

ALESSANDRO MAIO

STUDIO TECNICO

CN = MAIO ALESSANDRO
O = ORDINE DEGLI INGEGNERI
PROVINCIA DI BARI
C = IT

ALESSANDRO MAIO

Ingegnere Civile

Via Camillo Rosalba, 41/A – 70124

Tel. e Fax 080.5020403

Cell.: 347.5871357

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE:

BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA SOC. COOP. PER AZ. / SIG.

INTERVENUTO

N.RO 1149/2013 R.G.Es.

ILL.MO GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.^{SSA} ROSA PASCULLI

OGGETTO: Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

* * *



SOMMARIO

PREMESSA	3
1) QUESITI POSTI DAL GIUDICE DELL'ESECUZIONE AL SOTTOSCRITTO C.T.U.....	6
2) RISPOSTA AI SINGOLI QUESITI	14
Quesito n. 1.....	14
Quesito n. 2.....	23
Quesito n. 3.....	44
Quesito n. 4.....	44
Dal Punto n. 5 al n. 10.....	45
Quesito n. 11.....	45
Dal Punto n. 11 al n. 16.....	47



PREMESSA

Io sottoscritto ing. Alessandro Maio, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al numero 5460, all'albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio al numero 1884, e all'albo dei Periti del Tribunale Penale di Bari al n. 286, sono stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare n. 1149/2013, tra il Banca Popolare di Puglia e Basilicata Soc. Coop. per Az. Via Timmari 25 Matera, contro il Sig.

dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott.^{ssa} Rosa Pasculli con l'Ordinanza di Convocazione del 07.06.2014.

Oggetto del procedimento, come riportato nell'Atto di Pignoramento Immobiliare a firma dell'Avv. Davide Azzolino:

- A) Abitazione di tipo rurale sita in Santeramo In Colle alla Strada Statale Matera n. 114 composta da tre vani ed accessori in piano terra e da tre vani ed accessori in primo piano collegati tra loro a mezzo scala interna in catasto al foglio 89 particella 37 sub 2 rendita catastale € 387,34;
- B) Locale al piano terra ad uso deposito di tipo rurale suddiviso in due ambienti mq. 94 circa con annessa tettoia, costituente pertinenza dell'immobile innanzi descritto sub A) in catasto al foglio 89 particella 37 sub 3 rendita catastale € 179,62;
- C) Locale al piano terra esteso mq 18 circa, costituente pertinenza dell'immobile sub A in catasto al foglio 89 particella 37 sub 4 rendita 48,34. Agli immobili innanzi descritti sub A), B) e C), si accede dalla circostante attinenza scoperta (censita in catasto come bene comune censibile al foglio 89 particella 37 sub 1) estesa circa mq. 2.325.
- D) Fondo rustico esteso circa are 58 e centiare 33 in catasto al foglio 89 particella 36 pascolo rendita dominicale € 4,22



Prestato giuramento in occasione dell'Udienza del 25 giugno 2014, l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Rosa Pasculli disponeva che *"l'esperto: Fissi l'inizio delle operazioni peritali nel luogo dallo stesso prescelto in una data che deve cadere entro 20 giorni dall'assunzione dell'incarico, avvisando i creditori, il debitore e, ove possibile, il terzo occupante a mezzo fax o raccomandata a/r, depositando unitamente alla relazione la documentazione attestante l'avvenuta comunicazione"*.

In data 26 giugno 2014 ho inviato lettera raccomandata a.r. alla parte eseguita, sig. _____ e convocazione a mezzo e-mail certificata agli avv.ti Davide Azzolino e Angelagrazia Bianco (allegati 1, 2, 3): li invitavo a presenziare all'inizio delle operazioni peritali, indicate per il giorno 16 luglio 2014, alle ore 16,00 presso l'immobile sito in Santeramo in Colle alla Strada Statale Matera 114.

Alla data suddetta alcuno dei soggetti convocati era presente. Nella stessa data mi sono recato presso il negozio destinato alla vendita di armi, in Santeramo in Colle alla via Giuseppe di Vittorio n. 37 gestito dai sigg.ri _____ . Dopo lunga attesa ho avuto contatti con il padre delle parti eseguite, sig. _____ il quale sebbene fosse a conoscenza della mia comunicazione, mi comunicò di non essere in possesso delle chiavi di accesso ai locali oggetto di esecuzione e pertanto al momento non era in grado di farmi accedere agli stessi. Fissammo quindi un secondo incontro per il giorno 23 luglio 2014 alle ore 10,15 a Santeramo in Colle.

Il giorno 23 luglio il sottoscritto ed il sig. _____ ci siamo recati presso i luoghi oggetto del pignoramento. Il Sig. _____ mi riferì che per gravi motivi familiari poteva dedicarmi solo pochi minuti. In detta data rilevai gli immobili indicati con le lettere A), C) e parte del B) dell'Atto di Pignoramento. Successivamente in data 4 settembre 2014 ho ripreso le operazioni peritali alla presenza del sig. _____. Il giorno 4 settembre completai le operazioni peritali rilevando il cespite indicato alla Lettera D) dell'Atto di Pignoramento Immobiliare e parte del cespite B) non visionato nel corso del primo sopralluogo.



Nel corso dei sopralluoghi ho preso visione degli immobili, verificando lo stato di conservazione, la disposizione e le dimensioni degli ambienti e quant'altro necessario alla stima.

Nel paragrafo n. 2, ho risposto ai singoli quesiti.

Ho allegato alla presente relazione n. 23 allegati oltre a n. 3 elaborati grafici e la documentazione fotografica.



1) QUESITI POSTI DAL GIUDICE DELL'ESECUZIONE AL SOTTOSCRITTO C.T.U.

L'Ill.mo Giudice dell'esecuzione D.ssa ROSA PASCULLI ha affidato al sottoscritto CTU Ing. Alessandro Maio l'incarico di procedere alla stima dei beni pignorati disponendo i seguenti ulteriori accertamenti:

1. Controlli la corrispondenza tra i beni pignorati e la titolarità in campo ai debitori, verificando, a tal fine, la completezza della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore precedente e accerti se essa riguardi tutti i beni pignorati e sia relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento fino a risalire ad un atto di provenienza del debitore o di un suo dante causa anteriore ai suddetti venti anni, comunicando immediatamente all'ufficio le eventuali carenze riscontrate e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; accerti quindi per ogni lotto formato se la proprietà appartenga al debitore o ai debitori ed eventualmente per quale quota, indicando i nomi dei comproprietari.
2. Provveda, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore ed al creditore precedente della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali e previo altresì accesso all'immobile:
 - a. all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione di uno o più lotti per la vendita, descrivendoli analiticamente sì da poterli inserire nell'avviso di vendita (in ciascun lotto dovranno essere indicati: la descrizione dell'immobile (tipologia, ubicazione, caratteristiche essenziali, come la suddivisione dei vari ambienti o del tipo di coltura, e superficie), i confini, i dati catastali, eventualmente aggiornati, ed il prezzo base determinato come specificato di seguito) e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice ed indicazione dei costi, ove necessario, alla



- realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- b. all'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico ed edilizio, anche sotto il profilo dell'agibilità, verificando anche la coincidenza tra ciò che è stato assentito col titolo abilitativo e ciò che è stato in concreto costruito; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi sul condono edilizio (n. 47/85, n. 724/94 e segg.) e dell'art. 13 della legge n. 47/1985, nonché dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
- c. all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.
3. Rediga quindi, in fascicoletti separati limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:
- l' esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una



lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;

- la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato " DESCRIZIONE ANALITICA DEL" (appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima", indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio), nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento);
- indichi altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. Posti auto comuni, giardino ecc.)
- lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore (indicando in tal caso, quale sia l'utilizzo dell'immobile: es. abitativo, lavorativo ecc.) o da terzi e, in tal caso a che titolo; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore



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

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

per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

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

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

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

altre informazioni per l'acquirente, concernenti:



- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- eventuali cause in corso;
- **la valutazione separata di ciascun lotto**, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il valore al mq, ed il valore totale, effettuando anche un abbattimento forfettario (pari al 15%) di tale ultimo valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute; esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali costi di sanatoria (v. infra), spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi, altri oneri o pesi; determini dunque il valore finale del bene (lotto), prefigurando le due eventuali diverse ipotesi: a) in cui gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura, b) ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente. In particolare, trattandosi di immobile abusivo, stabilisca se sia sanabile ex art. 36 del t.u. edilizia, d.p.r. 380/01 (accertamento di conformità) mediante rilascio di permesso in sanatoria, indicando i relativi costi, ovvero se non sia sanabile, nel qual caso stabilisca, quale prezzo base, il suo valore d'uso ovvero determini il prezzo base utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto del fatto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di essere abbattuto (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35, e 37 del t.u. edilizia, d.p.r. 380/01);



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

4. **ALLEGHI** il perito a ciascuna relazione di stima fotografie esterne ed interne dell'immobile, nonché la planimetria dello stesso, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria: depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; ALLEGHI altresì gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 2 (avvisi di inizio operazioni peritali).
5. **DEPOSITI** l'originale della perizia in Cancelleria, completa dei relativi allegati.
6. **DEPOSITI** altresì tre distinti supporti informatici (floppy disk o cd) contenenti ciascuno i seguenti files:
 - a. File contenente la perizia relativa al singolo lotto, con epurazione nell'intero testo delle generalità del debitore (indicaz.: Perizia);
 - b. File contenente la planimetria relativa al singolo lotto (indicaz.: Planim);
 - c. File contenente le fotografie del singolo lotto (ove possibile), (indicaz.: Foto).
7. **Fissi** l'inizio delle operazioni peritali nel luogo dallo stesso prescelto in una data che deve cadere entro 20 giorni dall'assunzione dell'incarico, avvisando i creditori, il debitore e, ove possibile, il terzo occupante a mezzo fax o raccomandata a/r, depositando unitamente alla relazione la documentazione attestante l'avvenuta comunicazione.
8. **DEPOSITI** in Cancelleria l'originale della perizia almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata col provvedimento di nomina, assieme ad una copia epurata delle generalità del debitore, nonché dei confinanti;



9. **INVII**, contestualmente a tale deposito, copia della perizia ai creditori procedenti ed intervenuti, nonché al debitore (anche se non costituito) a mezzo fax, posta o (preferibilmente) e-mail, e alleggi all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii.
10. **INTERVENGA** eventualmente all'udienza ex art. 569 c.p.c. per rendere chiarimenti verbali ovvero scritti (qualora siano particolarmente complessi) sulle eventuali osservazioni inviategli dalle parti almeno 15 giorni prima della predetta udienza.
11. Acquisisca direttamente presso i competenti uffici l'attuale Certificato di destinazione urbanistica e le mappe censuarie, i documenti mancanti che siano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'Atto di provenienza in favore del debitore esecutato (qualora non già in atti), con esclusione dei certificati delle trascrizioni ed iscrizioni relative agli immobili pignorati, della relazione notarile e dei documenti che devono essere necessariamente prodotti dal creditore procedente a pena di decadenza: all'uopo lo autorizza ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso di Pubblici Uffici (come, ad esempio, il Comune, l'Ufficio del Registro, la Conservatoria dei Registri Immobiliari, l'Ufficio del Territorio ecc.) o del Condominio, nonché ad estrarne copia, non trovando applicazione, nel caso di specie, i limiti di cui al T.U. sulla privacy.
12. In caso di ostacoli per accedere all'immobile avverta il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina del custode giudiziario.
13. Riferisca immediatamente al Giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del Giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori.



14. Formuli tempestivamente eventuale istanza motivata di rinvio della udienza in casi di impossibilità di osservanza del termine di deposito (provvedendo altresì alla notifica alle parti del provvedimento di rinvio), con l'avvertimento che in caso di tardivo deposito della perizia o di immotivata richiesta di proroga in sede di liquidazione si procederà alla riduzione di un quarto del compenso e non si terrà conto nel calcolare il compenso, del periodo successivo alla scadenza ex art. 52 del d.p.r. 115/2002 (t.u. spese di giustizia).
15. Autorizza il perito all'utilizzo del mezzo proprio
16. Autorizza, fin da ora, il c.t.u. da avvalersi dell'opera di un fabbro e dell'assistenza della forza pubblica (segnatamente i Carabinieri della Stazione del Comune ove si trova l'immobile) per accedere nell'immobile periziando qualora il debitore ovvero un terzo occupante (con o senza titolo opponibile) ne impediscano senza giustificato motivo l'accesso; dispone altresì che il c.t.u. prima dell'accesso con il fabbro e la forza pubblica dia notizia al debitore o al terzo occupante che al momento dell'accesso verrà forzata la porta d'ingresso;

Il Giudice liquida in favore del perito, a titolo di acconto, la somma di euro 400,00 che pone provvisoriamente a carico del creditore precedente.



2) RISPOSTA AI SINGOLI QUESITI

Quesito n. 1

“Controlli la corrispondenza tra i beni pignorati e la titolarità in capo ai debitori esecutati, verificando, a tal fine, la completezza della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore procedente e accerti se essa riguardi tutti i beni pignorati e sia relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento fino a risalire ad un atto di provenienza del debitore o di un suo dante causa anteriore ai suddetti venti anni, comunicando immediatamente all'ufficio le eventuali carenze riscontrate e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; accerti quindi per ogni lotto formato se la proprietà appartenga al debitore o ai debitori ed eventualmente per quale quota, indicando i nomi dei comproprietari”.

