl.4 Superficie (ha are ca) 5 71 90 Reddito dominicale € 118,14 Reddito agrario € 103,38
Dal 15/02/1977 al 09/06/1999	usufruttuario per 1/2, proprietaria	Catasto Terreni Fg. 114, Part. 152 Qualità Seminato Cl.3 Superficie (ha are ca) 2 09 15 Reddito dominicale € 81,01 Reddito agrario € 43,21
Dal 09/06/1999 al 21/04/2004	proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 114, Part. 152 Qualità Seminato Cl.3 Superficie (ha are ca) 2 09 15 Reddito dominicale € 81,01 Reddito agrario € 43,21
Dal 09/06/1999 al 21/04/2004	proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 114, Part. 134 Qualità Seminato Cl.4 Superficie (ha are ca) 5 71 90 Reddito dominicale € 118,14 Reddito agrario € 103,38
Dal 21/04/2004 al 12/03/2007	proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 114, Part. 152, Porz. B Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 85 93 Reddito dominicale € 113,17 Reddito agrario € 62,13
Dal 21/04/2004 al		Catasto Terreni Fg. 114, Part. 152, Porz. A





12/03/2007	 proprietà 1/1	Qualità Vigneto uva da tavola Cl.2 Superficie (ha are ca) 1 23 22 Reddito dominicale € 295,92 Reddito agrario € 124,09
Dal 21/04/2004 al 12/03/2007	 proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 114, Part. 134, Porz. B Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 2 08 37 Reddito dominicale € 275,07 Reddito agrario € 151,02
Dal 21/04/2004 al 12/03/2007	 proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 114, Part. 134, Porz. A Qualità Vigneto uva da tavola Cl.2 Superficie (ha are ca) 3 63 03 Reddito dominicale € 871,83 Reddito agrario € 365,60
Dal 12/03/2007 al 03/03/2022	 proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 114, Part. 134, Porz. AA Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 2 08 33 Reddito dominicale € 274,36 Reddito agrario € 150,63
Dal 12/03/2007 al 03/03/2022	 proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 114, Part. 134, Porz. AB Qualità Vigneto uva da tavola Cl.2 Superficie (ha are ca) 3 63 57 Reddito dominicale € 873,12 Reddito agrario € 366,15
Dal 12/03/2007 al 03/03/2022	 proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 114, Part. 152, Porz. AA Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 82 42 Reddito dominicale € 108,54





		Reddito agrario € 59,59
Dal 12/03/2007 al 03/03/2022	 proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 114, Part. 152, Porz. AB Qualità Vigneto uva da tavola Cl.2 Superficie (ha are ca) 1 26 73 Reddito dominicale € 304,35 Reddito agrario € 127,63

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Grafatto
114	134		AA		Vigneto	1	2 08 33 mq	274,36 €	150,63 €	
114	134		AB		Vigneto uva tavola	2	3 63 57 mq	873,12 €	366,15 €	
114	152		AA		Vigneto	1	82 42 mq	108,54 €	59,59 €	
114	152		AB		Vigneto uva tavola	2	1 26 73 mq	304,35 €	127,63 €	





Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c.

Sono stati richiesti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Putignano dell'esecutata dal quale risulta che la stessa è residente nel Comune di [REDACTED] e che dall'estratto di matrimonio risulta che l'esecutata [REDACTED] è in regime di separazione dei beni.

PATTI

Il terreno risulta al momento del sopralluogo locato e utilizzato a vigneto e in parte a ciliegeto con contratto opponibile alla procedura.

Il terreno risulta locato con regolare contratto di affitto di fondo rustico in favore di Giovane Agricoltore tra la [REDACTED] e la [REDACTED] s.r.l. società agricola nella persona di [REDACTED] con inizio 03/04/2018 e scadenza 02/04/2030, registrato all'Agenzia delle Entrate il 20/04/2018 al numero 2513 s. 3T.

Il contratto concerne le particelle 134, 152 e 209.

Il canone di locazione è stato calcolato in percentuale alle rispettive distinzioni.





STATO CONSERVATIVO

La quota parte del terreno coltivato a vigneto si trova non in buone condizioni in quanto ha esaurito il suo ciclo di vita e occorre un reimpianto generale, rifare l'impianto di irrigazione e i teli copri-vigneto.

La quota parte del ciliegeto si trova in buone condizioni ed è ancora produttiva.

PARTI COMUNI

Non esistono parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non ci sono servitù annesse.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Terreno agricolo: La superficie agricola utilizzata è, al netto della strada poderale interna, del 70% circa di cui il 70% coltivato a vigneto e il restante 30% a ciliegeto. La quota parte del terreno coltivato a vigneto si trova in non buone condizioni in quanto ha esaurito il suo ciclo di vita e occorre un reimpianto generale, rifare l'impianto di irrigazione e i teli copri-vigneto. La quota parte del ciliegeto si trova in buone condizioni ed è ancora produttiva. Il terreno è pianeggiante e si trova a circa 200 m sul livello del mare.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 03/04/2018
- Scadenza contratto: 02/04/2030

Stato della causa in corso per il rilascio

Il terreno risulta al momento del sopralluogo locato e utilizzato a vigneto e in parte a ciliegeto con contratto opponibile alla procedura.

Il terreno risulta locato con regolare contratto di affitto di fondo rustico in favore di Giovane Agricoltore tra la [REDACTED] e la [REDACTED] s.r.l. società agricola nella persona di [REDACTED] con inizio 03/04/2018 e scadenza 02/04/2030, registrato all'Agenzia delle Entrate il 20/04/2018 al numero 2513 s. 3T.

Il contratto concerne le particelle 134, 152 e 209.

Il canone di locazione è stato calcolato in percentuale alle rispettive distinzioni.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 525,00





La Locazione mensile in merito alla particella 134 è pari a €250,00.

La Locazione mensile in merito alla particella 152 è pari a €275,00.

Totale €525,00.

Esiste un contratto di comodato gratuito tra la [REDACTED]
[REDACTED] del giorno 08/09/2019 terminato in data 08/09/2021 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Bari il 23/09/2019 al numero 7518 s. 3.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/06/1999 al 03/03/2022	[REDACTED] proprietario per quota 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Atto di acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria Lanzillotta	09/06/1999	106174	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Bari	11/06/1999	21053	14329
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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





FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Agenzia delle Entrate il 01/06/2006
Reg. gen. 29477 - Reg. part. 5197
Importo: € 8.600.000,00
A favore di MPS Banca per l'Impresa s.p.a., Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 4.300.000,00
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Agenzia delle Entrate il 03/06/2006
Reg. gen. 29623 - Reg. part. 5224
Importo: € 2.400.000,00
A favore di UNICREDIT S.P.A.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.200.000,00
Rogante: Notaio Pantaleo Salvatore
Data: 01/06/2006
N° repertorio: 29801
N° raccolta: 5386
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Agenzia del Territorio il 20/06/2006
Reg. gen. 32912 - Reg. part. 5906
Importo: € 2.400.000,00
A favore di UNICREDIT S.P.A.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.200.000,00
Rogante: Notaio Pantaleo Salvatore
Data: 01/06/2006
N° repertorio: 29801
N° raccolta: 5386
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Agenzia delle Entrate il 12/02/2016
Reg. gen. 7130 - Reg. part. 775
Importo: € 2.200.000,00
A favore di Banca Popolare di Bari soc.coop. per azioni
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.100.000,00





Rogante: Notaio Pantaleo Salvatore

Data: 11/02/2016

N° repertorio: 58071

N° raccolta: 16785

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Tribunale di Bari il 03/07/2020

Reg. gen. 24362 - Reg. part. 3716

Importo: € 87.000,00

A favore di Unione Banche Italiane s.p.a.

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 80.997,16

Trascrizioni

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**

Trascritto a Agenzia del territorio di Bari il 02/01/2004

Reg. gen. 94 - Reg. part. 72

A favore di Comune di Conversano

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Bari il 28/04/2021

Reg. gen. 20187 - Reg. part. 14879

A favore di UNICREDIT S.P.A.

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

PRG approvato il 26.06.2000 con delibera n.677 della Giunta Regionale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

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.





MAURIZIO WIESEL INGEGNERE

VIA CARDASSI, 66 – BARI

mawiesel@salpai.it

ingwiesel@pec.salpai.it

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esistono: il terreno non fa parte di un condominio.





LOTTO 9

Il lotto è formato dai seguenti beni

- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Conversano (BA) - Contrada Mazzaro - Part. 192, 195 e 196

DESCRIZIONE

Part. 192 trattasi di area rurale.

Part. 195 trattasi di terreno per pascolo arborato.

Part. 196 trattasi di terreno agricolo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

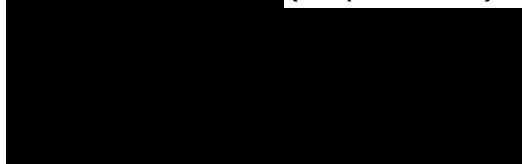
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)



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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Trattasi di area rurale e terreni agricoli.

CONFINI

Il terreno confina su quattro lati con una stessa particella di proprietà di [REDACTED].