I beni pignorati, come indicati sull'atto di Pignoramento Immobiliare, corrispondono a:

- A) *Abitazione di tipo rurale sita in Santeramo In Colle alla alla Strada Statale Matera n. 114 (si dimostrerà che il civico è errato, in realtà è il 64) composta da tre vani ed accessori in piano terra e da tre vani ed accessori in primo piano collegati tra loro a mezzo scala interna in catasto al foglio 89 particella 37 sub 2;*
- B) *Locale al piano terra ad uso deposito di tipo rurale suddiviso in due ambienti mq. 94 circa con annessa tettoia, costituente pertinenza dell'immobile innanzi descritto sub A) in catasto al foglio 89 particella 37 sub 3;*
- C) *Locale al piano terra esteso mq 18 circa, costituente pertinenza dell'immobile sub A in catasto al foglio 89 particella 37 sub 4 rendita 48,34. Agli immobili innanzi descritti sub A), B) e C), si accede dalla circostante attinenza scoperta (censita in catasto come bene comune censibile al foglio 89 particella 37 sub 1) estesa circa mq. 2.325.*
- D) *Fondo rustico esteso circa are 58 e centiare 33 in catasto al foglio 89 particella 36*



Si fa rilevare che l'indirizzo del cespite indicato con la lettera A) dell'Atto di Pignoramento immobiliare è errato: infatti esso è riportato come Strada Statale Matera n. 114, in realtà trattasi della Strada Provinciale 236 n. civ. 64, anche indicata come Contrada Matera n. 64. Le stesse Visure storiche, tratte dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Catasto, indicano l'indirizzo riportato sull'Atto di Pignoramento, e pertanto il sottoscritto ne ha richiesto la correzione: il nuovo indirizzo riportato sulle visure catastali sarà Strada Statale Matera n. 64. Tale refuso trova conferma nella descrizione del bene riportato nell'Atto di Compravendita, allegato n. 4: *"I signori*

, vendono ai signori

... , acquistano i seguenti immobili siti in agro di Santeramo in Colle, alla Contrada Matera numero sessantaquattro e precisamente: a) casa di abitazione, di tipo rurale, composta da tre vani ed accessori a piano terra e da tre vani ed accessori in piano primo, collegati tra loro a mezzo scala interna; risulta in catasto al foglio 89, particella 37, sub. 2, Strada Statale Matera n. 114, piano T – 1, categoria A/3, classe 3, vani 7,5, R.C. euro 387,34; ...". Il cespite è indicato prima alla Contrada Matera n. 64 e successivamente è riportata l'indicazione catastale, SS Matera n. 114. Il sottoscritto ha verificato che il civico riportato in prossimità del cancello di ingresso è il 64 (si veda l'istantanea n. 66).

Ho fatto richiesta presso l'Ufficio Tecnico e presso l'Ufficio dei Vigili Urbani del Comune di Santeramo in Colle, di verificare l'effettivo numero civico del cespite. Presso i suddetti Uffici non è stato possibile fare tale verificare. Ho fatto richiesta presso l'ufficio anagrafe del Comune di Santeramo in Colle, dello Stato di Famiglia dei sigg.ri

oltre al Certificato di Residenza del Sig. (allegati 22, 23, 24): è emerso che il Sig. è residente nel Comune di Santeramo in Colle alla Contrada Matera n. 64 e che il numero civico 114 (indicato sulle visure catastali), non ha alcuna attinenza con le parti eseguite.



Con l'Atto di Compravendita del 04.03.2008 rep. n. 54726, per notar Francesco Amendolare, Notaio in Santeramo in Colle (allegato n. 4), i sig.ri

in comune tra loro per quote uguali, acquistavano dai sig.ri

i cespiti oggetto dell'Atto di Pignoramento indicati alle lettere A), B), C), e D).

In merito alla documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore precedente relativa al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, si è riportato di seguito quanto emerso dalla documentazione ipocatastale.

L'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE riporta il numero di repertorio 851/2013 del 03.12.2013, pertanto il ventennio precedente si estende dal 03.12.1993 al 03.12.2013.

Con riferimento alla documentazione ipocatastale prodotta dall'Avv. Davide Azzolino a firma del Notaio Salvatore Pantaleo di Putignano si riporta quanto segue:

Beni oggetto del pignoramento immobiliare:

- A) Abitazione di tipo rurale sita in Santeramo In Colle alla Strada Statale Matera n. 114, (in realtà Strada Statale Matera 64), composta da tre vani ed accessori in piano terra e da tre vani ed accessori in primo piano collegati tra loro a mezzo scala interna in catasto al foglio 89 particella 37 sub 2 rendita catastale € 387,34;
- B) Locale al piano terra ad uso deposito di tipo rurale suddiviso in due ambienti mq. 94 circa con annessa tettoia, costituente pertinenza dell'immobile innanzi descritto sub A) in catasto al foglio 89 particella 37 sub 3 rendita catastale € 179,62;
- C) Locale al piano terra esteso mq 18 circa, costituente pertinenza dell'immobile sub A in catasto al foglio 89 particella 37 sub 4 rendita 48,34. Agli immobili innanzi descritti sub A), B) e C), si accede dalla circostante attinenza scoperta (censita in catasto come bene comune censibile al foglio 89 particella 37 sub 1) estesa circa mq. 2.325.



D) Fondo rustico esteso circa are 58 e centiare 33 in catasto al foglio 89 particella 36
pascolo rendita dominicale € 4,22

Provenienza nel ventennio

I cespiti di cui alle lettere A), B), C), e D) dell'Atto di Pignoramento Immobiliare sono
pervenuti nella proprietà dei sigg.ri a seguito dell'Atto
di Compravendita: 04.03.2008 rep. n. 54726 (allegato 4)
n. rep. 54726 del 04 marzo 2008

A favore di

– per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$;

– per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$;

Contro:

Gli immobili derivano dalla particella originaria NCT mappale 3 foglio 89 giusta
frazionamento del 08/03/2006 n. 91994.1/2006 in atti dal 08/03/2006 – protocollo n.
BA0091994.



La particella n. 3 foglio 89 di Santeramo in Colle è pervenuta nella proprietà dei sigg.ri

a seguito dei seguenti Atti di

Donazione:

Atto di Donazione per Notaio Amendolare Francesco del 23 ottobre 2003 –
Trascrizione a favore RRII Bari nn. 49792/34906 del 5 novembre 2003:

A Favore

in separazione dei beni per la quota di proprietà di 1/6

Contro

Atto di Donazione per Notaio Amendolare Francesco del 23 ottobre 2003 –
Trascrizione a favore RRII Bari nn. 49790/34904 del 5 novembre 2003:

A Favore

in separazione dei beni per la quota di proprietà di 1/6

Contro

Atto di Donazione per Notaio Amendolare Francesco del 23 ottobre 2003 –
Trascrizione a favore RRII Bari nn. 49791/34905 del 5 novembre 2003:

A Favore

in separazione dei beni per la quota di proprietà di 1/6

Contro

I



I sigg.ri _____ il _____
acquistarono in data 14 agosto 1974, con
atto per notar Nicola Guida, rep. n. 24193, n. Racc. 3830, trascritto presso i RRII di Bari ai
nn. 22314/20927 dell'11/09/1974, dal sig. _____ il podere contraddistinto dal
foglio 89 particelle 3 – 7, foglio 98 particella 1, foglio 97, particella 54.

I proprietari dei beni oggetto di pignoramento sono:

- per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$;
- per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$;

In merito alle Trascrizioni a favore e contro, e alle iscrizioni contro, è risultato quanto segue:

- **Iscrizione: ipoteca volontaria** RRII Bari nn. 10113/1870 del 5 marzo 2008
a favore
BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA SCPA con sede in Matera,
contro

- per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$;
 - per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$;
- atto per Notar Amendolare Francesco del 4 marzo 2008, importo di euro 136.000,00,
capitale euro 80.000,00, da rimborsare in 25 anni, scadenza 3 marzo 2033.



Oggetto dell'ipoteca volontaria: immobili siti in Santeramo in Colle NCEU foglio 89 p.lla 37 subalterni 2, 3, 4, 1, e NCT foglio 89, p.lla 36.

- **Iscrizione: ipoteca legale** RRII Bari nn. 43617/5334 del 21 novembre 2012

a favore

EQUITALIA SUD SPA con sede in Roma,

contro

– per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$;

atto Equitalia Sud spa del 20 novembre 2012, importo di euro 60.164,00, capitale euro 30.082,00-

Oggetto dell'ipoteca legale: immobili siti in Santeramo in Colle NCEU foglio 89 p.lla 37 subalterni 2, 3, 4.

Pignoramento Immobiliare rep. n. 851 del 03/12/2013 – Trascrizione del pignoramento RRII di Bari n. 42582/31729 del 19/12/2013

a favore di

BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA SOC. COOP. P.A. con sede in Matera

Contro

– per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$;

– per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$;

Oggetto del Pignoramento Immobiliare:



Comune di SANTERAMO IN COLLE (BA), catasto fabbricati, foglio 89, particella 37, subalterno 2, categoria A3, consistenza 7,5 vani, Strada Statale Matera numero civico 114 (in realtà Strada Statale Matera 64), piano T-1;

Comune di SANTERAMO IN COLLE (BA), catasto fabbricati, foglio 89, particella 37, subalterno 3, categoria C2, consistenza 94 metri quadri, Via Matera numero civico 114 (in realtà Strada Statale Matera 64), piano T;

Comune di SANTERAMO IN COLLE (BA), catasto fabbricati, foglio 89, particella 37, subalterno 4, categoria C2, consistenza 18 metri quadri, Via Matera numero civico 114 (in realtà Strada Statale Matera 64), piano T;

Comune di SANTERAMO IN COLLE (BA), catasto terreni, foglio 89, particella 36, terreno, consistenza 58 are 33 centiare.

Vincoli

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica relativo alla particella n. 36 del foglio 89 di Santeramo in Colle (allegato n. 16), si è stralciato quanto segue:

"La particella su menzionata ricade:

- a) *nell'ambito del P.U.T.T. (Piano Urbanistico Territoriale Tematico per il Paesaggio) approvato con Delibera della Giunta Regionale 15.12.2000, n. 1748, di conseguenza, per gli interventi previsti in tale area, è necessario acquisire i provvedimenti di cui agli artt. 5.01, 5.03 e 5.07 delle N.T.A. del P.U.T.T./p. Puglia;*
- b) *in zona soggetta a Vincolo Idrogeologico;*
Le aree soggette a vincolo idrogeologico sono quelle individuate dall'Ispettorato Dipartimentale delle Foreste di Bari ai sensi del RD 3267/1923.
- c) *Nell'area in cui sono presenti componenti Geo-Morfo-Idrogeologiche così come definito dal P.U.T.T./p. Puglia e, di conseguenza, per gli interventi previsti in tale area, è necessario rispettare quanto stabilito dall'art. 3.06 delle N.T.A. del P.U.T.T./p. Puglia;*



- d) *nella zona dichiarata area p.S.I.C. (proposto sito di importanza comunitaria) e Z.P.S. (Zona di Protezione Speciale) ai sensi del D.P.R. 08/09/1997 n. 357 "Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatica", modificato dal D.P.R. 12/03/2003 n. 120;*
- e) *nella zona individuata tra le "aree percorse dal fuoco nell'anno 2010" per le quali, ai sensi dell'art. 10 comma 1 della legge 21 Novembre 2000 n. 353, valgono i seguenti divieti e prescrizioni:*
- 1) *non possono avere una destinazione diversa da quella preesistente all'incendio per almeno quindici anni;*
 - 2) *è vietata per dieci anni su tali aree, la realizzazione di edifici, nonché di strutture e infrastrutture finalizzate ad insediamenti edili ed attività produttive;*
 - 3) *in tutti gli atti di compravendita di aree ed immobili situati nelle predette aree, stipulati entro quindici anni dagli eventi previsti dal presente comma, deve essere espressamente richiamato il vincolo di cui al punto sub 1), pena la nullità dell'atto stesso.*

...

La particella su menzionata ricade nella zona in cui sono presenti componenti delle aree protette dei siti naturalistici (ZPS/SIC).

Siti di rilevanza naturalistica (art. 143, comma 1, lettera e, del Codice) consistono nei siti ai sensi della Dir. 79/409/CEE, della Dir. 92/43/CEE di cui all'elenco pubblicato con decreto Ministero dell'Ambiente 30 marzo 2009 e nei siti di valore naturalistico classificati all'interno del progetto Bioitaly come siti di interesse nazionale e regionale per la presenza di flora e fauna di valore conservazioni stico del PPTR ai sensi della normativa specifica vigente.