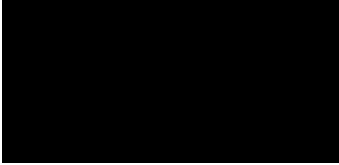
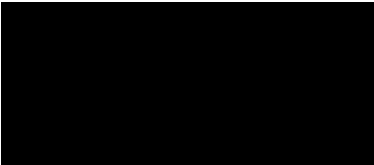
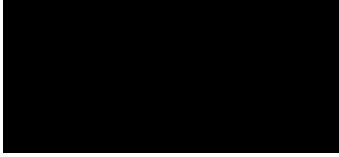
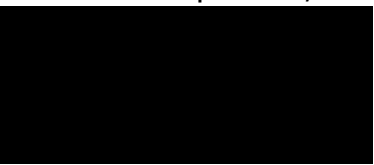
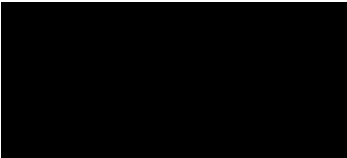
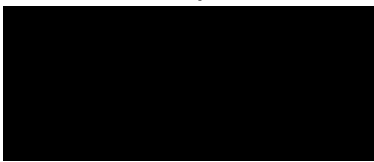
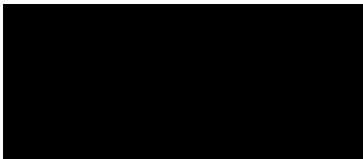
CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area rurale	59,00 mq	59,00 mq	1,00	59,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	31067,00 mq	31067,00 mq	1,00	31067,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	1500,00 mq	1500,00 mq	1,00	1500,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				32626,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				32626,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

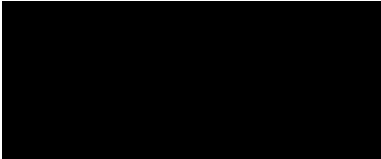
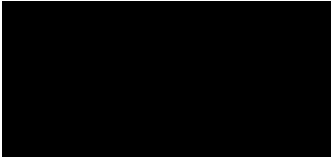
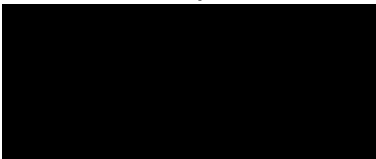
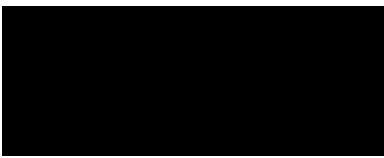
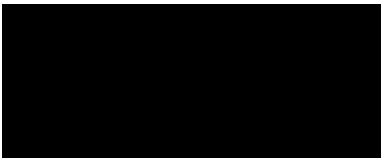
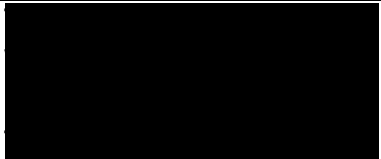


**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/03/1967 al 17/03/2003	 usufruttuario parziale,  proprietaria	Catasto Terreni Fg. 114, Part. 108 Qualità Pascolo arborato Cl.U Superficie (ha are ca) 3 29 26 Reddito dominicale € 42,51 Reddito agrario € 8,50
Dal 14/03/1967 al 17/10/2003	 usufruttuario parziale,  proprietaria	Catasto Terreni Fg. 114, Part. 22 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 4 92 79 Reddito dominicale € 190,88 Reddito agrario € 101,80
Dal 17/03/2003 al 17/10/2003	 usufruttuario parziale,  proprietaria	Catasto Terreni Fg. 114, Part. 108 Qualità Pascolo arborato Cl.U Superficie (ha are ca) 3 28 67 Reddito dominicale € 42,44 Reddito agrario € 8,49
Dal 17/03/2003 al 17/06/2007	 usufruttuario parziale, 	Catasto Terreni Fg. 114, Part. 192 Qualità Pascolo arborato Superficie (ha are ca) 00 00 59

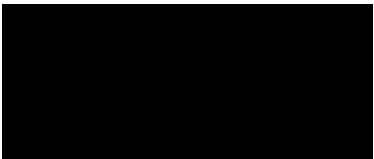




	 proprietaria	
Dal 17/10/2003 al 17/06/2007	 usufruttuario parziale,  proprietaria	Catasto Terreni Fg. 114, Part. 196 Qualità Seminato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 15 00 Reddito dominicale € 5,81 Reddito agrario € 3,10
Dal 17/10/2003 al 17/06/2007	 usufruttuario parziale,  proprietaria	Catasto Terreni Fg. 114, Part. 195 Qualità Pascolo arborato Cl.U Superficie (ha are ca) 3 10 67 Reddito dominicale € 40,11 Reddito agrario € 8,02
Dal 17/06/2007 al 26/11/2018	 proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 114, Part. 192 Qualità Fabbricato rurale Superficie (ha are ca) 00 00 59
Dal 17/06/2007 al 03/03/2022	 proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 114, Part. 196 Qualità Seminato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 15 00 Reddito dominicale € 5,81 Reddito agrario € 3,10
Dal 17/06/2007 al 03/03/2022	 proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 114, Part. 195 Qualità Pascolo arborato Cl.U Superficie (ha are ca) 3 10 67 Reddito dominicale € 40,11





		Reddito agrario € 8,02
Dal 26/11/2018 al 03/03/2022	 proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 114, Part. 192 Qualità Area rurale Superficie (ha are ca) 00 00 59

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Fogl io	Par t.	Su b.	Por z.	Zon a Cen s.	Qualit à	Clas se	Superfi cie ha are ca	Reddito dominic ale	Reddi to agrar io	Graffa to
114	192				Area rurale		00 00 59 mq			
114	195				Pascolo arborat o	U	3 10 67 mq	40,11 €	8,02 €	
114	196				Seminat ivo	3	00 15 00 mq	5,81 €	3,1 €	





Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c.

Sono stati richiesti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Putignano dell'esecutata dal quale risulta che la stessa è residente nel Comune di [REDACTED] e che dall'estratto di matrimonio risulta che l'esecutata [REDACTED] è in regime di separazione dei beni.

PATTI

Il terreno della particella 192, di modestissime dimensioni, è all'interno della più grande particella 195 e si trova in buone condizioni.

Il terreno della particella 195 risulta al momento del sopralluogo non locato e utilizzato a servizio del complesso della D [REDACTED] M [REDACTED]

Il terreno della particella 196 risulta sterrato e prevalentemente utilizzato per area a parcheggio a servizio della D [REDACTED] M [REDACTED]

STATO CONSERVATIVO

Il terreno si trova in buone condizioni.



**PARTI COMUNI**

Non esistono parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non ci sono servitù annesse.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Terreno agricolo: La superficie del terreno è al servizio della D [REDACTED] M [REDACTED]. Il terreno è pianeggiante e si trova a circa 200 m s.l.m.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/03/1967 al 17/06/2007	[REDACTED] usufruttuario parziale, [REDACTED] [REDACTED] proprietaria Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Angelini De Miccolis	09/02/ 1967		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	12/09/ 1967	37610	33703
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/06/2007 al	[REDACTED]	Ricongiungimento di usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio	Raccolta





03/03/2022	C.F.			N°	N°
	[REDACTED]		17/06/		
	proprietario per quota 1/1. Codice Fiscale/P.IVA:		2007		
	[REDACTED]	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Agenzia delle Entrate il 01/06/2006
Reg. gen. 29477 - Reg. part. 5197
Importo: € 8.600.000,00
A favore di MPS Banca per l'Impresa s.p.a., Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 4.300.000,00
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Agenzia delle Entrate il 03/06/2006
Reg. gen. 29623 - Reg. part. 5224
Importo: € 2.400.000,00
A favore di UNICREDIT S.P.A.
Contro [REDACTED]





Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.200.000,00

Rogante: Notaio Pantaleo Salvatore

Data: 01/06/2006

N° repertorio: 29801

N° raccolta: 5386

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario

Iscritto a Agenzia del Territorio il 20/06/2006

Reg. gen. 32912 - Reg. part. 5906

Importo: € 2.400.000,00

A favore di UNICREDIT S.P.A.

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.200.000,00

Rogante: Notaio Pantaleo Salvatore

Data: 01/06/2006

N° repertorio: 29801

N° raccolta: 5386

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario

Iscritto a Agenzia delle Entrate il 12/02/2016

Reg. gen. 7130 - Reg. part. 775

Importo: € 2.200.000,00

A favore di Banca Popolare di Bari soc.coop. per azioni

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.100.000,00

Rogante: Notaio Pantaleo Salvatore

Data: 11/02/2016

N° repertorio: 58071

N° raccolta: 16785

Trascrizioni

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**

Trascritto a Agenzia del territorio di Bari il 02/01/2004

Reg. gen. 95 - Reg. part. 73

A favore di Comune di Conversano

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Bari il 28/04/2021

Reg. gen. 20187 - Reg. part. 14879

A favore di UNICREDIT S.P.A.





Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

PRG approvato il 26.06.2000 con delibera n.677 della Giunta Regionale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esistono: il terreno non fa parte di un condominio.





LOTTO 10

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Albergo ubicato a Conversano (BA) - Contrada Mazzaro - Part. 211

DESCRIZIONE

Trattasi di un lotto costituito da hotel relais denominato "A■■■■■M■■■■■" composto da tre edifici adibiti a camere da letto con bagno, piscina con spogliatoi annessi, zona parcheggio e ingresso da strada privata con accesso dalla SS172 oltre ristorante con cucine e servizi nella masseria storica con gazebo esterno in giardino e camere per dipendenti al primo piano della medesima oltre due zone parcheggio.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- ■■■■■ (Proprietà 1/1)



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

- ■■■■■ (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'immobile è in piena proprietà dell'esecutata ■■■■■

CONFINI

Il lotto confina su due lati con particelle della stessa proprietà (195, 28, 134, 152) e con particelle 158, 156 e 111 dello stesso foglio.