Essi ricomprendono:



- a) *Zone di Protezione Speciale (ZPS) – ai sensi dell'Art. 2 della deliberazione 2.12.1996 del Ministero dell'Ambiente – e “un territorio idoneo per estensione e/o per localizzazione geografica alla conservazione delle specie di uccelli di cui all'allegato 1 della Dir. 79/409/CEE, concernente la conservazione degli uccelli selvatici, tenuto conto della necessità di protezione di queste ultime nella zona geografica marittima e terrestre a cui si applica la direttiva stessa”;*
- b) *Siti di Interesse Comunitario (SIC) e Zone Speciali di Conservazione (ZSC) sono siti che, nella o nelle regioni biogeografiche cui appartengono, contribuiscono in modo significativo a mantenere o a ripristinare un tipo di habitat di cui all'Allegato A o di una specie di cui all'allegato B del D.P.R. 8 settembre 1997 n. 357, in uno stato di conservazione soddisfacente e che può, inoltre, contribuire in modo significativo alla coerenza della rete ecologica “Natura 2000” di cui all'art. 3 del D.P.R. 8 settembre 1997 n. 357, al fine di mantenere la diversità biologica nella regione biogeografia o nelle regioni biogeografiche in questione.*

La particella su menzionata ricade nella zona in cui sono presenti componenti idrologiche.

La particella su menzionata ricade nella zona in cui sono presenti componenti botanico-vegetazionali.

La particella su menzionata costeggia la zona in cui sono presenti componenti dei valori percettivi”.

Quesito n. 2

“Provveda, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore ed al creditore procedente della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali e previo altresì accesso all'immobile: “



In data 26 giugno 2014 ho inviato lettera raccomandata a.r. alle parti esegutate, sig.

operazioni peritali, indicate per il giorno 16 luglio 2014, alle ore 16,00 presso l'immobile sito in Santeramo in Colle alla Strada Statale Matera n. 114 (Strada Statale Matera 64).

- lettera raccomandata a.r. n. 14963606787-5 del 26/06/2014 (allegato n. 1) indirizzata

(allegato n. 3)

Alla data suddetta alcuno dei soggetti convocati era presente. Nella stessa data mi sono recato presso il negozio destinato alla vendita di armi, in Santeramo in Colle alla via

di accesso ai locali oggetto di esecuzione e pertanto al momento non era in grado di farmi accedere agli stessi. Fissammo quindi un secondo incontro per il giorno 23 luglio 2014 alle ore 10,15 a Santeramo in Colle.



Il giorno 23 luglio il sottoscritto ed il sig. _____ ci siamo recati presso i luoghi oggetto del pignoramento. Il Sig. _____ mi riferì che per gravi motivi familiari poteva dedicarmi solo pochi minuti. In detta data rilevai gli immobili indicati con le lettere A), C) e parte del B) dell'Atto di Pignoramento. Successivamente in data 4 settembre 2014 ho ripreso le operazioni peritali alla presenza del sig. _____. Il giorno 4 settembre completai le operazioni peritali rilevando il cespite indicato alla Lettera D) dell'Atto di Pignoramento Immobiliare e parte del cespite B) non visionato nel corso del primo sopralluogo.

- a. *all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione di uno o più lotti per la vendita, descrivendoli analiticamente sì da poterli inserire nell'avviso di vendita (in ciascun lotto dovranno essere indicati: la descrizione dell'immobile (tipologia, ubicazione, caratteristiche essenziali, come la suddivisione dei vari ambienti o del tipo di coltura, e superficie), i confini, i dati catastali, eventualmente aggiornati, ed il prezzo base determinato come specificato di seguito) e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice ed indicazione dei costi, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

Nella trattazione che segue si farà riferimento alla documentazione fotografica e agli elaborati grafici allegati alla presente relazione.

Rif. doc. fotografica: dall'istantanea n. 1 alla n. 116

Rif. elaborati grafici: Tav. dalla n. A01 alla n. A03.

Si è individuato un unico lotto in agro di Santeramo in Colle: Lotto 1 relativo ai cespiti indicati alle lettere A), B), C) e D) dell'Atto di Pignoramento immobiliare.



Il Lotto 1 comprende la particella n. 37 e la particella n. 36 del foglio 89 del Comune di Santeramo in Colle: la prima particella contiene i cespiti A), B), e C) indicati nell'Atto di Pignoramento Immobiliare, e la seconda particella contiene il cespite D).

Particella n. 37

- A) Abitazione di tipo rurale sita in Santeramo In Colle alla Strada Statale Matera n. 114 (in realtà Strada Statale Matera n. 64), composta da tre vani ed accessori in piano terra e da tre vani ed accessori in primo piano collegati tra loro a mezzo scala interna in catasto al foglio 89 particella 37 sub 2;
- B) Locale al piano terra ad uso deposito di tipo rurale suddiviso in due ambienti mq. 94 circa con annessa tettoia, costituente pertinenza dell'immobile innanzi descritto sub A) in catasto al foglio 89 particella 37 sub 3;
- C) Locale al piano terra esteso mq 18 circa, costituente pertinenza dell'immobile sub A in catasto al foglio 89 particella 37 sub 4 rendita 48,34. Agli immobili innanzi descritti sub A), B) e C), si accede dalla circostante attinenza scoperta (censita in catasto come bene comune censibile al foglio 89 particella 37 sub 1) estesa circa mq. 2.325.

Particella n. 36

- D) Fondo rustico esteso circa are 58 e centiare 33 in catasto al foglio 89 particella 36

Particella n. 37

Rif. doc. fotografica: dall'istantanea n. 1 alla n. 68

Rif. elaborati grafici: Tav. dalla n. A01 alla n. A03.

La tavola A01 mostra la sagoma delle due particelle, la n. 36 e la n. 37 del foglio 89 come indicate nello stralcio di mappa catastale allegato alla Documentazione ipocatastale.



Nella Tavola A02 ho riprodotto lo stato dei luoghi come rilevati in sede di sopralluogo e nella tavola A03 ho indicato le planimetrie del fabbricato rurale.

Sulla particella 37 insiste il fabbricato rurale rappresentato nella Tavola A03.

La particella ha forma irregolare: i lati nord e est, tra loro perpendicolari, hanno dimensioni rispettivamente di 50 m per 45 m. Il lato sud, confinante con la Strada Provinciale 236 per Matera, della lunghezza di 46 m, è divergente rispetto al suo opposto a nord; a ovest la particella si chiude con due lati che formano una spezzata le cui dimensioni sono di 43 m e 6,5 m.

Il fabbricato rurale è confinante con il lato a nord della particella n. 37.

Detta particella è delimitata sul confine da un muretto a secco: a nord, a confine con la particella 36, è presente una rete metallica che la separa dall'area indicata nelle Tavole come "Poligono di tiro", appartenente alla particella 36.

Come si evince dalla Tavola A02, nella particella 37 è stata isolata un'area di forma triangolare che contiene il piccolo casolare individuato dal sub 4: detta area è stata recintata con una grata metallica infissa in una delle pareti in calcestruzzo che delimitano un'aiuola parallela al viale che conduce al fabbricato rurale. Detta area a sagoma triangolare si estende sul lato ovest della particella 37 ed è destinata all'allevamento di galline, per un area di circa 180,00 mq.

La restante area della particella 37 è in parte occupata dal fabbricato rurale ed in parte da un giardino pertinenziale: quest'ultimo si presenta incolto. Si sono rilevati n. 6 alberi di Pino oltre a due piante ornamentali.

La particella è ben collegata con il centro cittadino di Santeramo in Colle, considerato che il lato sud confina con la Strada Provinciale 236, per Matera: il fondo dista circa 8 chilometri dal centro cittadino.

Confini della particella 37 del foglio 89, comune di Santeramo in Colle:



nord: particella 36
est: particella 36
ovest: fondo di altro proprietario
sud: Strada Provinciale 236.

L'immobile rurale destinato a civile abitazioni.

La costruzione è realizzata interamente con pareti portanti e con orizzontamenti costituiti da solai a struttura mista latero-cementizia. Le pareti perimetrali e i tramezzi sono costituite da muratura dello spessore di cm. 40.

L'immobile rurale è composto da un fabbricato di due piani destinato a civile abitazione, un'area retrostante a piano terra a nord/ovest del precedente, anch'essa destinata a civile abitazione, un'area deposito confinante con il fabbricato bipiano ed una zona coperta da tettoia indicata nelle tavole come "Postazioni di Tiro".

Fabbricato bipiano

Il fabbricato è costituito da un piano terra e primo tra loro comunicanti: al piano primo si accede attraverso una rampa scale posta a nord del fabbricato.

Il fabbricato residenziale ha sagoma rettangolare: il piano terra è costituito da due ripostigli, una cucina, un ingresso, un soggiorno ed un bagno, oltre al vano scala ed il sottoscala. Il primo piano è costituito da tre camere da letto, un bagno, un vano inutilizzato e il vano scala. Due camere da letto hanno un affaccio esterno su altrettanti balconi. Altezza interna utile m. 2,52.

Fabbricato retrostante



E' costituito da due vani oltre ad un piccolo W.C., un forno esterno ed un camino interno. La struttura presenta un accesso indipendente dal fabbricato bipiano. Confina a est con il vano deposito del quale si dirà nel seguito. Altezza minima pari a m. 2,26 (lato nord) e altezza massima pari a m. 3,04 (lato sud)

Deposito

Ha forma rettangolare delle dimensioni 14,13x4,05: è aperto sul lato a est, mentre risultano in muratura di tufo le restanti tre pareti. Il tetto è costituito da una copertura in cemento/amianto tipo "eternit ondulato" sorretta da un'orditura di travi e travetti in legno. La suddetta copertura è inclinata con altezza maggiore sul lato in adiacenza al fabbricato e pari a 3,00 metri ed ad altezza inferiore sul lato a ovest per un'altezza di 2,30 metri.

Il piano di calpestio è in battuto di cemento, privo del pavimento.

Il Deposito è diviso in due ambienti da una saracinesca posta al centro del lato lungo della sagoma rettangolare. La parete est del deposito ha due accessi (foto nn. 46 e 48); entrambi conducono in due piccoli vani utilizzati come vani tecnici (Vano tecnico 1 e vano tecnico 2, foto 49, 50, 62).

Casolare sub 4

Il casolare in muratura di tufo è localizzato nell'angolo nord/est della particella n. 37: ha dimensione di 18,00 mq ed è destinato all'allevamento di galline. La copertura è a falda con altezza massima di m. 3,20 e altezza minima di m. 2,70.

Nella tabella che segue si sono indicate, per ciascun locale, la superficie secondo la norma UNI 10750, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale e la superficie commerciale stessa. I coefficienti per la determinazione della superficie commerciale sono stati ricavati dalla norma UNI 10750.



Locale	Sup. secondo UNI 10750	coefficiente utilizzato	superficie commerciale
Piano Terra			
Soggiorno 1	23,57	100	23,57
Ingresso	17,60	100	17,60
Cucina 1	24,62	100	24,62
Bagno 1	5,17	100	5,17
Scala interna	8,47	100	8,47
Ripostiglio 1	3,04	100	3,04
Ripostiglio 2	4,95	100	4,95
Sottoscala	2,36	101	2,38
Giardino pertinenziale - Particella 37	2014		
quintuplo della superficie dei vani principali	62	10	6,20
Area scoperta eccedente la superf. dell'immobile	1703,55	2	34,07
Piano Primo			
Scala interna	12,27	100	12,27
Disimpegno	4,43	100	4,43
Letto 1	24,83	100	24,83
Letto 2	13,55	100	13,55
Letto 3	24,09	100	24,09
Bagno 2	5,76	100	5,76
Balcone 1	1,76	25	0,44
Balcone 2	1,76	25	0,44
Vano inutilizzato	5,39	100	5,39
Fabbricato retrostante			
Cucina 2	15,05	100	15,05
Soggiorno 2	16,63	100	16,63
W.C.	3,27	100	3,27
Deposito			
Deposito	52,23	25	13,06
Vano Tecnico 1	4,10	25	1,03
Vano Tecnico 2	3,38	25	0,85
Postazioni di tiro	16,53	25	4,13
Casolare sub 4	18,00	25	4,50
Totale	312,81		279,78

infissi: in legno gli infissi interni, gli esterni in ferro: questi ultimi non sono a vetro camera né a taglio termico



pavimento: nel fabbricato bipiano è in piastrelle di cotto 30x30 cm di colore marrone, uguale in tutto il piano terra con l'esclusione del vano bagno a piano terra dove è presente un pavimento in piastrelle di gres 20x20 cm e nel vano ripostiglio 1 dove le piastrelle sono in gres 30x30 cm. La rampa scale ha le pedate in graniglia e i pianerottoli d'arrivo in piastrelle di graniglia. Al primo piano il pavimento è in piastrelle di graniglia 30x30 cm. Nel vano bagno a al piano primo è presente un pavimento in piastrelle di gres 20x20. Nel fabbricato retrostante il pavimento è in piastrelle di graniglia 30x30 cm in entrambe le stanze Cucina 2 e soggiorno 2, mentre nel vano W.C. è in ceramica 25x25 cm.

pareti nel fabbricato bipiano e in quello retrostante: in tutti i vani le pareti sono intonacate a civile ed hanno colorazione bianca, con esclusione dei vani bagno che sono rivestiti con piastrelle in ceramica delle dimensioni 25x25 cm. Il vano cucina al piano terra del fabbricato bipiano presenta la parete ovest rivestita dal basso per un'altezza di 120 centimetri con piastrelle in ceramica 25x25 cm.

soffitti: in tutti i vani i soffitti sono intonacati a civile ed hanno colorazione bianca; nella camera da Letto 1 al primo piano, l'intradosso del solaio di copertura presenta un'area di circa 1,5 mq dove l'intonaco è distaccato dal supporto mettendo in evidenza le pignatte e i travetti del solaio

L'impianto elettrico è in parte sotto traccia ed in parte è allocato all'interno di canaline in PVC. Nel fabbricato retrostante una parte dell'impianto risulta esposto. Necessita di un approfondito controllo e conseguente Certificazione di Conformità in base alla DM 37/08 (ex 46/90)

L'impianto di riscaldamento è autonomo nel fabbricato bipiano, ed assente in quello retrostante dove è presente un camino nel vano Cucina 2.