**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Hotel stanze	466,00 mq	555,00 mq	1,00	555,00 mq	2,70 m	terra
Hotel hall	290,00 mq	314,00 mq	1,00	314,00 mq	3,75 m	terra
Hotel deposito e servizi	1564,00 mq	2116,00 mq	0,50	1058,00 mq	3,00 m	-1
Hotel parcheggio	5600,00 mq	5740,00 mq	0,50	2870,00 mq	0,00 m	terra
Hotel bosco	3000,00 mq	3000,00 mq	0,18	540,00 mq	0,00 m	terra
Hotel piscina	660,00 mq	660,00 mq	0,20	132,00 mq	0,00 m	terra
Gazebo	180,00 mq	220,00 mq	0,25	55,00 mq	5,20 m	terra
ricevimento/ristorante	2010,00 mq	2260,00 mq	1,00	2260,00 mq	4,60 m	terra
Deposito e servizi ristorante	18100,00 mq	18375,00 mq	0,50	9187,50 mq	3,05 m	-1
Parcheggio ristorante	2100,00 mq	2370,00 mq	0,50	1185,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				18156,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				18156,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

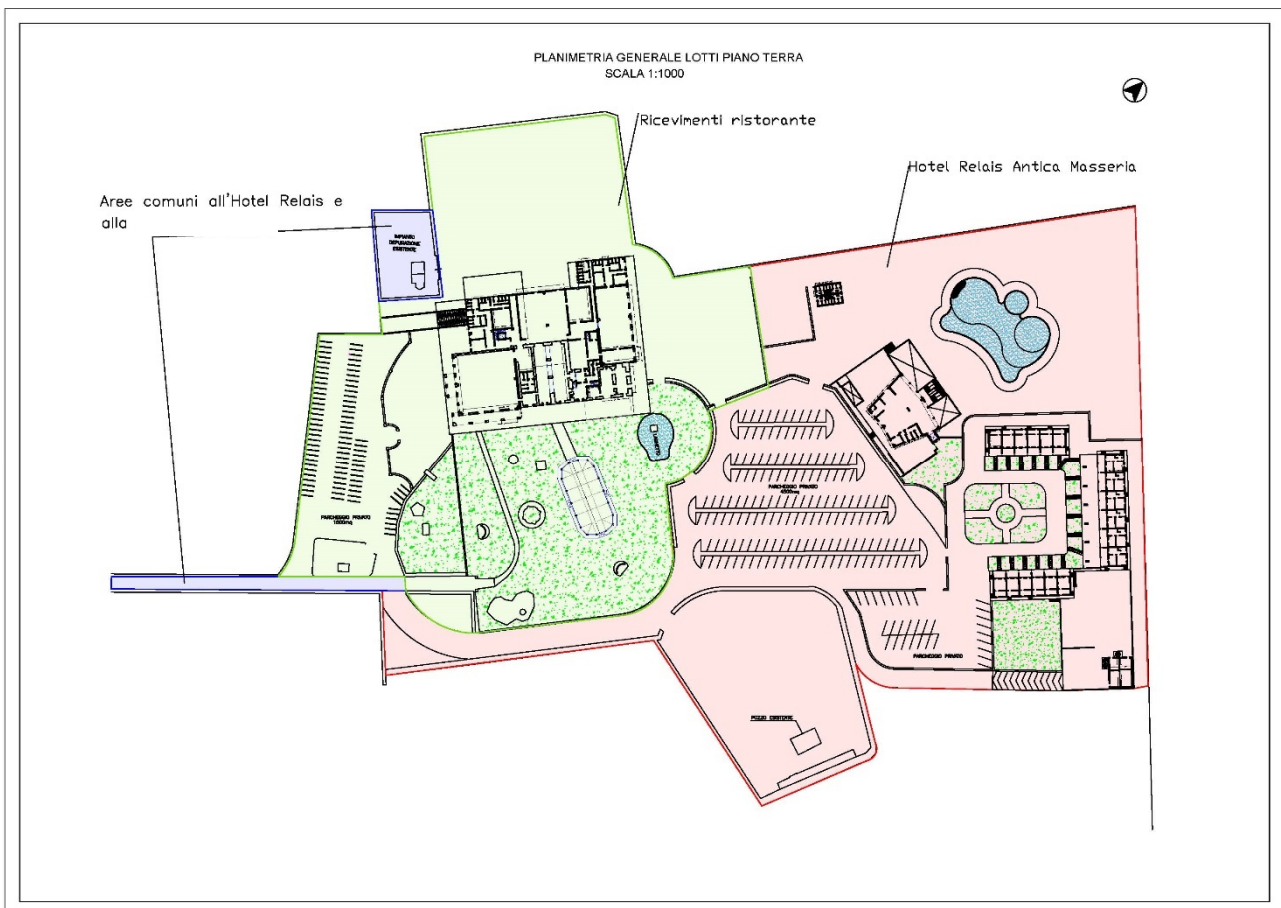
L'Hotel Relais si compone di una hall di ingresso autonoma con zona bar-prima colazione, una sala di ingresso, bagni e una stanza per la direzione. Al sottostante piano interrato vi è un vasto deposito di circa 1000 mq. Al servizio dell'hotel vi è una piscina con spogliatoi dedicati. Fanno parte dell'albergo 18 stanze tutte con bagno privato e con bagno per disabili nella percentuale di legge, completo con accesso dal giardino sotto un porticato. Al piano inferiore vi sono dei depositi. All'ingresso ci sono parcheggi per circa 5600 mq e un bosco con un pozzo di 3000 mq. L'intera area occupa una superficie di circa 24000 mq.

Il ristorante denominato "D[REDACTED] M[REDACTED]" si compone di una struttura avente depositi,

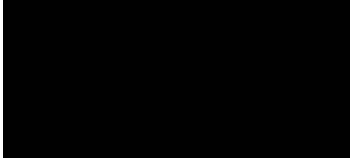




servizi, quattro sale ristorante, due salette, bagni, due vani direzione uffici, zona filtro, pasticceria, cucina, vano preparazione piatti, pizzeria, spogliatoio e bagno per il personale, cinque camere da letto con annessi WC. Esternamente vi è un parcheggio di circa 2000 mq e un grande giardino con laghetto e gazebo per ricevimenti. L'accesso avviene dalla strada privata che collega la SS172.

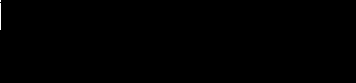
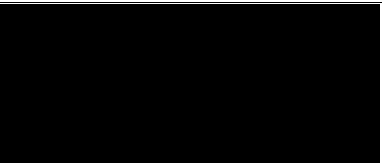


CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/02/1960 al 06/06/1967	 proprietario per 1/1 bene personale	Catasto Fabbricati Fg. 114, Part. 23 Categoria T
Dal 06/06/1967 al 25/06/1995	 proprietario per 1/1 e usufrutto a favore di 	Catasto Fabbricati Fg. 114, Part. 23 Categoria T





		
Dal 25/06/1995 al 17/06/2007	 proprietario per 1/1 e usufrutto a favore di  	Catasto Fabbricati Fg. 114, Part. 186 Categoria T
Dal 17/06/2007 al 21/10/2011	 , proprietario per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 114, Part. 186 Categoria T
Dal 21/10/2011 al 26/09/2012	 usufrutto per 1/2 bene personale	Catasto Fabbricati Fg. 114, Part. 211, Sub. 1 Categoria D10 Rendita € 36.480,00
Dal 26/09/2012 al 03/03/2022	 usufrutto per 1/2 bene personale	Catasto Fabbricati Fg. 114, Part. 211, Sub. 1 Categoria D8 Rendita € 36.480,00
Dal 21/10/2011 al 03/03/2022	 usufrutto per 1/2 bene personale	Catasto Fabbricati Fg. 114, Part. 211, Sub. 2 Categoria D3 Rendita € 15.825,00
Dal 21/10/2011 al 03/03/2022	 usufrutto per 1/2 bene personale	Catasto Fabbricati Fg. 114, Part. 211, Sub. 3 Categoria D2 Rendita € 13.470,00

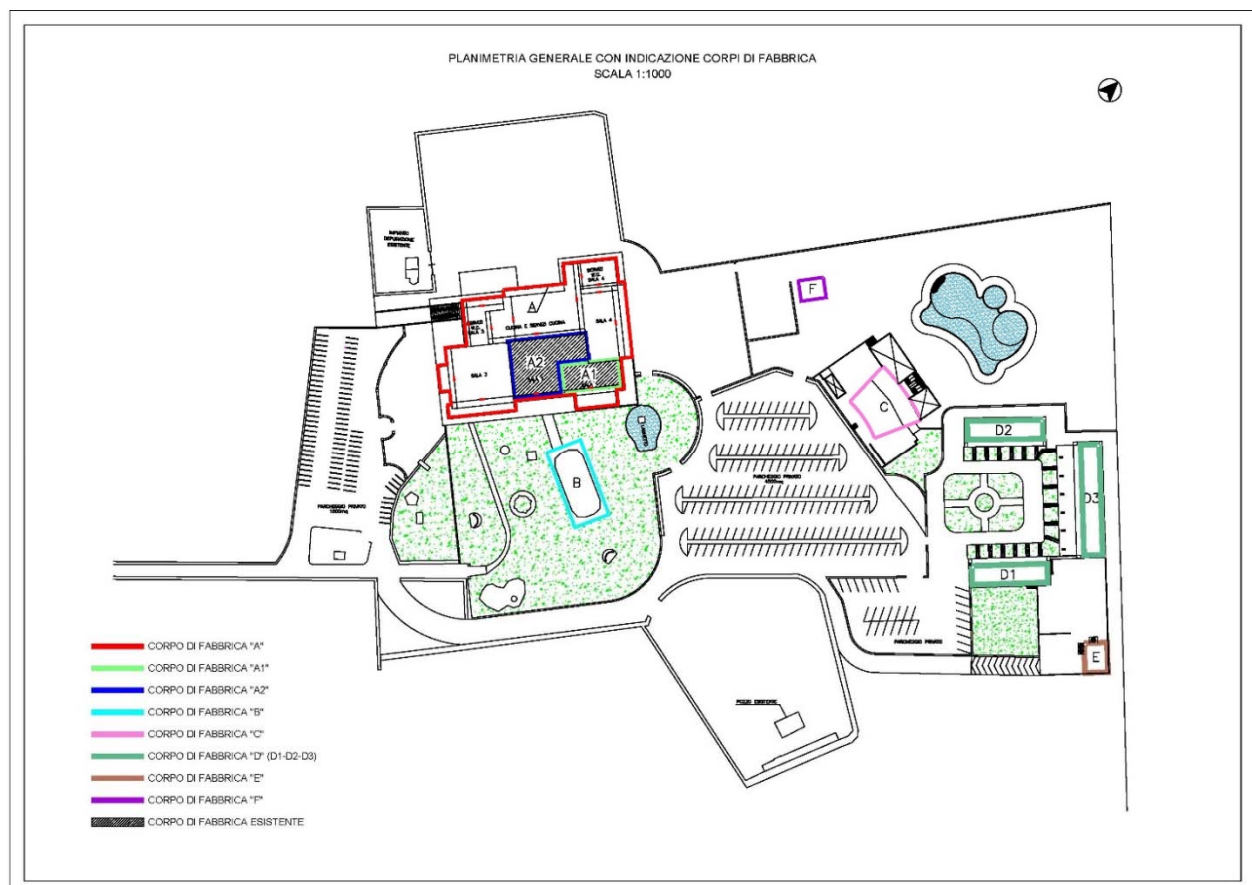




L'immobile predecessore della particella 211 del Foglio 114 era la particella 186 a sua volta derivata dalla particella 23.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	114	211	2		D3				15825 €			
	114	211	3		D2				13470 €			
	114	211	1		D8				36480 €			





Corrispondenza catastale

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

Il Sub. 1 del Foglio 114 Part. 211 risulta registrato al Catasto Fabbricati, distinto per variazione nel classamento del 26/09/2012 protocollo n. BA0358365 in atti dal 26/09/2012 variazione di classamento n. 40709.1/2012, e per costruzione del 21/10/2011 protocollo n. BA0495388 in atti dal 21/10/2011 costituzione n. 9697.1/2011.

Il Sub. 2 del Foglio 114 Part. risulta registrato al Catasto Fabbricati, distinto per variazione nel classamento del 26/09/2012 protocollo n. BA0358366 in atti dal 26/09/2012 variazione di classamento n. 40710.1/2012, e per costruzione del 21/10/2011 protocollo n. BA0495388 in atti dal 21/10/2011 costituzione n. 9697.1/2011.

Il Sub. 3 del Foglio 114 Part. 211 risulta registrato al Catasto Fabbricati, distinto per variazione nel classamento del 26/09/2012 protocollo n. BA0358366 in atti dal 26/09/2012 variazione di classamento n. 40710.1/2012, e per costruzione del 21/10/2011 protocollo n. BA0495388 in atti dal 21/10/2011 costituzione n. 9697.1/2011.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c.

Sono stati richiesti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Putignano dell'esecutata dal quale risulta che la stessa è residente nel Comune di [REDACTED] e che dall'estratto di matrimonio risulta che l'esecutata [REDACTED] è in regime di separazione dei beni.

PATTI

Con atto di Affitto di ramo di azienda del 19/02/2021 a Ministero Notaio Tommaso Messa repertorio 3663 e raccolta 3032 registrato a Bari il 23/02/2021 al numero 7838 la Signora [REDACTED] in qualità di titolare e proprietaria dell'impresa individuale A [REDACTED] M [REDACTED] di [REDACTED] concedeva in locazione al Sig. [REDACTED] M [REDACTED] Quale amministratore unico e legale rappresentante della D [REDACTED] M [REDACTED] s.r.l. la struttura immobiliare esercitata sotto l'insegna Hotel Relais A [REDACTED] M [REDACTED] costituita da:

a) piano interrato e terra di cui al piano interrato n.4 depositi, riserva idrica, locale pompe antincendio e vano caldaia; al piano terra due ingressi, n. 4 sale ristorante con annessi WC distinti uomini donne e diversamente abili, due salette con annessi i WC, due vani direzione ufficio, zona filtro, pasticceria-cucina-preparazione piatti con annessi WC spogliatoi e Wc uomini donne, forno pizzeria, disimpegno, zona filtro, lavastoviglie con spogliatoio e annesso WC uomo donna; a primo piano ingresso, n. 5 camere da letto con annessi WC. Censiti in catasto fabbricati al Foglio 114, Part. 211 Sub.1.

b) piano interrato e terra: al piano interrato n. 1 deposito, centrale idrica, vano caldaia e cisterna idrica; a piano terra hall, direzione, laboratorio e sala con annessi spogliatoi e WC distinti uomini donne e WC diversamente abili, spogliatoi uomini donne, piscina con





annessi WC a servizio della piscina. Censiti in catasto fabbricati al Foglio 114, Part. 211 Sub.2

c) piano interrato e terra: al piano interrato n. 2 depositi, al piano terra n. 2 blocchi residenze unifamiliari con n. 12 posti letto ed annessi WC ciascuno ed un blocco residenze bifamiliari con n. 24 posti letto ed annessi WC, un vano tecnico, un deposito, un vano pompe ed un vano caldaia. Censiti in catasto fabbricati al Foglio 114, Part. 211 Sub.3.

Con la suddivisione in due lotti (13 e 14), quello qui inerente sono le lettere b. e c. (Sub. 2 e 3, Lotto 13).

La categoria attuale della struttura alberghiera (ramo di azienda) in esame è di 4 stelle.

STATO CONSERVATIVO

Il complesso alberghiero, di recente costruzione, è costituito da hall, stanze, depositi e servizi, parcheggio, zona piscina con annessi spogliatoi e boschetto. Le strutture e gli ambienti esterni sono in buono stato di conservazione.

Il complesso del ristorante è composto dalla D [REDACTED] M [REDACTED] da un parcheggio scoperto, servizi, un giardino con laghetto e gazebo per ricevimenti. Le strutture e gli ambienti esterni sono in buono stato di conservazione.

Vi si accede facilmente da una strada privata che collega alla SS172.

PARTI COMUNI

Sono presenti parti comuni: fossa Imhoff, strada di accesso.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Parti comuni dei servizi. Avendo attribuito l'area dove è presente la fossa Imhoff alla zona ristorazione, l'accesso per manutenzione o altro costituirà una servitù a favore della zona alberghiera che graverà sulla zona ristorazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

ALBERGO

Esposizione: tutte e quattro a seconda dei blocchi delle camere da letto, nord-sud per la hall

Altezza interna utile delle stanze 2,95 m, della hall fino a 3,75 m

Str. verticali: muratura e cemento armato

Solai: laterocemento piani

Copertura: piana non praticabile

Pareti esterne ed interne: rifinite con intonaco e pittura civile

Pavimentazione interna: ceramica, grès

Infissi esterni ed interni: legno e alluminio

Scale esterne in muratura e cemento armato

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: tutti esistenti, a norma e certificati

Terreno esclusivo: giardino, parcheggio, boschetto e zona piscina con spogliatoi

Posto auto: posti auto scoperti





Vani deposito e per impianti adiacenti al piano interrato

RISTORANTE

Esposizione: tutte e quattro i lati dell'edificio

Altezza interna utile varia da un minimo di 2,90 m a un massimo di 4,60 m

Str. verticali: muratura

Solai: laterocemento

Copertura: piana non praticabile

Pareti esterne ed interne: rifinito con intonaco e pittura civile

Pavimentazione interna: grès

Infissi esterni ed interni: legno

Volte: a vela e a botte all'interno dell'edificio

Scale interne in muratura

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: tutti esistenti, a norma e certificati

Terreno esclusivo: giardino con laghetto e area parcheggio ristorante

Posto auto: posti auto scoperti

Vani deposito, piccola cantina e servizi per impianti al piano interrato

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 23/02/2021

Stato della causa in corso per il rilascio

Con atto di Affitto di ramo di azienda del 19/02/2021 a Ministero Notaio Tommaso Messa repertorio 3663 e raccolta 3032 registrato a Bari il 23/02/2021 al numero 7838 la Signora [REDACTED] in qualità di titolare e proprietaria dell'impresa individuale A [REDACTED] M [REDACTED] di [REDACTED] concedeva al Sig. [REDACTED] Quale amministratore unico e legale rappresentante della [REDACTED] s.r.l. concedeva in locazione la struttura immobiliare esercitata sotto l'insegna Hotel Relais A [REDACTED] M [REDACTED] costituita da:

a) piano interrato e terra di cui al piano interrato n.4 depositi, riserva idrica, locale pompe antincendio e vano caldaia; al piano terra due ingressi, n. 4 sale ristorante con annessi WC distinti uomini donne e diversamente abili, due salette con annessi i WC, due vani direzione ufficio, zona filtro, pasticceria-cucina-preparazione piatti con annessi WC spogliatoi e Wc uomini donne, forno pizzeria, disimpegno, zona filtro, lavastoviglie con spogliatoio e annesso WC uomo donna; a primo piano ingresso, n. 5 camere da letto con annessi WC. Censiti in catasto fabbricati al Foglio 114, Part. 211 Sub.1, Sub. 2 e Sub. 3