La documentazione fotografica e le Tavole dalla A01 alla A03 descrivono compiutamente le condizioni del Particella n. 37.

Particella n. 36

La tavola A02 mostra la sagoma della particella 36 del foglio 89 di Santeramo in Colle. Nella Tavola A02 ho riprodotto lo stato dei luoghi come rilevati in sede di sopralluogo.

I proprietari hanno realizzato, all'interno della particella 36, un Poligono di Tiro, oggi inutilizzato, della forma irregolare, simile ad un trapezio rettangolo, circoscritto su tre lati da un muro in tufo dell'altezza di circa 2,50 metri, ed il quarto lato in parte costituito dalla parete a nord del fabbricato retrostante.

La restante parte della particella 36 si presenta incolta.

Il confine della particella 36 è costituito da un muretto a secco sormontato da una grata metallica.

Il fondo non è intercluso considerato che è interno ad uno dei tornanti della Strada Provinciale 236, da Santeramo a Matera.

Il fondo rustico (particella 36 del foglio 89) ha forma irregolare, come si rileva dalle istantanee e dallo stralcio di mappa allegato, oltre che dalle Tavole A01, A02.

Confini della particella 36 del foglio 89, comune di Santeramo in Colle:

nord: in parte con la SP 236 ed in parte con altro fondo

est: SP 236

ovest: in parte con la particella 37 ed in parte con altro fondo

sud: SP 236

Il Poligono di tiro è inutilizzato, come dichiarato verbalmente dal sig.

padre dei sigg.ri C

Il poligono si estende per una superficie di



729,00 mq. Le postazioni di tiro sono ubicate in corrispondenza della tettoia della particella 37, a nord dell'area deposito. Il poligono è protetto su tre lati da un muro in mattoni di tufo dell'altezza di 2,50 metri, avente all'interno ed in appoggio delle tavole di legno.

La superficie complessiva del Particella n. 36 è di 5833,00 mq: di questi un area di 729,00 mq è stata recintata con un muro di mattoni di tufo e destinata a poligono di tiro.

Prezzo base del Lotto 1: **134.655,00 €**

Dati catastali

Particella n. 37

La documentazione ipocatastale contiene il Certificato storico per immobile e lo stralcio di mappa.

I dati catastali riportati nel Certificato sono:

Fabbricato bipiano

Comune: Santeramo in Colle
Foglio: 89
Particella: 37
Sub: 2
Categoria A/3
Classe: 3
Consistenza: 7,5 vani
Indirizzo: Via Matera n. 114 piano T - 1
Intestato:

proprietà per ½

proprietà per ½



Deposito

Comune: Santeramo in Colle
Foglio: 89
Particella: 37
Sub: 3
Categoria C/2
Classe: 3
Consistenza: 94 mq
Indirizzo: Via Matera n. 114 piano T
Intestato:
proprietà per ½

proprietà per ½

Casolare sub 4

Comune: Santeramo in Colle
Foglio: 89
Particella: 37
Sub: 4
Categoria C/2
Classe: 5
Consistenza: 18 mq
Indirizzo: Via Matera n. 114 piano T
Intestato:
proprietà per ½



proprietà per ½

Il sottoscritto consulente ha fatto richiesta presso la l'Agenzia del Territorio di Bari, in data 26.06.2014, delle planimetrie catastali relative ai dati sopraindicati ed allegate alla presente relazione.

Si è rilevata la mancata indicazione della distribuzione interna relativa al fabbricato retrostante: sulla planimetria catastale è indicato come un unico vano deposito, mentre nella realtà il suddetto monovano è stato diviso in due vani oltre al bagno.

Stesso discorso per il vano deposito confinante con il fabbricato bipiano: sulla planimetria catastale non è indicato il setto di separazione dai due vani tecnici, 1 e 2.

Si intende porre l'attenzione su uno degli elaborati planimetrici consegnati al sottoscritto dall'Agenzia del Territorio: l'allegato n. 16, "Dimostrazione grafica dei subalterni", dove sono indicati i subalterni della particella n. 37 del foglio 89: sono indicati i subalterni 2, 3 e 4 oltre al n. 1: quest'ultimo corrisponde al giardino pertinenziale.

Particella n. 36

La documentazione ipocatastale contiene il Certificato storico per immobile e lo stralcio di mappa.

I dati catastali riportati nel Certificato sono:

Comune:	Santeramo in Colle
Foglio:	89
Particella:	36
Qualità	Pascolo Arb
Classe:	2



Consistenza: 58 are, 33 centiare

Reddito Domenicale: Euro 4,52

Reddito Agrario: Euro 3,31

Intestato:

proprietà per ½

proprietà per ½

Il sottoscritto consulente ha fatto richiesta presso la l'Agenzia del Territorio di Bari, in data 26.06.2014, dello stralcio di mappa relativo ai dati sopraindicati ed allegate alla presente relazione.

Il suddetto stralcio catastale non riporta i muri perimetrali in mattoni di tufo che circoscrivono il Poligono di tiro.

- b. all'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico ed edilizio, anche sotto il profilo dell'agibilità, verificando anche la coincidenza tra ciò che è stato assentito col titolo abilitativo e ciò che è stato in concreto costruito; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi sul condono edilizio (n. 47/85, n. 724/94 e segg.) e dell'art. 13 della legge n. 47/1985, nonché dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;*



Il Certificato di destinazione Urbanistica allegato alla Documentazione Ipotecaria, è tuttora valido.

In merito al numero civico del cespite indicato alla lettera A dell'Atto di Pignoramento Immobiliare, il geom. Mastrandrea ha indirizzato il sottoscritto presso l'Ufficio dei Vigili Urbani.

In merito all'assenza della Licenza Edilizia, con riferimento all'Atto di Provenienza (allegato 4) si riporta quanto segue:

"Il Sig. _____ (parte venditrice), in proprio e nella indicata qualità, da me edotto sulla responsabilità penale cui va incontro in caso di dichiarazione mendace ai sensi dell'art. 76 del DPR 445/2000, dichiara anche ai sensi dell'Art. 40 della Legge 47/85, che la costruzione degli immobili innanzi descritti alle lettere a), b) e c), è iniziata ed è stata ultimata anteriormente al primo settembre 1967 ed è tuttora conforme alle norme e prescrizioni in materia urbanistica".

Si rileva che per le opere ultimate anteriormente al 1° settembre 1967, per le quali era richiesto, ai sensi dell'art. 31 L. n. 1150 /1942, il rilascio della licenza di costruzione, i soggetti interessati possono ottenere il permesso in sanatoria, previo pagamento della somma determinata a titolo di oblazione ex art. 34 L. n. 47/1985.

Infatti con la sentenza n° 1571, del 15 luglio 2013, il TAR Campania-Salerno ha ribadito che gli interventi realizzati fuori del centro abitato, in un Comune privo di strumento urbanistico di pianificazione e ancora non soggetto a vincolo paesistico, non necessitavano di alcuna licenza o concessione sia per l'aspetto urbanistico-edilizio che per quello paesaggistico.



La sentenza rileva che, comunque, anche qualora le opere non siano da considerarsi pienamente conformi, trova applicazione l'art. 31, comma 5, L. n. 47/1985, secondo cui "per le opere ultimate anteriormente al 1° settembre 1967 per le quali era richiesto, ai sensi dell'art. 31, comma 1, L. n. 1150 del 1942 e dei regolamenti edilizi comunali, il rilascio della licenza di costruzione, i soggetti interessati conseguono la concessione in sanatoria previo pagamento, a titolo di oblazione, della somma determinata a norma dell'art. 34 della L. n. 47/1985".

Particella n. 36

Certificato di Destinazione Urbanistica relativo al fondo in agro di Santeramo in Colle al n. 64 della Strada Provinciale 236, per Matera.

Alcuna autorizzazione è stata chiesta dai germani per la realizzazione delle pareti in tufo che circoscrivono il Poligono di Tiro, sul fondo avente estremi catastali, foglio 89, particella 36.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato 17) si riporta quanto segue:

"Nel vigente PRG la particella 36 distinta in catasto al foglio di mappa 89, sita in agro di Santeramo in Colle, ricade in zona tipizzata E1 agricola.

Le norme da applicare nella zona E1 sono destinate in prevalenza all'agricoltura, alle foreste, alla caccia; in esse sono ammesse attività industriali connesse con l'agricoltura, con l'allevamento del bestiame, con le industrie estrattive e depositi di carburanti e simili, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

Sf (superficie fondiaria): 10.000 mq

Iff (Indice di Fabbricabilità Fondiario): max 0,03 mc/mq cui si aggiungono 0,1 mc/mq (ambidue gli indici vanno applicati all'intera superficie del Lotto) per eventuali costruzioni destinate alla trasformazione dei prodotti agricoli e/o conservazione di prodotti agricoli od



annessi di industrie estrattive, o a costruzioni destinate al ricovero degli animali o a allevamento a stabulazione fissa

Hm (altezza massima): 8,00 ml, salvo costruzioni speciali quali serbatoi, sili granari ed in genere tutte quelle per cui un'altezza superiore è indispensabile per la loro funzionalità

Dc (distanza dai confini non stradali): min. 10 ml

Df (distanza tra fabbricati): semisomma delle altezze delle fronti prospicienti

Ds (distanza dalla strada): min. 20 ml, salvo diverse prescrizioni di legge

Con ulteriori prescrizioni che le attività estrattive e quelle zootecniche in genere (ed in particolare quelle a stabulazione fissa) non sono a meno di un chilometro dal limite di PRG di zone C, D o F.

Le costruzioni per il ricovero degli animali, per allevamenti di animali a stabulazione fissa e per depositi di varia natura non possono avere finestre (con o senza infissi) a meno di m. 1,80 dal piano di calpestio.

Nelle zone E1 sono inoltre ammesse (a volume convenzionale zero) serre ed altre strutture precarie per l'agricoltura intensiva o la floricoltura.

Si ammette la residenza solo se connessa all'attività agricola.

Le autodemolizioni sono disciplinate dall'apposita legge regionale.

I depositi di rottami dovranno essere allocati in aree a carattere agricolo, predeterminate dalla Amministrazione Comunale, prive di qualsiasi pregio ambientale.

Le attività produttive consentite nella zona omogenea E1 debbono essere strettamente connesse e correlate alla produzione agricola e/o estrattiva del terreno interessato dall'intervento".

c. all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali,



indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.

Particella n. 37

Nell'Atto di Pignoramento Immobiliare i cespiti che cadono sulla Particella n. 37 sono indicati come segue:

- A) Abitazione di tipo rurale sita in Santeramo In Colle alla Strada Statale Matera n. 114, (in realtà Strada Statale Matera n. 64), composta da tre vani ed accessori in piano terra e da tre vani ed accessori in primo piano collegati tra loro a mezzo scala interna in catasto al foglio 89 particella 37 sub 2 rendita catastale € 387,34;
- B) Locale al piano terra ad uso deposito di tipo rurale suddiviso in due ambienti mq. 94 circa con annessa tettoia, costituente pertinenza dell'immobile innanzi descritto sub A) in catasto al foglio 89 particella 37 sub 3 rendita catastale € 179,62;
- C) Locale al piano terra esteso mq 18 circa, costituente pertinenza dell'immobile sub A in catasto al foglio 89 particella 37 sub 4 rendita 48,34. Agli immobili innanzi descritti sub A), B) e C), si accede dalla circostante attinenza scoperta (censita in catasto come bene comune censibile al foglio 89 particella 37 sub 1) estesa circa mq. 2.325.

Il Certificato Storico per Immobile allegato alla documentazione ipocatastale indica i seguenti dati:

Fabbricato bipiano

Comune: Santeramo in Colle



Foglio: 89
Particella: 37
Sub: 2
Categoria A/3
Classe: 3
Consistenza: 7,5 vani
Indirizzo: Via Matera n. 114 piano T - 1
Intestato:
proprietà per ½

proprietà per ½

Deposito

Comune: Santeramo in Colle
Foglio: 89
Particella: 37
Sub: 3
Categoria C/2
Classe: 3
Consistenza: 94 mq
Indirizzo: Via Matera n. 114 piano T
Intestato:
proprietà per ½

proprietà per ½

Casolare sub 4



Comune: Santeramo in Colle
Foglio: 89
Particella: 37
Sub: 4
Categoria C/2
Classe: 5
Consistenza: 18 mq
Indirizzo: Via Matera n. 114 piano T
Intestato:

proprietà per ½

proprietà per ½

I dati catastali dell'immobile oggetto del procedimento, riportati sull'Atto di Pignoramento coincidono con quelli indicati nel Certificato Storico per Immobili. Non si rilevano differenze.

Si ribadisce che il numero civico indicato sul Certificato Storico per Immobile e cioè il 114 della Via Matera è errato: l'indirizzo corretto è Strada Statale Matera n. 64.