Il canone annuo di affitto viene concordemente fissato per tutta la durata del contratto in euro 96.000,00 oltre iva. Dopo il terzo anno di contratto, il canone annuo di affitto si intenderà automaticamente aumentato di euro 120.000,00 nel caso in cui il fatturato annuo della società sia superiore ad euro 3.000.000,00 e solo per le annualità in cui si verifichino tali presupposti; fermo restando che per le annualità in cui il fatturato annuo



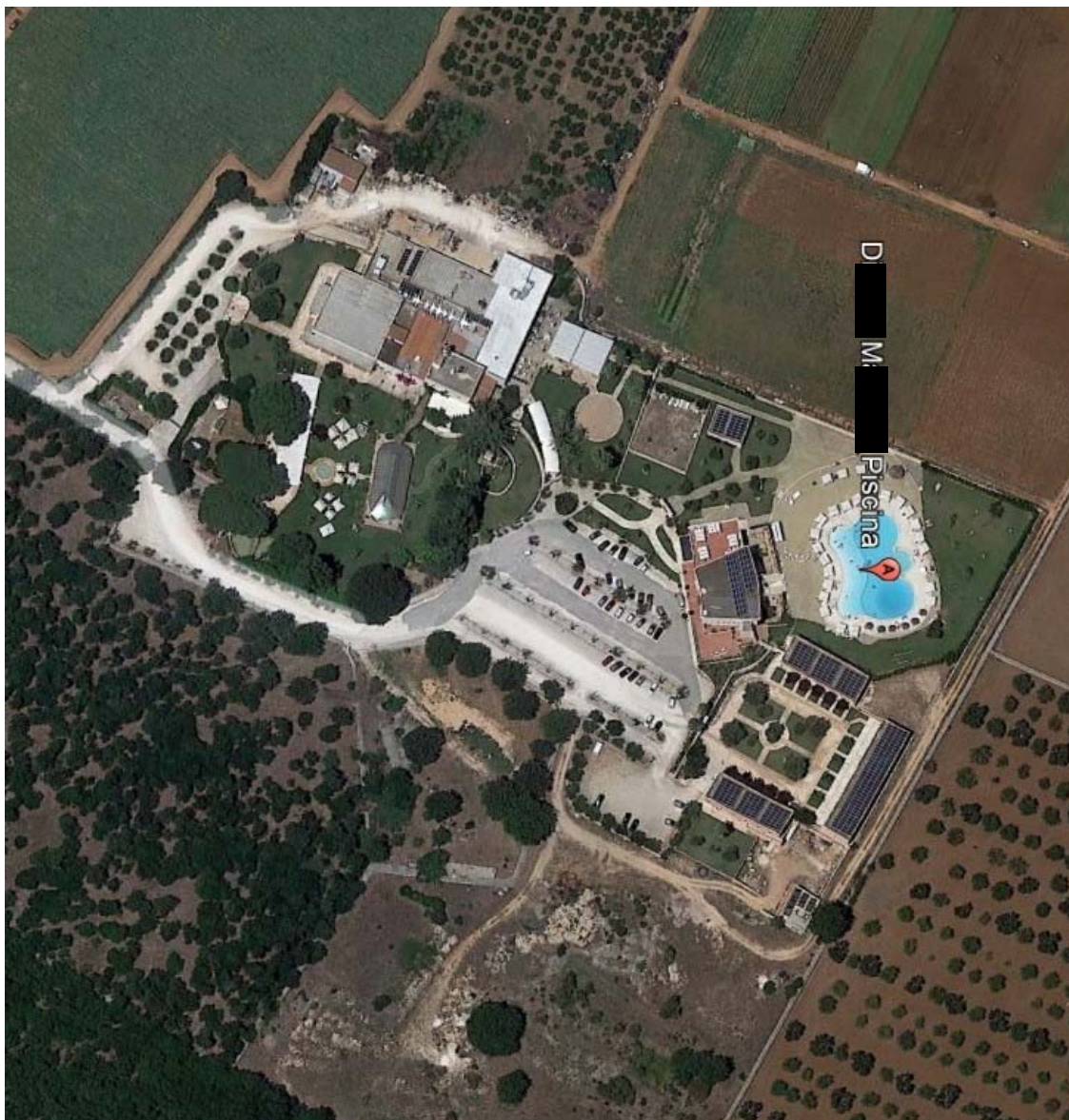


torni ad essere inferiore a euro 3.000.000,00 il canone annuo sarà di 96.000 euro.

Il contratto di affitto di ramo d'azienda avrà durata di anni nove rinnovabili per altro periodo di anni nove fino al 18/02/2030.

Il valore locativo mensile della sola quota albergo (Sub 2 e Sub. 3) è stato calcolato in rapporto alla rendita catastale dei subalterni 1 + 2 + 3. La percentuale è stata valutata pari al 44,50% e quindi in cifra tonda 3500 euro al mese corrispondenti a €/anno 42.000,00 con le rivalutazioni previste.

Il valore locativo mensile della sola quota ristorante Sub 1 è stata calcolata in rapporto alla rendita catastale dei subalterni 1 + 2 + 3. La percentuale è stata valutata pari al 55,50% e quindi in cifra tonda 4500 euro al mese corrispondente a un canone annuo di € 53.000,00. Totale canone annuo pari a € 95.000,00.



**Canoni di locazione**

Canone mensile: € 8.000,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Proprietà di acquisto			
Dal 01/01/1950 al 16/02/1967	 proprietario 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/02/1967 al 17/06/2007	 proprietario per 1/1 e usufrutto a favore Codice Fiscale/P.IVA: 	Testamento olografo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Angelini De Miccolis	09/02/1967		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°





		CC.RR.II. di Trani	14/02/1967	231	
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/06/2007 al 03/03/2022	 C.F. per 1/1 bene personale Codice Fiscale/P.IVA: 	Ricongiungimento di usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			17/06/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

A seguito del decesso di #### avvenuto il 16/02/1967 i terreni di sua proprietà furono devoluti alla figlia #### con usufrutto in favore della moglie #### per testamento olografo a rogito Notar Angelini De Miccolis del 09/02/1967; a seguito del decesso in data 17/06/2007 della Sig.ra ####, madre della ####, vi è stato il ricongiungimento dell'usufrutto e la Sig.ra #### è divenuta proprietaria assoluta al 100/100.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Agenzia delle Entrate il 01/06/2006





Reg. gen. 29477 - Reg. part. 5197

Importo: € 8.600.000,00

A favore di MPS Banca per l'Impresa s.p.a., Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a.

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 4.300.000,00

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario

Iscritto a Agenzia delle Entrate il 12/02/2016

Reg. gen. 7130 - Reg. part. 775

Importo: € 2.200.000,00

A favore di Banca Popolare di Bari soc.coop. per azioni

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.100.000,00

Rogante: Notaio Pantaleo Salvatore

Data: 11/02/2016

N° repertorio: 58071

N° raccolta: 16785

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Tribunale di Bari il 03/07/2020

Reg. gen. 24362 - Reg. part. 3716

Importo: € 87.000,00

A favore di Unione Banche Italiane s.p.a.

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 80.997,16

Rogante: Notaio Giuseppina Cioffi

Data: 31/05/2016

N° repertorio: 31312

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario

Iscritto a Agenzia delle Entrate il 03/06/2006

Reg. gen. 29623 - Reg. part. 5224

Importo: € 2.400.000,00

A favore di UNICREDIT S.P.A.

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Importo: 2.400.000,00

Capitale: 1.200.000,00

Rogante: Notaio Pantaleo Salvatore

Data: 01/06/2006

N° repertorio: 29801

N° raccolta: 5386





- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Agenzia del Territorio il 20/06/2006
Reg. gen. 32912 - Reg. part. 5906
Importo: € 2.400.000,00
A favore di UNICREDIT S.P.A.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Importo: 2.400.000,00
Capitale: 1.200.000,00
Rogante: Notaio Pantaleo Salvatore
Data: 01/06/2006
N° repertorio: 29801
N° raccolta: 5386

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Bari il 28/04/2021
Reg. gen. 20187 - Reg. part. 14879
A favore di UNICREDIT S.P.A.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

PRG approvato il 26.06.2000 con delibera n.677 della Giunta Regionale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

In data 18/12/2003 il Comune di Conversano ha rilasciato PdC n. 72 (pratica edilizia 516/S.U. inerente all'ampliamento dell'insediamento turistico ricettivo).

In data 31/05/2005 il Comune di Conversano ha rilasciato PdC n. 141 (pratica edilizia 516/S.U./1 inerente all'ampliamento dell'insediamento turistico ricettivo).

In data 30/10/2006 il Comune di Conversano ha rilasciato PdC n. 251 (pratica edilizia 516/S.U./2 quale variante in corso d'opera inerente all'ampliamento dell'insediamento turistico ricettivo).

In data 20/12/2016 veniva presentata domanda per ottenere il certificato di agibilità.

In data 24/01/2013 è stata presentata SCIA protocollo 2050 per interventi di completamento piscina e zone annesse.

Per la realizzazione di un gazebo posto di fronte al ristorante in un'area a verde, un vano depuratore, una tettoia ad uso deposito, un gabbiotto custode e una struttura frangisole, l'Azienda Agricola A [REDACTED] M [REDACTED] di [REDACTED] ha presentato domanda relativa alla





definizione degli illeciti edilizi in data 10/12/2014 e ha pagato la relativa oblazione e inoltrato al Comune tutta la relativa documentazione. Per il ritiro del PdC in sanatoria il Comune di Conversano ha risposto alla pec del CTU riportando che il PdC in Sanatoria è ritirabile dietro la corresponsione di 535,00€.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esistono: il lotto non fa parte di un condominio.





STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Putignano (BA) - Via Margherita di Savoia, 21, piano T
Trattasi di locale commerciale di difficile utilizzazione perché non rispetta i canoni minimi di agibilità per dimensione e servizi per qualsiasi attività commerciale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 1738, Sub. 1, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 10.880,00
Si fa presente che il locale commerciale non ha la superficie minima perchè sia consentita una attività commerciale.
La stima è stata effettuata in ottemperanza a:
1.Regolamento UE n. 575/2013 (CRR);
2.Circolare Banca d'Italia n. 285 del 17/12/2013 - 17° aggiornamento e smi e alla Circolare Banca d'Italia 288 del 3 aprile 2015 e ss.mm.ii. che hanno recepito le modifiche normative introdotte in Italia con la trasposizione della Direttiva 2014/17/EU nell'ordinamento nazionale;
3.European Valuation Standard (EVS) 2016 di TEGOVA;
4.International Valuation Standard (IVS) 2017;
5.Standard Professionali di Valutazione – RICS (2017);
6.Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie (2015);
7.Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard (2018 TECNOBORSA);
8.Norma UNI 11588:2014 sul Valutatore Immobiliare con la relativa Prassi di Riferimento (UNI/PdR 19:2016);
9.Norma UNI 11612:2015 Stima del valore di mercato degli immobili.
La definizione della "stima" secondo il punto 4 di cui sopra è:





«l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione».

"Nel caso in esame, trattandosi di procedura esecutiva, il valore di mercato è stato determinato secondo la definizione stabilita dal Regolamento (EU) 575/2013 articolo 4 comma 1 punto 76) tenendo conto che tutte le condizioni previste nella esplicitazione non possono essere soddisfatte".

Ex multis, il debitore non si configura in una situazione come avviene nelle normali condizioni di mercato. Infatti, il Giudice, a norma dell'articolo 568 c.p.c. determina il valore dell'immobile agli effetti dell'espropriazione sulla base delle indicazioni del ctu; la valutazione dell'immobile è svolta in una data che può essere anche molto antecedente a quella della procedura di vendita;

Il debitore, conduttore dell'immobile, non è nelle medesime condizioni di un (normale) venditore, ed altre.

Nella fattispecie, la stima è stata effettuata prendendo a riferimento a due soli atti di compravendita recenti - non ve ne sono altri nello stesso periodo - (max 24 mesi) di immobili venduti nelle vicinanze e con caratteristiche simili tali da poter ricondurre il valore finale, con appositi correttivi dei valori marginali, al valore più aderente a quello di mercato al quale andranno fatte le decurtazioni del caso.

Atto Notaio Sergio Capotorto del 06/03/2019 repertorio 6275

Atto Notaio Antonella Lotito del 09/10/2020 repertorio 4319

Il valore calcolato è già stato ridotto del 15%.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Putignano (BA) - Via Margherita di Savoia, 21, piano T	32,00 mq	340,00 €/mq	€ 10.880,00	100,00%	€ 10.880,00
Valore di stima:					€ 10.880,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Putignano (BA) - Via Derna, 12 - Sub. 1, interno 1, piano 1





Appartamento per abitazione in buono stato di conservazione. In sede di accesso risultava concesso in locazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 652, Sub. 1, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 75.480,00

La stima è stata effettuata in ottemperanza a:

- 1.Regolamento UE n. 575/2013 (CRR);
- 2.Circolare Banca d'Italia n. 285 del 17/12/2013 - 17° aggiornamento e smi e alla Circolare Banca d'Italia 288 del 3 aprile 2015 e ss.mm.ii. che hanno recepito le modifiche normative introdotte in Italia con la trasposizione della Direttiva 2014/17/EU nell'ordinamento nazionale;
- 3.European Valuation Standard (EVS) 2016 di TEGOVA;
- 4.International Valuation Standard (IVS) 2017;
- 5.Standard Professionali di Valutazione – RICS (2017);
- 6.Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie (2015);
- 7.Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard (2018 TECNOBORSA);
- 8.Norma UNI 11588:2014 sul Valutatore Immobiliare con la relativa Prassi di Riferimento (UNI/PdR 19:2016);
- 9.Norma UNI 11612:2015 Stima del valore di mercato degli immobili.

La definizione della "stima" secondo il punto 4 di cui sopra è:

«l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione».

"Nel caso in esame, trattandosi di procedura esecutiva, il valore di mercato è stato determinato secondo la definizione stabilita dal Regolamento (EU) 575/2013 articolo 4 comma 1 punto 76) tenendo conto che tutte le condizioni previste nella esplicitazione non possono essere soddisfatte".

Ex multis, il debitore non si configura in una situazione come avviene nelle normali condizioni di mercato. Infatti, il Giudice, a norma dell'articolo 568 c.p.c. determina il valore dell'immobile agli effetti dell'espropriazione sulla base delle indicazioni del ctu; la valutazione dell'immobile è svolta in una data che può essere anche molto antecedente a quella della procedura di vendita;

Il debitore, conduttore dell'immobile, non è nelle medesime condizioni di un (normale) venditore, ed altre.

Nella fattispecie, la stima è stata effettuata prendendo a riferimento a tre atti di compravendita recenti (max 24 mesi) di immobili venduti nelle vicinanze e con caratteristiche simili tali da poter ricondurre il valore finale, con appositi correttivi dei valori marginali, al valore più aderente a quello di mercato al quale andranno fatte le decurtazioni del caso.





Atto Notaio Sergio Capotorto del 19/11/2021 repertorio 9813
Atto Notaio Giuseppe Alessandro Curci del 06/09/2021 repertorio 494
Atto Notaio Arcangelo Rinaldi del 26/03/2021 repertorio 109841
Il valore calcolato è già stato ridotto del 15%.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Putignano (BA) - Via Derna, 12 - Sub. 1, interno 1, piano 1	111,00 mq	680,00 €/mq	€ 75.480,00	100,00%	€ 75.480,00
Valore di stima:					€ 75.480,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Putignano (BA) - Via Derna, 12 - Sub. 10, piano 1
Appartamento per abitazione in buono stato di conservazione. In sede di accesso risultava concesso in locazione che, nelle more, è scaduto ed è stato rilasciato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 652, Sub. 10, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 99.960,00
Al valore calcolato occorre detrarre l'importo per la rimozione della veranda abusiva e della emissione dei certificati degli impianti e della presentazione dell'asseverazione di agibilità per complessivi € 4000,00.
La stima è stata effettuata in ottemperanza a:
1.Regolamento UE n. 575/2013 (CRR);
2.Circolare Banca d'Italia n. 285 del 17/12/2013 - 17° aggiornamento e smi e alla Circolare Banca d'Italia 288 del 3 aprile 2015 e ss.mm.ii. che hanno recepito le modifiche normative introdotte in Italia con la trasposizione della Direttiva 2014/17/EU nell'ordinamento nazionale;
3.European Valuation Standard (EVS) 2016 di TEGOVA;
4.International Valuation Standard (IVS) 2017;
5.Standard Professionali di Valutazione – RICS (2017);
6.Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie (2015);
7.Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard (2018)





TECNOBORSA);

8.Norma UNI 11588:2014 sul Valutatore Immobiliare con la relativa Prassi di Riferimento (UNI/PdR 19:2016);

9.Norma UNI 11612:2015 Stima del valore di mercato degli immobili.

La definizione della "stima" secondo il punto 4 di cui sopra è:

«l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione».

"Nel caso in esame, trattandosi di procedura esecutiva, il valore di mercato è stato determinato secondo la definizione stabilita dal Regolamento (EU) 575/2013 articolo 4 comma 1 punto 76) tenendo conto che tutte le condizioni previste nella esplicitazione non possono essere soddisfatte".

Ex multis, il debitore non si configura in una situazione come avviene nelle normali condizioni di mercato. Infatti, il Giudice, a norma dell'articolo 568 c.p.c. determina il valore dell'immobile agli effetti dell'espropriazione sulla base delle indicazioni del ctu; la valutazione dell'immobile è svolta in una data che può essere anche molto antecedente a quella della procedura di vendita;

Il debitore, conduttore dell'immobile, non è nelle medesime condizioni di un (normale) venditore, ed altre.

Nella fattispecie, la stima è stata effettuata prendendo a riferimento a tre atti di compravendita recenti (max 24 mesi) di immobili venduti nelle vicinanze e con caratteristiche simili tali da poter ricondurre il valore finale, con appositi correttivi dei valori marginali, al valore più aderente a quello di mercato al quale andranno fatte le decurtazioni del caso.

Atto Notaio Sergio Capotorto del 19/11/2021 repertorio 9813

Atto Notaio Giuseppe Alessandro Curci del 06/09/2021 repertorio 494

Atto Notaio Arcangelo Rinaldi del 26/03/2021 repertorio 109841

Il valore calcolato è già stato ridotto del 15%.

Il valore finale da porre a base d'asta è pari a $(99.960,00 - 4.000,00) =$ euro 95.960,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Putignano (BA) - Via Derna, 12 - Sub. 10, piano 1	147,00 mq	680,00 €/mq	€ 99.960,00	100,00%	€ 99.960,00
Valore di stima:					€99.960,00





LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Putignano (BA) - Via Derna, 12 - Sub. 7, piano S1

Trattasi di una abitazione di tipo popolare.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 652, Sub. 7, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 29.325,00

La stima è stata effettuata in ottemperanza a:

- 1.Regolamento UE n. 575/2013 (CRR);
- 2.Circolare Banca d'Italia n. 285 del 17/12/2013 - 17° aggiornamento e smi e alla Circolare Banca d'Italia 288 del 3 aprile 2015 e ss.mm.ii. che hanno recepito le modifiche normative introdotte in Italia con la trasposizione della Direttiva 2014/17/EU nell'ordinamento nazionale;
- 3.European Valuation Standard (EVS) 2016 di TEGOVA;
- 4.International Valuation Standard (IVS) 2017;
- 5.Standard Professionali di Valutazione – RICS (2017);
- 6.Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie (2015);
- 7.Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard (2018 TECNOBORSA);
- 8.Norma UNI 11588:2014 sul Valutatore Immobiliare con la relativa Prassi di Riferimento (UNI/PdR 19:2016);
- 9.Norma UNI 11612:2015 Stima del valore di mercato degli immobili.

La definizione della "stima" secondo il punto 4 di cui sopra è:

«l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione».

"Nel caso in esame, trattandosi di procedura esecutiva, il valore di mercato è stato determinato secondo la definizione stabilita dal Regolamento (EU) 575/2013 articolo 4 comma 1 punto 76) tenendo conto che tutte le condizioni previste nella esplicitazione non possono essere soddisfatte".

Ex multis, il debitore non si configura in una situazione come avviene nelle normali condizioni di mercato. Infatti, il Giudice, a norma dell'articolo 568 c.p.c. determina il valore dell'immobile agli effetti dell'espropriazione sulla base delle indicazioni del ctu; la valutazione dell'immobile è svolta in una data che può essere anche molto antecedente a quella della procedura di vendita;

Il debitore, conduttore dell'immobile, non è nelle medesime condizioni di un (normale) venditore, ed altre.

Nella fattispecie, la stima è stata effettuata prendendo a riferimento a tre atti di compravendita recenti (max 24 mesi) di immobili venduti nelle vicinanze e con caratteristiche similari tali da poter ricondurre il valore finale, con appositi correttivi





dei valori marginali, al valore più aderente a quello di mercato al quale andranno fatte le decurtazioni del caso.

Atto Notaio Sergio Capotorto del 19/11/2021 repertorio 9813

Atto Notaio Tommaso Messa del 26/04/2021 repertorio 3830

Atto Notaio Sergio Capotorto del 06/03/2019 repertorio 6275

Il valore calcolato è già stato ridotto del 15%.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Putignano (BA) - Via Derna, 12 - Sub. 7, piano S1	69,00 mq	425,00 €/mq	€ 29.325,00	100,00%	€ 29.325,00
Valore di stima:					€ 29.325,00

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Putignano (BA) - Via Derna, 12 - Sub. 8, piano S1
Trattasi di una abitazione di tipo popolare.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 652, Sub. 8, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 21.250,00
La stima è stata effettuata in ottemperanza a:
1.Regolamento UE n. 575/2013 (CRR);
2.Circolare Banca d'Italia n. 285 del 17/12/2013 - 17° aggiornamento e smi e alla Circolare Banca d'Italia 288 del 3 aprile 2015 e ss.mm.ii. che hanno recepito le modifiche normative introdotte in Italia con la trasposizione della Direttiva 2014/17/EU nell'ordinamento nazionale;
3.European Valuation Standard (EVS) 2016 di TEGOVA;
4.International Valuation Standard (IVS) 2017;
5.Standard Professionali di Valutazione – RICS (2017);
6.Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie (2015);
7.Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard (2018 TECNOBORSA);
8.Norma UNI 11588:2014 sul Valutatore Immobiliare con la relativa Prassi di Riferimento (UNI/PdR 19:2016);





9. Norma UNI 11612:2015 Stima del valore di mercato degli immobili.

La definizione della "stima" secondo il punto 4 di cui sopra è:

«l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione».

"Nel caso in esame, trattandosi di procedura esecutiva, il valore di mercato è stato determinato secondo la definizione stabilita dal Regolamento (EU) 575/2013 articolo 4 comma 1 punto 76) tenendo conto che tutte le condizioni previste nella esplicitazione non possono essere soddisfatte".

Ex multis, il debitore non si configura in una situazione come avviene nelle normali condizioni di mercato. Infatti, il Giudice, a norma dell'articolo 568 c.p.c. determina il valore dell'immobile agli effetti dell'espropriazione sulla base delle indicazioni del ctu; la valutazione dell'immobile è svolta in una data che può essere anche molto antecedente a quella della procedura di vendita;

Il debitore, conduttore dell'immobile, non è nelle medesime condizioni di un (normale) venditore, ed altre.

Nella fattispecie, la stima è stata effettuata prendendo a riferimento a tre atti di compravendita recenti (max 24 mesi) di immobili venduti nelle vicinanze e con caratteristiche simili tali da poter ricondurre il valore finale, con appositi correttivi dei valori marginali, al valore più aderente a quello di mercato al quale andranno fatte le decurtazioni del caso.

Atto Notaio Sergio Capotorto del 19/11/2021 repertorio 9813

Atto Notaio Tommaso Messa del 26/04/2021 repertorio 3830

Atto Notaio Sergio Capotorto del 06/03/2019 repertorio 6275

Il valore calcolato è già stato ridotto del 15%.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento Putignano (BA) - Via Derna, 12 - Sub. 8, piano S1	50,00 mq	425,00 €/mq	€ 21.250,00	100,00%	€ 21.250,00
Valore di stima:					€21.250,00





LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Deposito ubicato a Putignano (BA) - Via Derna, 12 - Sub. 12, piano 4
Trattasi di deposito posto al 4° piano (ultimo) di un fabbricato privo di ascensore.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 652, Sub. 12, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.564,00
La stima è stata effettuata in ottemperanza a:
1.Regolamento UE n. 575/2013 (CRR);
2.Circolare Banca d'Italia n. 285 del 17/12/2013 - 17° aggiornamento e smi e alla Circolare Banca d'Italia 288 del 3 aprile 2015 e ss.mm.ii. che hanno recepito le modifiche normative introdotte in Italia con la trasposizione della Direttiva 2014/17/EU nell'ordinamento nazionale;
3.European Valuation Standard (EVS) 2016 di TEGOVA;
4.International Valuation Standard (IVS) 2017;
5.Standard Professionali di Valutazione – RICS (2017);
6.Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie (2015);
7.Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard (2018 TECNOBORSA);
8.Norma UNI 11588:2014 sul Valutatore Immobiliare con la relativa Prassi di Riferimento (UNI/PdR 19:2016);
9.Norma UNI 11612:2015 Stima del valore di mercato degli immobili.
La definizione della "stima" secondo il punto 4 di cui sopra è:
«l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione».
"Nel caso in esame, trattandosi di procedura esecutiva, il valore di mercato è stato determinato secondo la definizione stabilita dal Regolamento (EU) 575/2013 articolo 4 comma 1 punto 76) tenendo conto che tutte le condizioni previste nella esplicitazione non possono essere soddisfatte".
Ex multis, il debitore non si configura in una situazione come avviene nelle normali condizioni di mercato. Infatti, il Giudice, a norma dell'articolo 568 c.p.c. determina il valore dell'immobile agli effetti dell'espropriazione sulla base delle indicazioni del ctu; la valutazione dell'immobile è svolta in una data che può essere anche molto antecedente a quella della procedura di vendita;
Il debitore, conduttore dell'immobile, non è nelle medesime condizioni di un (normale) venditore, ed altre.
Nella fattispecie, la stima è stata effettuata prendendo a riferimento a due soli atti di compravendita recenti - non ve ne sono altri nello stesso periodo - (max 24 mesi) di immobili venduti nelle vicinanze e con caratteristiche simili tali da poter ricondurre il valore finale, con appositi correttivi dei valori marginali, al valore più





aderente a quello di mercato al quale andranno fatte le decurtazioni del caso.

Atto Notaio Sergio Capotorto del 06/03/2019 repertorio 6275

Atto Notaio Antonella Lotito del 09/10/2020 repertorio 4319

Il valore calcolato è già stato ridotto del 15%.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Deposito Putignano (BA) - Via Derna, 12 - Sub.12,piano4	4,60 mq	340,00 €/mq	€ 1.564,00	100,00%	€ 1.564,00
Valore di stima:					€ 1.564,00

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Conversano (BA) - Contrada Mazzaro - Part. 28
Trattasi di terreno agricolo coltivato a ortaggi.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 114, Part. 28, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Terreno Conversano (BA) - Contrada Mazzaro - Part. 28	16160,00 mq	2,22 €/mq	€ 35875,20	100%	€ 35875,20
Valore di stima:					€ 35875,20

In assenza di recenti compravendite in zona con colture simili è stato necessario rifarsi alle tabelle dei listini dei valori immobiliari dei terreni agricoli della Provincia di Bari della EXEO.

Per il territorio di Conversano la tabella di riferimento riporta un valore minimo e massimo 17000 a 26000 e suggerito per Conversano € 22330,00/ha.

Il valore ottenuto è già stato detratto del 15%.



**LOTTO 8**

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Conversano (BA) - Contrada Mazzaro - Part. 134 e 152
Trattasi di terreno in parte coltivato a vigneto (uva da tavola) e in parte a ciliegeto. Identificato al catasto Terreni - Fg. 114, Part. 134, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 114, Part. 134, Porz. AB, Qualità Vigneto uva tavola - Fg. 114, Part. 152, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 114, Part. 152, Porz. AB, Qualità Vigneto uva tavola
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Terreno Conversano (BA) - Contrada Mazzaro - Part. 134 e 152	78105,00 mq	0,72 €/mq	€ 56235,60	100%	€ 56235,60
Valore di stima:					€ 56235,60

In assenza di recenti compravendite in zona con colture simili è stato necessario rifarsi alle tabelle dei listini dei valori immobiliari dei terreni agricoli della Provincia di Bari della EXEO.