Particella n. 36

Nell'Atto di Pignoramento Immobiliare la Particella n. 36 coincide con il cespite D), indicato come segue:

D) Fondo rustico esteso circa are 58 e centiare 33 in catasto al foglio 89 particella 36

I dati catastali riportati nel Certificato sono:

Comune: Santeramo in Colle
Foglio: 89



Particella: 36
Qualità Pascolo Arb.
Classe: 2
Consistenza: 58 are, 33 centiare
Reddito Domenicale: Euro 4,52
Reddito Agrario: Euro 3,31
Intestato:

proprietà per ½

proprietà per ½

I dati catastali dell'immobile oggetto del procedimento, riportati sull'Atto di Pignoramento coincidono con quelli indicati nel Certificato Storico per Immobili. Non si rilevano differenze.

Quesito n. 3

Si rimanda ai fascicoli allegati.

Quesito n. 4

“ALLEGHI il perito a ciascuna relazione di stima fotografie esterne ed interne dell'immobile, nonché la planimetria dello stesso, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria: depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; ALLEGHI altresì gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 2 (avvisi di inizio operazioni peritali)”.

Si rimanda agli allegati.



Dal Punto n. 5 al n. 10

Trattasi di indicazioni procedurali che il sottoscritto ritiene di aver rispettato.

Quesito n. 11

“Acquisisca direttamente presso i competenti uffici l’attuale Certificato di destinazione urbanistica e le mappe censuarie, i documenti mancanti che siano necessari o utili per l’espletamento dell’incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all’Atto di provenienza in favore del debitore esecutato (qualora non già in atti), con esclusione dei certificati delle trascrizioni ed iscrizioni relative agli immobili pignorati, della relazione notarile e dei documenti che devono essere necessariamente prodotti dal creditore procedente a pena di decadenza: all’uopo lo autorizza ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso di Pubblici Uffici (come, ad esempio, il Comune, l’Ufficio del Registro, la Conservatoria dei Registri Immobiliari, l’Ufficio del Territorio ecc.) o del Condominio, nonché ad estrarne copia, non trovando applicazione, nel caso di specie, i limiti di cui al T.U. sulla privacy”.

Lotto 1

Atto di provenienza in favore del debitore esecutato (allegato 4)

I cespiti di cui alle lettere A), B), C), e D) dell’Atto di Pignoramento Immobiliare sono pervenuti nella proprietà dei sigg.ri _____, a seguito dell’Atto di Compravendita: 04.03.2008 rep. n. 54726

n. rep. 54726 del 04 marzo 2008

A favore di

Gia

– per il diritto di proprietà per la quota di ½;



- per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$;

Contro:

Documenti relativi a rapporti di locazione

In data 27 giugno 2013 ho fatto richiesta di indagine presso l'Ufficio delle Entrate BA2 (allegato 6): chiedevo di prendere visione e produrne copia degli eventuali contratti di locazione stipulati dai soggetti esecutati, sigg.ri _____, dalla data del 01 marzo 1988 fino ai giorni nostri. L'indagine ha evidenziato un contratto di locazione registrato presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Gioia del Colle. Inoltrata la richiesta di indagine presso l'Ufficio di Gioia del Colle a mezzo posta certificata, (allegato 7), ne ho avuto risposta in data 14 luglio 2014. Il Contratto stipulato dai germani _____ era relativo ad altro fondo, diverso da quelli oggetto del pignoramento Immobiliare. Pertanto la ricerca ha dato esito negativo.

I documenti necessari ai fini del Trasferimento sono stati allegati al fascicolo.

In relazione al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato al Certificato Ipotecario inerente la particella n. 36 del foglio 89 di Santeramo in Colle, l'Ufficio Tecnico



di detto Comune, a seguito della mia richiesta del 26/08/2014, dichiarava che il suddetto Certificato, datato 25/02/2014, è tuttora valido.

Nel vigente PRG la particella 36 distinta in catasto al foglio di mappa 89, sita in agro di Santeramo in Colle, ricade in zona tipizzata E1 agricola. Il contenuto del suddetto Certificato è stato riportato nella risposta al quesito 2b).

Dal Punto n. 11 al n. 16

Trattasi di indicazioni procedurali che il sottoscritto ritiene di aver rispettato.

Allegati:

- Documentazione fotografica
- Allegati: n. 23
- Elaborati grafici: n. 3

Dopo quanto sopra esposto, il sottoscritto consulente ritiene di aver evaso, in maniera esauriente, l'incarico affidatogli.

Settembre 2014

Ing. Alessandro Maio



ALESSANDRO MAIO

STUDIO TECNICO

CN = MAIO ALESSANDRO
O = ORDINE DEGLI INGEGNERI
PROVINCIA DI BARI
C = IT

ALESSANDRO MAIO

Ingegnere Civile

Via Camillo Rosalba, 41/A – 70124

Tel. e Fax 080.5020403

Cell.: 347.5871357

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE:

BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA SOC. COOP. PER AZ. / SIG.

GIANNINI GIUSEPPE E SIG.

INTERVENUTO:

N.RO 1149/2013 R.G.Es.

ILL.MO GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.^{SSA} ROSA PASCULLI

OGGETTO: Relazione di Stima – Lotto 1

* * *



SOMMARIO

1	IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA (Lotto 1)	3
1.1	Confini	4
1.2	Accessi	4
1.3	Pertinenze e accessori	7
1.4	Millesimi di parti comuni	7
1.5	Individuazione dei beni componenti il lotto per la vendita	7
2	DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO 1	8
2.1	Tipologia	8
2.2	Altezza interna utile	9
2.3	Composizione interna	10
2.4	Caratteristiche Strutturali	13
2.5	Caratteristiche interne	13
3	STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	15
3.1	Utilizzo	16
4	V INCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	17
4.1	Regime patrimoniale del debitore	17
4.2	Formalità, vincoli o oneri gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente	17
4.3	Formalità, vincoli o oneri gravanti sui beni non opponibili all'acquirente che saranno cancellati	20
4.4	Difformità catastali	22
4.5	Difformità urbanistiche	25
5	LA VALUTAZIONE DEL LOTTO	29
5.1	Valutazione della sola quota indivisa	36
5.2	Divisibilità del bene	37



1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA (Lotto 1)

Oggetto del procedimento, come riportato nell'Atto di Pignoramento Immobiliare a firma dell'Avv. Davide Azzolino:

- A) Abitazione di tipo rurale sita in Santeramo In Colle alla Strada Statale Matera n. 114 composta da tre vani ed accessori in piano terra e da tre vani ed accessori in primo piano collegati tra loro a mezzo scala interna in catasto al foglio 89 particella 37 sub 2 rendita catastale € 387,34 (nel seguito indicata come “fabbricato bipiano”);
- B) Locale al piano terra ad uso deposito di tipo rurale suddiviso in due ambienti mq. 94 circa con annessa tettoia, costituente pertinenza dell'immobile innanzi descritto sub A) in catasto al foglio 89 particella 37 sub 3 rendita catastale € 179,62 (nel seguito indicati come “fabbricato retrostante” e “deposito”);;
- C) Locale al piano terra esteso mq 18 circa, costituente pertinenza dell'immobile sub A in catasto al foglio 89 particella 37 sub 4 rendita 48,34 (nel seguito indicato come “casolare sub 4”);
- D) Fondo rustico esteso circa are 58 e centiare 33 in catasto al foglio 89 particella 36 pascolo rendita dominicale € 4,22

Si è individuato un unico lotto in agro di Santeramo in Colle: Lotto 1 relativo ai cespiti indicati alle lettere A), B), C) e D) dell'Atto di Pignoramento immobiliare.

Il Lotto 1 comprende la particella n. 37 e la particella n. 36 del foglio 89 del Comune di Santeramo in Colle: la prima particella contiene i cespiti A), B), e C) indicati nell'Atto di Pignoramento Immobiliare, e la seconda particella contiene il cespite D).

Agli immobili innanzi descritti sub A), B) e C), si accede dalla circostante attinenza scoperta (censita in catasto come bene comune censibile al foglio 89 particella 37 sub 1) estesa per circa mq. 2.325. La particella n. 36 del foglio 89 ha un'estensione di mq. 5833,00 mq.



Si è dimostrato che il numero civico non è il 114 bensì è il 64: tale correzione è stata comunicata all'Agenzia delle Entrate Uffici del Catasto.

1.1 Confini

Confini della particella 37 del foglio 89, comune di Santeramo in Colle:

- nord: particella 36
- est: particella 36
- ovest: fondo di altro proprietario
- sud: Strada Provinciale 236.

Confini della particella 36 del foglio 89, comune di Santeramo in Colle:

- nord: in parte con la SP 236 ed in parte con altro fondo
- est: SP 236
- ovest: in parte con la particella 37 ed in parte con altro fondo
- sud: SP 236

1.2 Accessi

Al lotto 1 vi si accede dalla Strada Provinciale n. 236, via Matera, al civico n. 64: al fabbricato si accede percorrendo un viale asfaltato che conduce al lato sud-est dell'immobile. L'ingresso all'immobile bipiano è posto sul lato sud del fabbricato; l'ingresso all'immobile retrostante è sul lato sud e l'ingresso al Deposito è sul lato est. L'accesso al casolare è sul lato sud.

L'accesso alla particella 36 coincide con quello della particella 37: infatti superato il cancello individuato dal civico 64 e svoltando a destra si accede alla particella 36.



Dati Catastali.

Particella 37.

Fabbricato bipiano

Comune: Santeramo in Colle
Foglio: 89
Particella: 37
Sub: 2
Categoria A/3
Classe: 3
Consistenza: 7,5 vani
Indirizzo: Strada Statale Matera n. 64 piano T - 1
Intestato:

proprietà per ½

proprietà per ½

Deposito

Comune: Santeramo in Colle
Foglio: 89
Particella: 37
Sub: 3
Categoria C/2
Classe: 3
Consistenza: 94 mq
Indirizzo: Strada Statale Matera n. 64 piano T



Intestato:

proprietà per ½

proprietà per ½

Casolare sub 4

Comune: Santeramo in Colle

Foglio: 89

Particella: 37

Sub: 4

Categoria C/2

Classe: 5

Consistenza: 18 mq

Indirizzo: Strada Statale Matera n. 64 piano T

Intestato:

proprietà per ½

proprietà per ½

Particella 36

Dati catastali:

Comune: Santeramo in Colle

Foglio: 89

Particella: 36

Qualità Pascolo Arb

Classe: 2



Consistenza: 58 are, 33 centiare

Reddito Domenicale: Euro 4,52

Reddito Agrario: Euro 3,31

Intestato:

proprietà per $\frac{1}{2}$

proprietà per $\frac{1}{2}$

1.3 Pertinenze e accessori

La particella 37 è in parte occupata dal fabbricato rurale e dal casolare ed in parte da un giardino pertinenziale: quest'ultimo si presenta incolto. Si sono rilevati n. 6 alberi di Pino oltre a due piante ornamentali.

I proprietari hanno realizzato, all'interno della particella 36, un Poligono di Tiro, oggi inutilizzato, dalla forma irregolare, simile ad un trapezio rettangolo, circoscritto su tre lati da un muro in tufo dell'altezza di circa 2,50 metri, ed il quarto lato in parte costituito dalla parete a nord del fabbricato retrostante della particella 37, e in parte da rete in materiale plastico.

La restante parte della particella 36 si presenta incolta.

1.4 Millesimi di parti comuni

I proprietari del Lotto 1 sono esclusivamente i germani che non hanno mai avuto interesse a predisporre le tabelle millesimali.

1.5 Individuazione dei beni componenti il lotto per la vendita

- Immobile di tipo rurale con pertinenziale giardino costituente la particella n. 37 del foglio 89 di Santeramo in Colle, e la particella n. 36: identificato dalla dicitura "Lotto 1"



2 DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO 1

2.1 Tipologia

Il Lotto 1 è costituito dalla particella 37 sulla quale insiste il fabbricato rurale rappresentato nella Tavola A03, e la particella n. 36.

Particella n. 37 del foglio 89

La particella ha forma irregolare: i lati nord e est, tra loro perpendicolari, hanno dimensioni rispettivamente di 50 m e 45 m. Il lato sud, confinante con la Strada Provinciale 236 per Matera, della lunghezza di 46 m, è divergente rispetto al suo opposto a nord; a ovest la particella si chiude con due lati che formano una spezzata le cui dimensioni sono di 43 m e 6,5 m.

Il fabbricato rurale è confinante con il lato a nord della particella n. 37.

Detta particella è delimitata sul confine da un muretto a secco: a nord, a confine con la particella 36, è presente una rete metallica che la separa dall'area indicata nelle Tavole come "Poligono di tiro", appartenente alla particella 36.

Come si evince dalla Tavola A02, nella particella 37 è stata isolata un'area di forma triangolare che contiene il piccolo casolare individuato dal sub 4: detta area è stata recintata con una grata metallica infissa in una delle pareti in calcestruzzo che delimitano un'aiuola parallela al viale che conduce al fabbricato rurale. Detta area a sagoma rettangolare, si estende sul lato est della particella 37 ed è destinata all'allevamento di galline, per un'area di circa 180,00 mq.