Per il territorio di Conversano la tabella di riferimento riporta un valore minimo e massimo di 16000 e 45000 a ha.

Il valore che si otterrebbe applicando il valore medio va corretto in quanto il vigneto è arrivato a 'fine carriera', non è più produttivo, e andrebbe decurtato il costo dell'espianto e del reimpianto per poi avere i primi frutti dopo due anni. Il Ciliegeto - non menzionato in catasto- è in buone condizioni e interessa circa il 30% c.a.

Il valore da porre a base d'asta su indicato è stato già detratto del 15%.

LOTTO 9

- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Conversano (BA) - Contrada Mazzaro - Part. 192, 195 e 196
Part. 192 trattasi di area rurale. Part. 195 trattasi di terreno per pascolo arborato. Part. 196 trattasi di terreno agricolo.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 114, Part. 192, Qualità Area rurale - Fg. 114, Part. 195, Qualità Pascolo arborato - Fg. 114, Part. 196, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)





Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Terreno Conversano (BA) - Contrada Mazzaro - Part. 192, 195 e 196	32626,00 mq	0,20 €/mq	€ 6525,20	100%	€ 6525,20
Valore di stima:					€ 6525,20

In assenza di recenti compravendite in zona con colture simili è stato necessario rifarsi alle tabelle dei listini dei valori immobiliari dei terreni agricoli della Provincia di Bari della EXEO.

Per il territorio di Conversano la tabella di riferimento riporta valori minimi e massimi di 1400 e 2500 a ha.

Il valore su indicato è già stato abbattuto del 15%.

LOTTO 10

- Bene N° 10** - Albergo ubicato a Conversano (BA) - Contrada Mazzaro - Part. 211
Trattasi di un lotto costituito da hotel relais denominato " " composto da tre edifici adibiti a camere da letto con bagno, piscina con spogliatoi annessi, zona parcheggio e ingresso da strada privata con accesso dalla SS172 oltre ristorante con cucine e servizi nella masseria storica con gazebo esterno in giardino e camere per dipendenti al primo piano della medesima oltre due zone parcheggio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 114, Part. 211, Sub. 2, Categoria D3 - Fg. 114, Part. 211, Sub. 3, Categoria D2 - Fg. 114, Part. 211, Sub. 1, Categoria D8
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 7.400.000,00
La stima è stata effettuata tenendo conto di: 1.Regolamento UE n. 575/2013 (CRR); 2.Circolare Banca d'Italia n. 285 del 17/12/2013 - diciassettesimo aggiornamento e smi e alla Circolare Banca d'Italia 288 del 3 aprile 2015 e ss. mm. ii. che hanno recepito le modifiche normative introdotte in Italia con la trasposizione della Direttiva 2014/17/EU nell'ordinamento nazionale; 3.European Valuation Standard (EVS) 2016 di TEGOVA; 4.International Valuation Standard (IVS) 2017; 5.Standard Professionali di Valutazione – RICS (2017); 6.Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie (2015); 7.Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard (2018 TECNOBORSA); 8.Norma UNI 11588:2014 sul Valutatore Immobiliare con la relativa Prassi di Riferimento (UNI/PdR 19:2016); 9.Norma UNI 11612:2015 Stima del valore di mercato degli immobili. La definizione della "stima" secondo il punto 4 di cui sopra è: «l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti,





alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione». "Nel caso in esame, trattandosi di procedura esecutiva, il valore di mercato è stato determinato secondo la definizione stabilita dal Regolamento (EU) 575/2013 articolo 4 comma 1 punto 76) tenendo conto che tutte le condizioni previste nella esplicitazione non possono essere soddisfatte". Ex multis, il debitore non si configura in una situazione come avviene nelle normali condizioni di mercato. Infatti, il Giudice, a norma dell'articolo 568 c.p.c. determina il valore dell'immobile agli effetti dell'espropriazione sulla base delle indicazioni del c.t.u.; la valutazione dell'immobile è svolta in una data che può essere anche molto antecedente a quella della procedura di vendita; il debitore non è nelle medesime condizioni di un (normale) venditore, ed altre. Anche nella presente stima immobiliare, la scelta del procedimento di valutazione è funzione dei dati e delle informazioni disponibili nel mercato. Per un immobile a destinazione turistico alberghiera e ristorativa con tipologia ricorrente, nel quale l'attività di gestione ordinaria è di mercato attivo, come nei centri turistici, spesso si possono avere a disposizione dati di contrattazioni recenti. In queste circostanze sia l'immobile sia l'attività di impresa possono essere valutati in base a parametri mercantili, perché normalmente scambiati sul mercato in modo abbinato e separatamente.

La stima si complica quando sono disponibili pochi dati o addirittura nessuno, per tipologie edilizie non ricorrenti e organizzazioni atipiche, come nel presente caso. In queste circostanze il procedimento per capitalizzazione del reddito avrebbe potuto affrontare un problema di natura gestionale legato alla specificità dell'attività imprenditoriale svolta all'interno dell'immobile de quo. Nella fattispecie – vendita per incanto- i dati relativi alla gestione non possono fornire un utile contributo in quanto solo la parte materiale, costruzioni e terreno, saranno oggetto di alienazione. Giova un'indagine sull'esame dell'ultimo bilancio di gestione, per mero confronto, dove sono riportati gli importi delle immobilizzazioni materiali che, al 2018, risultano così composte:

•terreni	€.	3.643.898,86
•fabbricati industriali e commerciali	€.	5.046.012,88
•costruzioni leggere	€.	29.655,72

sommano	€.	8.719.567,48
---------	----	--------------

Un paragone con le rendite catastali, riferite ai soli immobili, può fornire indicazioni sul quantum ricercato: €.(36.480 +15.825 +13.470) = €. 65.775. Applicando il coefficiente moltiplicatore 63 ottiene €. 4.143.825 (82% c.a) abbastanza vicino al valore in bilancio (€. 5.046.012,88).

Per una valutazione diretta l'immobile è costituito da un immobile storico, una vecchia masseria, caratteristica della zona, e da delle recenti costruzioni a un piano con camere da letto con bagno privato, con piscina, una hall, un ristorante con ampia cucina, verde e parcheggi. L'immobile ha destinazione turistico alberghiera.

In particolare, è costituito da un piano interrato (Sub 1) con 4 depositi, riserva





idrica e locale pompe antincendio e vano caldaia; da piano terra con n. 2 ingressi, n. 4 sale ristorante con annessi wc distinti uomini - donne e wc diversamente abili, n. 2 salette con annessi wc, n. 2 vani direzione - ufficio, zona filtro, pasticceria - cucina - preparazione piatti con annessi spogliatoi e wc uomini - donne, pizzeria forno, disimpegno, zona filtro, lavastoviglie con spogliatoio ed annessi wc uomini - donne; a primo piano ingresso, n. 5 camere da letto ed annessi wc; Piano interrato, terra: (Sub 2) di cui a piano interrato n. 1 deposito, centrale idrica, vano caldaia e cisterna idrica; a piano terra vano hall, direzione, laboratorio e sala con annessi spogliatoi e wc distinti uomini - donne e wc diversamente abili, spogliatoi uomini - donne ed annessi wc a servizio della piscina; Piano interrato e terra: (Sub 3) di cui a piano interrato n. 2 depositi, a piano terra n. 2 blocchi residenze unifamiliari con n. 12 posti letto ed annessi wc ciascuno.

Una indagine ad ampio raggio - solo 'confortata' da dati OMI-consente di attribuire alle stanze e al ristorante un valore di €. /mq 1.500,00, ai depositi €. /mq 800,00, agli spogliatoi €. /mq 1.000,00, alla piscina €. /mq 300,00 e al gazebo €. /mq 1.000,00. Così ottiene il ricercato valore di €. 7.907.300,00-

A questo, comprensivo di quello degli impianti tecnologici (caldaia, impianto antincendio, riserva idrica, fossa Imhoff, ecc.) occorre aggiungere quello delle aree esterne, parcheggi (€. /mq 120,00, per strada asfaltata €. /mq 150,00 per aree a verde in genere €. /mq 35,00) per un importo complessivo di €. 2.556.700,00

Confrontabile con il valore messo a bilancio di €. 3.643.898,86 la cui media è = a €. 2.635.255,00

Valore medio complessivo degli immobili come sopra descritti = (€. 5.046.012,88+€. 4.143.825+€. 7.907.300,00):3= €. 5.699.045,89.

Questo va abbattuto del 15% per vendita forzata che risulta pari a €. 4.844.189,00.

Il valore dei terreni, abbattuto del 15%, è pari a €. 2.635.255,00.

In definitiva il valore da porre a base d'asta è pari a €. (4.844.189,00+2.635.255,00) = €. 7.479.443,52 che è opportuno arrotondare a €. 7.400.000,00 (dico bene sette milioni quattro centomila//00 euro) che tiene conto delle formalità (minime) per il ritiro della concessione edilizia in sanatoria del gazebo interno.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Albergo Conversano (BA) - Contrada Mazzaro - Part. 211	18156,50 mq	407,60 €/mq	€ 7.400.589,40	100,00%	€ 7.400.000,00
Valore di stima:					€7.400.000,00





MAURIZIO WIESEL INGEGNERE

VIA CARDASSI, 66 – BARI

mawiesel@salpai.it

ingwiesel@pec.salpai.it

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Bari, li 19/10/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Wiesel Maurizio