La restante area della particella 37 è in parte occupata dal fabbricato rurale ed in parte da un giardino pertinenziale: quest'ultimo si presenta incolto. Si sono rilevati n. 6 alberi di Pino oltre a due piante ornamentali.



La particella è ben collegata con il centro cittadino di Santeramo in Colle, considerato che il lato sud confina con la Strada Provinciale 236, per Matera: il fondo dista circa 8 chilometri dal centro cittadino.

Il fabbricato è costituito da due piani comunicanti a mezzo scala interna.

La tipologia è edilizia rurale.

Particella n. 36 del foglio 89.

Fondo rustico

2.2 Altezza interna utile

Fabbricato bipiano: altezza interna utile m. 2,52.

Fabbricato retrostante: altezza minima pari a m. 2,26 (lato nord) e altezza massima pari a m. 3,04 (lato sud)

Deposito: la copertura è inclinata con altezza maggiore sul lato in adiacenza al fabbricato e pari a 3,00 metri ed ad altezza inferiore sul lato a ovest per un'altezza di 2,30 metri.

Casolare sub 4: la copertura è a falda con altezza massima di m. 3,20 e altezza minima di m. 2,70.

Sul fondo rustico costituente la particella n. 36, non v'è presenza di fabbricato coperto.



2.3 Composizione interna

Particella n. 37

La costruzione è realizzata interamente con pareti portanti e con orizzontamenti costituiti da solai a struttura mista latero-cementizia. Le pareti perimetrali e i tramezzi sono costituite da muratura dello spessore di cm. 40.

L'immobile rurale è composto da un fabbricato di due piani destinato a civile abitazione, un'area retrostante a piano terra a nord/ovest del precedente, anch'essa destinata a civile abitazione, un'area deposito confinante con il fabbricato bipiano ed una zona coperta da tettoia indicata nelle tavole come "Postazioni di Tiro".

Fabbricato bipiano

Il fabbricato è costituito da un piano terra e primo tra loro comunicanti: al piano primo si accede attraverso una rampa scale posta a nord del fabbricato.

Il fabbricato residenziale ha sagoma rettangolare: il piano terra è costituito da due ripostigli, un sottoscala, una cucina, un ingresso, un soggiorno ed un bagno, oltre al vano scala. Il primo piano è costituito da tre camere da letto, un bagno, un vano inutilizzato e il vano scala. Due camere da letto hanno un affaccio esterno su altrettanti balconi. Altezza interna utile m. 2,52.

Fabbricato retrostante

E' costituito da due vani oltre ad un piccolo W.C., un forno esterno ed un camino interno. L'accesso si presenta indipendente dal fabbricato bipiano. Confina a est con il vano deposito del quale si dirà nel seguito. Altezza minima pari a m. 2,26 (lato nord) e altezza massima pari a m. 3,04 (lato sud)



Deposito

Ha forma rettangolare della dimensioni 14,13x4,05: è aperto sul lato a est, mentre risultano in muratura di tufo le restanti tre pareti. Il tetto è costituito da una copertura in cemento/amianto tipo “eternit ondulato” sorretta da un ‘orditura di travi e travetti in legno. La suddetta copertura è inclinata con altezza maggiore sul lato in adiacenza al fabbricato e pari a 3,00 metri ed ad altezza inferiore sul lato a ovest per un’altezza di 2,30 metri.

Il piano di calpestio è in battuto di cemento, privo del pavimento.

Il Deposito è diviso in due ambienti da una saracinesca posta al centro del lato lungo della sagoma rettangolare. La parete est del deposito ha due accessi (foto nn. 46 e 48); entrambi conducono in due piccoli vani utilizzati come vani tecnici (Vano tecnico 1 e vano tecnico 2, foto 49, 50. 62).

Casolare sub 4

Il casolare in muratura di tufo è localizzato nell’angolo nord/est della particella n. 37: ha dimensione di 18,00 mq ed è destinato all’allevamento di galline. La copertura è a falda con altezza massima di m. 3,20 e altezza minima di m. 2,70.

Nella tabella che segue si sono indicate, per ciascun locale, la superficie secondo la norma UNI 10750, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale e la superficie commerciale medesima. I coefficienti per la determinazione della superficie commerciale sono stati ricavati dalla norma UNI 10750.

Locale	Sup. secondo UNI 10750	coefficiente utilizzato	superficie commerciale
Piano Terra			
Soggiorno 1	23,57	100	23,57
Ingresso	17,60	100	17,60
Cucina 1	24,62	100	24,62
Bagno 1	5,17	100	5,17
Scala interna	8,47	100	8,47
Ripostiglio 1	3,04	100	3,04



Ripostiglio 2	4,95	100	4,95
Sottoscala	2,36	101	2,38
Giardino pertinenziale - Particella 37	2014		
quintuplo della superficie dei vani principali	62	10	6,20
Area scoperta eccedente la superf. dell'immobile	1703,55	2	34,07
Piano Primo			
Scala interna	12,27	100	12,27
Disimpegno	4,43	100	4,43
Letto 1	24,83	100	24,83
Letto 2	13,55	100	13,55
Letto 3	24,09	100	24,09
Bagno 2	5,76	100	5,76
Balcone 1	1,76	25	0,44
Balcone 2	1,76	25	0,44
Vano inutilizzato	5,39	100	5,39
Fabbricato retrostante			
Cucina 2	15,05	100	15,05
Soggiorno 2	16,63	100	16,63
W.C.	3,27	100	3,27
Deposito			
Deposito	52,23	25	13,06
Vano Tecnico 1	4,10	25	1,03
Vano Tecnico 2	3,38	25	0,85
Postazioni di tiro	16,53	25	4,13
Casolare sub 4	18,00	25	4,50
Totale	312,81		279,78

Totale Superficie Commerciale Lotto 1 : mq 279,78, arrotondato a **mq 280,00**

Particella n. 36

La tavola A02 mostra la sagoma della particella 36 del foglio 89 di Santeramo in Colle. Nella Tavola A02 ho riprodotto lo stato dei luoghi come rilevati in sede di sopralluogo.

I proprietari hanno realizzato, all'interno della particella 36, un Poligono di Tiro, oggi inutilizzato, della forma irregolare, simile ad un trapezio rettangolo, circoscritto su tre lati da un muro in tufo dell'altezza di circa 2,50 metri, ed il quarto lato in parte costituito dalla parete a nord del fabbricato retrostante della particella 37, e in parte da rete in materiale plastico.



La restante parte della particella 36 si presenta incolta.

Il confine della particella 36 è costituito da un muretto a secco sormontato da una grata metallica.

Il fondo non è intercluso considerato che è interno ad uno dei tornanti della Strada Provinciale 236, da Santeramo a Matera.

Il fondo rustico (particella 36 del foglio 89) ha forma irregolare, come si rileva dalle istantanee e dallo stralcio di mappa allegato, oltre che dalle Tavole A01, A02.

La superficie complessiva della particella 36 è di 5833,00 mq: di questi un'area di 729,00 mq è stata recintata con un muro di mattoni di tufo e destinata a poligono di tiro, la restante area si presenta incolta.

2.4 Caratteristiche Strutturali

Fabbricati che insistono sulla particella n. 37.

Gli immobili presenti sono realizzati interamente con pareti portanti e con orizzontamenti costituiti da solai a struttura mista latero-cementizia. Le pareti perimetrali e i tramezzi sono costituite da muratura dello spessore di cm. 40.

Sul fondo rustico individuato dalla particella 36, non v'è presenza di fabbricato coperto.

2.5 Caratteristiche interne

Particella n. 37 del foglio 89 del Comune di Santeramo in Colle

Nella trattazione che segue si farà riferimento alla documentazione fotografica e agli elaborati grafici allegati alla presente relazione.

Rif. doc. fotografica: dall'istantanea n. 1 alla n. 68 e dalla 105 alla 115

Rif. elaborati grafici: Tav. n. A01, A02, A03.



infissi: in legno gli infissi interni, gli esterni in ferro: questi ultimi non hanno il vetro camera né sono a taglio termico

pavimento: nel fabbricato bipiano è in piastrelle di cotto 30x30 cm di colore marrone, uguale in tutto il piano terra con l'esclusione del vano bagno a piano terra dove è presente un pavimento in piastrelle di gres 20x20 cm e nel vano ripostiglio 1 dove le piastrelle sono in gres 30x30 cm. La rampa scale ha le pedate in graniglia e i pianerottoli d'arrivo in piastrelle di graniglia. Al primo piano il pavimento è in piastrelle di graniglia 30x30 cm. Nel vano bagno al piano primo è presente un pavimento in piastrelle di gres 20x20. Nel fabbricato retrostante il pavimento è in piastrelle di graniglia 30x30 cm nelle due stanze Cucina 2 e soggiorno 2, mentre nel vano W.C. è in ceramica 25x25 cm.

pareti nel fabbricato bipiano e in quello retrostante: in tutti i vani le pareti sono intonacate a civile ed hanno colorazione bianca, con esclusione dei vani bagno che sono rivestiti con piastrelle in ceramica delle dimensioni 25x25 cm. Il vano cucina al piano terra del fabbricato bipiano presenta la parete ovest rivestita dal basso per un'altezza di 120 centimetri con piastrelle in ceramica 25x25 cm.

soffitti: in tutti i vani i soffitti sono intonacati a civile ed hanno colorazione bianca; nella camera da Letto 1 al primo piano, l'intradosso del solaio di copertura presenta un'area di circa 1,5 mq dove l'intonaco è distaccato dal supporto mettendo in evidenza le pignatte e i travetti del solaio

L'impianto elettrico è in parte sotto traccia ed in parte è allocato all'interno di canaline in PVC. Nel fabbricato retrostante una parte dell'impianto risulta esposto. Necessita di un approfondito controllo e conseguente Certificazione di Conformità in base alla DM 37/08 (ex 46/90)

L'impianto di riscaldamento è autonomo nel fabbricato bipiano, ed assente in quello retrostante dove è presente un camino nel vano Cucina 2.



La documentazione fotografica e le tavole descrivono compiutamente le condizioni dell'appartamento.

Particella n. 36 del foglio 89 del Comune di Santeramo in Colle

Rif. doc. fotografica: dall'istantanee dalla foto n. 69 alla n. 104

Rif. elaborati grafici: Tav. n. A01, A02, A03

I proprietari hanno realizzato, all'interno della particella 36, un Poligono di Tiro, oggi inutilizzato, come dichiarato verbalmente dal sig. _____ padre dei sigg.ri _____

Il poligono si estende per una superficie di 729,00 mq. Le postazioni di tiro sono ubicate in corrispondenza della tettoia della particella 37, a nord dell'area deposito. Il poligono è protetto su tre lati da un muro in mattoni di tufo dell'altezza di 2,50 metri, avente all'interno ed in appoggio delle tavole di legno.

La documentazione fotografica e le Tavole allegate descrivono compiutamente le condizioni del fondo

3 STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Atto di provenienza in favore del debitore esecutato (allegato 4)

I cespiti di cui alle lettere A), B), C), e D) dell'Atto di Pignoramento Immobiliare sono pervenuti nella proprietà dei sigg.ri _____, a seguito dell'Atto di Compravendita: 04.03.2008 rep. n. 54726
n. rep. 54726 del 04 marzo 2008

A favore di



– per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$;

– per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$;

Contro:

Documenti relativi a rapporti di locazione

Dall'indagine effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Bari e Gioia del Colle non è emerso alcun atto di locazione stipulato dalle parti eseguite avente ad oggetto i cespiti oggetto dell'Atto di Pignoramento Immobiliare.

3.1 Utilizzo

Fabbricato rurale

Allo stato attuale il fabbricato bipiano è utilizzato come civile abitazione: catastalmente la categoria indicata è la A/3, abitazione di tipo economico.

Il fabbricato retrostante, il Deposito adiacente a questo e il casolare sono utilizzati come deposito ed infatti la Categoria catastale è la C/2, Magazzini e locali di deposito.



Fondo rustico (particella 36)

Su una zona del fondo è stata allestita un area destinata a poligono di tiro, sebbene il padre dei germani ha dichiarato che l'attività è oggi inattiva.

La restante area del fondo si presenta incolta.

4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

4.1 Regime patrimoniale del debitore

I proprietari del Lotto 1, sig.

), e il sig.

ed ivi residente alla via

erano entrambi celibi all'epoca della

sottoscrizione dell'Atto di Compravendita degli immobili e tuttora sono celibi (si vedano i due Stati di Famiglia, allegati n. 22 e 23).

4.2 Formalità, vincoli o oneri gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente

Vincoli

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica relativo alla particella n. 36 del foglio 89 di Santeramo in Colle (allegato n. 16), si è stralciato quanto segue:

“La particella su menzionata ricade:

- a) *nell'ambito del P.U.T.T. (Piano Urbanistico Territoriale Tematico per il Paesaggio) approvato con Delibera della Giunta Regionale 15.12.2000, n. 1748, di conseguenza, per gli interventi previsti in tale area, è necessario acquisire i provvedimenti di cui agli artt. 5.01, 5.03 e 5.07 delle N.T.A. del P.U.T.T./p. Puglia;*
- b) *in zona soggetta a Vincolo Idrogeologico;*



Le aree soggette a vincolo idrogeologico sono quelle individuate dall'Ispettorato Dipartimentale delle Foreste di Bari ai sensi del RD 3267/1923.

- c) Nell'area in cui sono presenti componenti Geo-Morfo-Idrogeologiche così come definito dal P.U.T.T./p. Puglia e, di conseguenza, per gli interventi previsti in tale area, è necessario rispettare quanto stabilito dall'art. 3.06 delle N.T.A. del P.U.T.T./p. Puglia;*
- d) nella zona dichiarata area p.S.I.C. (proposto sito di importanza comunitaria) e Z.P.S. (Zona di Protezione Speciale) ai sensi del D.P.R. 08/09/1997 n. 357 "Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatica", modificato dal D.P.R. 12/03/2003 n. 120;*
- e) nella zona individuata tra le "aree percorse dal fuoco nell'anno 2010" per le quali, ai sensi dell'art. 10 comma 1 della legge 21 Novembre 2000 n. 353, valgono i seguenti divieti e prescrizioni:*
 - 1) non possono avere una destinazione diversa da quella preesistente all'incendio per almeno quindici anni;*
 - 2) è vietata per dieci anni su tali aree, la realizzazione di edifici, nonché di strutture e infrastrutture finalizzate ad insediamenti edili ed attività produttive;*
 - 3) in tutti gli atti di compravendita di aree ed immobili situati nelle predette aree, stipulati entro quindici anni dagli eventi previsti dal presente comma, deve essere espressamente richiamato il vincolo di cui al punto sub 1), pena la nullità dell'atto stesso.*

...

La particella su menzionata ricade nella zona in cui sono presenti componenti delle aree protette dei siti naturalistici (ZPS/SIC).

Siti di rilevanza naturalistica (art. 143, comma 1, lettera e, del Codice) consistono nei siti ai sensi della Dir. 79/409/CEE, della Dir. 92/43/CEE di cui all'elenco pubblicato con decreto Ministero dell'Ambiente 30 marzo 2009 e nei siti di valore naturalistico classificati



all'interno del progetto Bioitaly come siti di interesse nazionale e regionale per la presenza di flora e fauna di valore conservazionistico del PPTR ai sensi della normativa specifica vigente.

Essi ricomprendono:

- a) Zone di Protezione Speciale (ZPS) – ai sensi dell'Art. 2 della deliberazione 2.12.1996 del Ministero dell'Ambiente – e “un territorio idoneo per estensione e/o per localizzazione geografica alla conservazione delle specie di uccelli di cui all'allegato 1 della Dir. 79/409/CEE, concernente la conservazione degli uccelli selvatici, tenuto conto della necessità di protezione di queste ultime nella zona geografica marittima e terrestre a cui si applica la direttiva stessa”;*
- b) Siti di Interesse Comunitario (SIC) e Zone Speciali di Conservazione (ZSC) sono siti che, nella o nelle regioni biogeografiche cui appartengono, contribuiscono in modo significativo a mantenere o a ripristinare un tipo di habitat di cui all'Allegato A o di una specie di cui all'allegato B del D.P.R. 8 settembre 1997 n. 357, in uno stato di conservazione soddisfacente e che può, inoltre, contribuire in modo significativo alla coerenza della rete ecologica “Natura 2000” di cui all'art. 3 del D.P.R. 8 settembre 1997 n. 357, al fine di mantenere la diversità biologica nella regione biogeografia o nelle regioni biogeografiche in questione.*

La particella su menzionata ricade nella zona in cui sono presenti componenti idrologiche.

La particella su menzionata ricade nella zona in cui sono presenti componenti botanico-vegetazionali.

La particella su menzionata costeggia la zona in cui sono presenti componenti dei valori percettivi”.



4.3 Formalità, vincoli o oneri gravanti sui beni non opponibili all'acquirente che saranno cancellati

Iscrizione: ipoteca volontaria RRII Bari nn. 10113/1870 del 5 marzo 2008

a favore

BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA SCPA con sede in Matera,

contro

– per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$;

– per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$;

atto per Notar Amendolare Francesco del 4 marzo 2008, importo di euro 136.000,00, capitale euro 80.000,00, da rimborsare in 25 anni, scadenza 3 marzo 2033.

Oggetto dell'ipoteca volontaria: immobili siti in Santeramo in Colle NCEU foglio 89 p.lla 37 subalterni 2, 3, 4, 1, e NCT foglio 89, p.lla 36.

Iscrizione: ipoteca legale RRII Bari nn. 43617/5334 del 21 novembre 2012

a favore

EQUITALIA SUD SPA con sede in Roma,

contro

– per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$;

atto Equitalia Sud spa del 20 novembre 2012, importo di euro 60.164,00, capitale euro 30.082,00-

Oggetto dell'ipoteca legale: immobili siti in Santeramo in Colle NCEU foglio 89 p.lla 37 subalterni 2, 3, 4.



Pignoramento Immobiliare rep. n. 851 del 03/12/2013 – Trascrizione del pignoramento
RRII di Bari n. 42582/31729 del 19/12/2013

a favore di

BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA SOC. COOP. P.A. con sede in Matera

Contro

:- per il diritto di proprietà per la quota di ½;

- per il diritto di proprietà per la quota di ½;

Oggetto del Pignoramento Immobiliare:

Comune di SANTERAMO IN COLLE (BA), catasto fabbricati, foglio 89, particella 37, subalterno 2, categoria A3, consistenza 7,5 vani, Strada Statale Matera numero civico 114, piano T-1;

Comune di SANTERAMO IN COLLE (BA), catasto fabbricati, foglio 89, particella 37, subalterno 3, categoria C2, consistenza 94 metri quadri, Via Matera numero civico 114, piano T;

Comune di SANTERAMO IN COLLE (BA), catasto fabbricati, foglio 89, particella 37, subalterno 4, categoria C2, consistenza 18 metri quadri, Via Matera numero civico 114, piano T;

Comune di SANTERAMO IN COLLE (BA), catasto terreni, foglio 89, particella 36, terreno, consistenza 58 are 33 centiare.



4.4 Difformità catastali

Beni che ricadono sulla particella n. 37

L'Atto di Pignoramento Immobiliare riporta la descrizione del bene oggetto di pignoramento come di seguito indicato:

- A) *Abitazione di tipo rurale sita in Santeramo In Colle alla alla Strada Statale Matera n. 114 (si è dimostrato che il civico è errato, in realtà è il 64) composta da tre vani ed accessori in piano terra e da tre vani ed accessori in primo piano collegati tra loro a mezzo scala interna in catasto al foglio 89 particella 37 sub 2;*
- B) *Locale al piano terra ad uso deposito di tipo rurale suddiviso in due ambienti mq. 94 circa con annessa tettoia, costituente pertinenza dell'immobile innanzi descritto sub A) in catasto al foglio 89 particella 37 sub 3;*
- C) *Locale al piano terra esteso mq 18 circa, costituente pertinenza dell'immobile sub A in catasto al foglio 89 particella 37 sub 4 rendita 48,34. Agli immobili innanzi descritti sub A), B) e C), si accede dalla circostante attinenza scoperta (censita in catasto come bene comune censibile al foglio 89 particella 37 sub 1) estesa circa mq. 2.325.*

I dati catastali sono:

Fabbricato bipiano

Comune:	Santeramo in Colle
Foglio:	89
Particella:	37
Sub:	2
Categoria	A/3
Classe:	3
Consistenza:	7,5 vani
Indirizzo:	Strada Statale Matera n. 64 piano T - 1



Intestato:

proprietà per ½

proprietà per ½

Deposito

Comune: Santeramo in Colle
Foglio: 89
Particella: 37
Sub: 3
Categoria C/2
Classe: 3
Consistenza: 94 mq
Indirizzo: Strada Statale Matera n. 64 piano T
Intestato:

proprietà per ½

proprietà per ½

Casolare sub 4

Comune: Santeramo in Colle
Foglio: 89
Particella: 37
Sub: 4
Categoria C/2
Classe: 5
Consistenza: 18 mq



Indirizzo: Strada Statale Matera n. 64 piano T

Intestato:

proprietà per ½

proprietà per ½

Il sottoscritto consulente ha fatto richiesta presso la l'Agencia del Territorio di Bari, in data 26.06.2014, delle planimetrie catastali relative ai dati sopraindicati ed allegate alla presente relazione.

Si è rilevata la mancata indicazione della distribuzione interna relativa al fabbricato retrostante: sulla planimetria catastale è indicato come un unico vano deposito, mentre nella realtà il suddetto monovano è stato diviso in due vani oltre al bagno.

Stesso discorso per il vano deposito confinante con il fabbricato bipiano: sulla planimetria catastale non è indicato il setto di separazione dai due vani tecnici, 1 e 2.

Beni che ricadono sulla particella n. 36

L'Atto di Pignoramento Immobiliare riporta la descrizione del bene come di seguito indicato:

D) Fondo rustico esteso circa are 58 e centiare 33 in catasto al foglio 89 particella 36
pascolo rendita dominicale € 4,22

I dati catastali riportati nel Certificato sono:

Comune: Santeramo in Colle

Foglio: 89

Particella: 36

Qualità Pascolo Arb

Classe: 2



Consistenza: 58 are, 33 centiare

Reddito Domenicale: Euro 4,52

Reddito Agrario: Euro 3,31

Intestato:

proprietà per ½

proprietà per ½

Il sottoscritto consulente ha fatto richiesta presso la l'Agenzia del Territorio di Bari, in data 26.06.2014, dello stralcio di mappa relativo ai dati sopraindicati ed allegate alla presente relazione.

Il suddetto stralcio catastale non riporta i muri perimetrali in mattoni di tufo che circoscrivono il Poligono di tiro.

4.5 Difformità urbanistiche

Beni che ricadono sulla particella n. 37

Dagli annali cartacei del Comune di Santeramo in Colle non è risultata alcuna Licenza Edilizia a nome degli odierni proprietari e dei precedenti dei quali se ne aveva contezza.

Pertanto, con riferimento all'Atto di Provenienza (allegato 4) si riporta quanto segue:

"Il Sig. _____ (parte venditrice), in proprio e nella indicata qualità, da me edotto sulla responsabilità penale cui va incontro in caso di dichiarazione mendace ai sensi dell'art. 76 del DPR 445/2000, dichiara anche ai sensi dell'Art. 40 della Legge 47/85, che la costruzione degli immobili innanzi descritti alle lettere a), b) e c), è iniziata ed è stata ultimata anteriormente al primo settembre 1967 ed è tuttora conforme alle norme e prescrizioni in materia urbanistica".



Si rileva che per le opere ultimate anteriormente al 1° settembre 1967, per le quali era richiesto, ai sensi dell'art. 31 L. n. 1150 /1942, il rilascio della licenza di costruzione, i soggetti interessati possono ottenere il permesso in sanatoria, previo pagamento della somma determinata a titolo di oblazione ex art. 34 L. n. 47/1985.

Infatti con la sentenza n° 1571, del 15 luglio 2013, il TAR Campania-Salerno ha ribadito che gli interventi realizzati fuori del centro abitato, in un Comune privo di strumento urbanistico di pianificazione e ancora non soggetto a vincolo paesistico, non necessitano di alcuna licenza o concessione sia per l'aspetto urbanistico-edilizio che per quello paesaggistico.

La sentenza rileva che, comunque, anche qualora le opere non siano da considerarsi pienamente conformi, trova applicazione l'art. 31, comma 5, L. n. 47/1985, secondo cui "per le opere ultimate anteriormente al 1° settembre 1967 per le quali era richiesto, ai sensi dell'art. 31, comma 1, L. n. 1150 del 1942 e dei regolamenti edilizi comunali, il rilascio della licenza di costruzione, i soggetti interessati conseguono la concessione in sanatoria previo pagamento, a titolo di oblazione, della somma determinata a norma dell'art. 34 della L. n. 47/1985".

Beni che ricadono sulla particella n. 36

Alcuna Autorizzazione per la realizzazione dei muri che circoscrivono il Poligono di Tiro, è stata richiesta dai germani presso il Comune di Santeramo in Colle. Si ribadisce che, secondo quanto dichiarato dal padre dei suddetti proprietari, il Poligono di Tiro è oggi inutilizzato.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla Documentazione Ipotecaria e rilasciato in data 25 febbraio 2014 è tutt'ora valido.



Dal Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato 17) si riporta quanto segue:

“Nel vigente PRG la particella 36 distinta in catasto al foglio di mappa 89, sita in agro di Santeramo in Colle, ricade in zona tipizzata E1 agricola.

Le norme da applicare nella zona E1 sono destinate in prevalenza all'agricoltura, alle foreste, alla caccia; in esse sono ammesse attività industriali connesse con l'agricoltura, con l'allevamento del bestiame, con le industrie estrattive e depositi di carburanti e simili, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

Sf (superficie fondiaria): 10.000 mq

Iff (Indice di Fabbricabilità Fondiario): max 0,03 mc/mq cui si aggiungono 0,1 mc/mq (ambedue gli indici vanno applicati all'intera superficie del Lotto) per eventuali costruzioni destinate alla trasformazione dei prodotti agricoli e/o conservazione di prodotti agricoli od annessi di industrie estrattive, o a costruzioni destinate al ricovero degli animali o a allevamento a stabulazione fissa

Hm (altezza massima): 8,00 ml, salvo costruzioni speciali quali serbatoi, sili granari ed in genere tutte quelle per cui un'altezza superiore è indispensabile per la loro funzionalità

Dc (distanza dai confini non stradali): min. 10 ml

Df (distanza tra fabbricati): semisomma delle altezze delle fronti prospicienti

Ds (distanza dalla strada): min. 20 ml, salvo diverse prescrizioni di legge

Con ulteriori prescrizioni che le attività estrattive e quelle zootecniche in genere (ed in particolare quelle a stabulazione fissa) non sono a meno di un chilometro dal limite di PRG di zone C, D o F.

Le costruzioni per il ricovero degli animali, per allevamenti di animali a stabulazione fissa e per depositi di varia natura non possono avere finestre (con o senza infissi) a meno di m. 1,80 dal piano di calpestio.

Nelle zone E1 sono inoltre ammesse (a volume convenzionale zero) serre ed altre strutture precarie per l'agricoltura intensiva o la floricoltura.



Si ammette la residenza solo se connessa all'attività agricola.

Le autodemolizioni sono disciplinate dall'apposita legge regionale.

I depositi di rottami dovranno essere allocati in aree a carattere agricolo, predeterminate dalla Amministrazione Comunale, prive di qualsiasi pregio ambientale.

Le attività produttive consentite nella zona omogenea E1 debbono essere strettamente connesse e correlate alla produzione agricola e/o estrattiva del terreno interessato dall'intervento".

Per la realizzazione del Poligono di Tiro non è stata richiesta presso il Comune di Santeramo in Colle alcuna Autorizzazione.

Considerato il ridotto interesse rappresentato dal manufatto predetto, si è considerata nella stima del bene, la demolizione dello stesso, piuttosto che i costi per la sanatoria.



5 LA VALUTAZIONE DEL LOTTO

Criteria di stima utilizzati

La presente valutazione è stata condotta con l'ausilio del metodo comparativo, attingendo dal mercato immobiliare locale il valore di beni simili per destinazione d'uso, caratteristiche tipologiche e costruttive, ubicazione. Si è operata una doppia stima: la prima relativa al fabbricato rurale e il giardino di pertinenza che insistono sulla particella n. 37 del foglio 89 del Comune di Santeramo in Colle e la seconda relativa al fondo rustico coincidente con la particella n. 36.

Beni che ricadono sulla particella n. 37

Fonti delle informazioni utilizzate per la stima

Il C.T.U. ha effettuato le ricerche di mercato attingendo informazioni presso le agenzie immobiliari del comune di Santeramo in Colle, nonché dalla banca OMI dell'Agenzia del Territorio e la Camera di Commercio di Bari. Le ricerche effettuate hanno permesso di ottenere dati attendibili, poiché relativi a beni del tutto simili a quelli peritati.

Il C.T.U. ha determinato il valore al metro quadrato da applicare ai beni in oggetto, tenendo conto delle offerte di immobili simili, ubicati nella stessa zona del Comune di Santeramo in Colle, tenendo presente anche le caratteristiche intrinseche dei beni da valutare.

a) Fonte banca OMI dell'Agenzia del Territorio di Bari -

La banca OMI dell'Agenzia del Territorio di Bari, attribuisce i seguenti valori unitari per immobili, nell'area Santeramo in Colle in cui risulta ubicato l'immobile :

Provincia: BARI

Comune: SANTERAMO IN COLLE



Fascia/zona: Suburbana/CONTRADE IAZZITELLO, COCEVOLINE, LATERZA, VIGLIONE
E VIA PER MATERA

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni Civili

Destinazione: Residenziale

	Stato conservativo	minimo €/m2	massimo €/m2
Abitazioni civili	Normale	1100,00	1500,00

b) Fonte Camera di Commercio di Bari - Borsino immobiliare (2013).

La Camera di Commercio di Bari, attribuisce i seguenti valori unitari per immobili, nel Comune di Santeramo in Colle – nella zona in cui risulta ubicato l'immobile :

	Abitazioni di nuova costruz. o complet. ristrutturati.	Abitazioni Recent (fino a 30 anni)	Abitazioni Semi recenti (da 30 a 45 anni)	Abitazioni Vetuste (oltre 45 anni)
Periferia	1200,00	1100,00	950,00	700,00

Sulla scorta delle ricerche effettuate dal sottoscritto si assume come valore unitario,
€/mq 950,00

Considerata quindi la superficie commerciale pari a 280,00 mq il valore complessivo dell'opera è pari a € 266.000,00.

Dati di inserimento		U.M.
Superficie commerciale	280,00	mq
Valore unitario	950,00	€/mq
Valore complessivo	266000,00	€



Adeguamenti e correzioni della stima

Dopo aver determinato il valore dell'immobile mediante il metodo comparativo, è necessario considerare le caratteristiche intrinseche dell'immobile che determinano riduzione e/o aumento del valore dell'immobile. Utilizzeremo la seguente formula:

$$V_c = V_t \times k$$

Dove:

V_c = valore della costruzione nello stato di fatto

V_t = valore medio della costruzione

K = coefficiente di svalutazione/valutazione

Dal sopralluogo effettuato e da un'attenta ispezione presso l'immobile in oggetto, si sono dedotte le caratteristiche proprie dell'immobile che determinano aumento o riduzione del valore dell'immobile. Nella tabella che segue si sono indicate le caratteristiche prese in esame e i coefficienti applicati.

COEFFICIENTI DI MERITO PER LA VALUTAZIONE DI IMMOBILI RESIDENZIALI

CARATTERISTICA	MODALITA'	COEFFICIENTE
UBICAZIONE ZONALE	Centrale	1
	Tra centro e periferia	0,95
	Periferia	0,9
	Nuove zone di espans.	0,8
	Zone degradate	0,7
CETO SOCIALE ABITANTI	Elevato	1,1
	Medio	1
	Degradato	0,8
ARREDO URBANO E SALUBRITA'	Buono	1,1
	Normale	1
	Scarso	0,95
SERVIZI PRESENTI E INFRASTRUTTURE	Buoni	1,1
	Normali	1
	Scarsi	0,95



STATO DEGLI IMPIANTI	Ottimo	1,1
	A norma	1
	A norma ma da Certificare	0,98
	Da mettere a norma	0,95
ESPOSIZIONE	Vedute panoramiche	1,2
	Giardini di pregio	1,1
	Strade	1
	Cortili	0,95
	Chiostrine	0,9
	Vani senza finestre	0,8
	Locali cantinati	0,7
TIPOLOGIA	Plurifamiliare	1
	Casa a schiera	1,02
	Casa singola	1,04
VETUSTA'	Meno di 5 anni	1,1
	Da 5 a 10 anni	1,05
	Da 10 a 20 anni	1
	Da 20 a 40 anni	0,9
	Più di 40 anni	0,85
FINITURE (ESTERNE)	Storiche	1,1
	Signorili	1,05
	Civili	1
	Economiche	0,95
MANUTENZIONE	Ottima	1,05
	Buona	1,03
	Normale	1
	Scadente	0,97
ASCENSORE	Presente o inutile	1
	Assente 2° piano	0,95
	Assente 3° piano	0,88
	Assente 4° piano	0,8
	Assente 5° piano	0,7
SERVIZI IGIENICI	Doppio	1
	Singolo	0,95
RISCALDAMENTO	Autonomo	1,05
	Centrale	1
CONDIZIONATORE	Centrale	1,04
	Autonomo totale	1,02
	Autonomo parziale	1,01
	Assente	1



INFISSI ESTERNI	Balconi o scuri	1,03
	Tapparelle	1
	Assenti	0,96
FINESTRATURE	Termo-acustiche	1,03
	Doppi vetri	1
	Vetro singolo	0,98
SPAZI COMUNI	Assenti	1
	Cortile	1,02
	Giardino	1,04
	Parco	1,06
PARCHEGGIO COMUNE	Assente	1
	Posto auto per UI	1,04
ESPOSIZIONE	Panoramica/attico	1,05
	Doppia/ordinaria	1
	Strada pubblica	0,95
	Cortile interno	0,9
Coefficiente globale		0,5371

Il prodotto dei coefficienti ha fornito il termine 0,5371

Nella tabella che segue si è indicato il calcolo che conduce al valore dell'immobile.

VALORE IMMOBILE COMPLESSIVO (€)		COEFFICIENTE DI SVALUTAZIONE		VALORE IMMOBILE ATTUALE (€)
266000,00	x	0,5371	=	142860,48

Si sono quindi considerate le spese relative alla richiesta di SCIA in Sanatoria e la Richiesta Abitabilità/agibilità: detti importi comprendono i Diritti di Segreteria da versare al Comune e l'onorario al Tecnico che curerà la pratica:

Dati di inserimento		U.M.
Sanatoria Diffformità Urbanistiche	2000	€
Richiesta Abitabilità/agibilità	1000	€
Valore complessivo	3000,00	€

Valore dell'immobile è quindi di € **139.860,48**



Beni che ricadono sulla particella n. 37

Il C.T.U. ha effettuato le ricerche di mercato attingendo informazioni presso le agenzie immobiliari del comune di Santeramo in Colle, nonché presso operatori del settore operanti sul luogo. Le ricerche effettuate hanno permesso di ottenere dati attendibili, poiché relativi a beni del tutto simili a quelli peritati.

Il C.T.U. ha determinato il valore al metro quadrato da applicare ai beni in oggetto, tenendo conto delle offerte di immobili simili, ubicati nella stessa zona del Santeramo in Colle, tenendo presente anche le caratteristiche intrinseche dei beni da valutare.

Sulla scorta delle ricerche effettuate dal sottoscritto, si assume come valore unitario, **€/mq 0,50.**

Considerata quindi la superficie pari a 5.833,00 mq il valore complessivo dell'opera è pari a € 2.916,50

Dati di inserimento		U.M.
Superficie commerciale	5833,00	mq
Valore unitario	0,50	€/mq
Valore medio	2916,50	€

Adeguamenti e correzioni della stima

Dopo aver determinato il valore dell'immobile mediante il metodo comparativo, è necessario considerare le caratteristiche intrinseche del fondo che ne determinano riduzione e/o aumento del valore. Utilizzeremo la seguente formula:

$$V_c = V_t \times k$$

Dove:

V_c = valore del fondo nello stato di fatto



Vt = valore medio del fondo

K = coefficiente di svalutazione/valutazione

Dal sopralluogo effettuato e da un'attenta ispezione presso il fondo in oggetto, si sono dedotte le caratteristiche proprie dell'immobile che determinano aumento o riduzione del valore del fondo. Nella tabella che segue si sono indicate le caratteristiche prese in esame e i coefficienti applicati.

COEFFICIENTI DI MERITO PER LA VALUTAZIONE DI FONDI RUSTICI

CARATTERISTICA	MODALITA'	COEFFICIENTE
FERTILITA'	Ottima	1
	Buona	0,9
	Discreta	0,8
GIACITURA	Pianeggiante	1
	Acclive	0,95
	Mediocre	0,9
ACCESSO	Buono	1
	Sufficiente	0,95
	Insufficiente	0,9
FORMA	Regolare	1
	Normale	0,95
	Penalizzante	0,9
UBICAZIONE	Eccellente	1
	Normale	0,95
	Cattiva	0,9
AMPIEZZA	Medio appezzamento	1,3
	Piccolo appezzamento	0,95
	Grande appezzamento	0,9
Coefficiente globale		0,988

Il prodotto dei coefficienti ha fornito il termine 0,988

Nella tabella che segue si è indicato il calcolo che conduce al valore dell'immobile.



VALORE MEDIO (€)		COEFFICIENTE DI S/VALUTAZIONE (€)		VALORE IMMOBILE ATTUALE (€)
2916,50	x	0,9880	=	2881,50

Si sono quindi considerati i costi per la demolizione e smaltimento del manufatto esistente:

Costi per la demolizione e smaltimento del manufatto esistente (€)	1000
Totale complessivo (€)	1881,50

Valore del fondo è quindi di € **1.881,50**

Il Valore complessivo del Lotto 1 è:

Valore dei beni che insistono sulla particella 37 (€)	Valore dei beni che insistono sulla particella 36 (€)	Totale (€)
139860,48	1881,50	141741,98

Si è quindi considerato l'abbattimento forfettario pari al 5% dovuto alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali:

abbattimento forfettario pari al 5%		VALORE IMMOBILE (€)		VALORE IMMOBILE ATTUALE (€)
0,95	x	141741,98	=	134654,87

Valore Lotto 1 attuale **134.654,87 €** approssimabili ad **134.655,00 €** (valore totale di mercato del lotto con abbattimento del 5%).

Valore finale del lotto

Il valore del lotto è pari a **134.655,00 €**

5.1 Valutazione della sola quota indivisa

I proprietari del Lotto 1 sono:

proprietà per ½



proprietà per $\frac{1}{2}$

Il valore della quota indivisa è:

$134.655,00 \text{ €} / 2 = 67.327,44 \text{ €}$

Il valore complessivo del lotto 1 è pari a **134.655,00 €**

5.2 Divisibilità del bene

Il bene non è comodamente divisibile, e non vi sono parti che potrebbero essere vantaggiosamente separate in favore della procedura.

Dopo quanto sopra esposto, il sottoscritto consulente ritiene di aver evaso, in maniera esauriente, l'incarico affidatogli.

Allegati:

- Documentazione fotografica
- Allegati: n. 23
- Elaborati grafici: n. 3

Settembre 2014

Ing. Alessandro Maio

