
ASTE GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE DI BARI
ASTE GIUDIZIARIE®

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Maurelli Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 197/2013 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palo del Colle (BA) - via Madonna delle Grazie n. 23, edificio 8, interno E, piano secondo	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Palo del Colle (BA) - via Don Angelo Sangirardi, 1, interno 4, piano Seminterrato	6
Lotto 1	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palo del Colle (BA) - via Madonna delle Grazie n. 23, edificio 8, interno E, piano secondo	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Palo del Colle (BA) - via Don Angelo Sangirardi, 1, interno 4, piano Seminterrato	6
Titolarità	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palo del Colle (BA) - via Madonna delle Grazie n. 23, edificio 8, interno E, piano secondo	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Palo del Colle (BA) - via Don Angelo Sangirardi, 1, interno 4, piano Seminterrato	7
Confini	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palo del Colle (BA) - via Madonna delle Grazie n. 23, edificio 8, interno E, piano secondo	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Palo del Colle (BA) - via Don Angelo Sangirardi, 1, interno 4, piano Seminterrato	8
Consistenza	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palo del Colle (BA) - via Madonna delle Grazie n. 23, edificio 8, interno E, piano secondo	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Palo del Colle (BA) - via Don Angelo Sangirardi, 1, interno 4, piano Seminterrato	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palo del Colle (BA) - via Madonna delle Grazie n. 23, edificio 8, interno E, piano secondo	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Palo del Colle (BA) - via Don Angelo Sangirardi, 1, interno 4, piano Seminterrato	10
Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palo del Colle (BA) - via Madonna delle Grazie n. 23, edificio 8, interno E, piano secondo	10

Bene N° 2 - Garage ubicato a Palo del Colle (BA) - via Don Angelo Sangirardi, 1, interno 4, piano Seminterrato.....	11
Stato conservativo.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palo del Colle (BA) - via Madonna delle Grazie n. 23, edificio 8, interno E, piano secondo.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Palo del Colle (BA) - via Don Angelo Sangirardi, 1, interno 4, piano Seminterrato.....	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palo del Colle (BA) - via Madonna delle Grazie n. 23, edificio 8, interno E, piano secondo.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Palo del Colle (BA) - via Don Angelo Sangirardi, 1, interno 4, piano Seminterrato.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palo del Colle (BA) - via Madonna delle Grazie n. 23, edificio 8, interno E, piano secondo.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Palo del Colle (BA) - via Don Angelo Sangirardi, 1, interno 4, piano Seminterrato.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palo del Colle (BA) - via Madonna delle Grazie n. 23, edificio 8, interno E, piano secondo.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Palo del Colle (BA) - via Don Angelo Sangirardi, 1, interno 4, piano Seminterrato.....	13
Stato di occupazione.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palo del Colle (BA) - via Madonna delle Grazie n. 23, edificio 8, interno E, piano secondo.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Palo del Colle (BA) - via Don Angelo Sangirardi, 1, interno 4, piano Seminterrato.....	13
Provenienze Ventennali.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palo del Colle (BA) - via Madonna delle Grazie n. 23, edificio 8, interno E, piano secondo.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Palo del Colle (BA) - via Don Angelo Sangirardi, 1, interno 4, piano Seminterrato.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palo del Colle (BA) - via Madonna delle Grazie n. 23, edificio 8, interno E, piano secondo.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Palo del Colle (BA) - via Don Angelo Sangirardi, 1, interno 4, piano Seminterrato.....	16
Regolarità edilizia.....	17

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palo del Colle (BA) - via Madonna delle Grazie n. 23, edificio 8, interno E, piano secondo 17

Bene N° 2 - Garage ubicato a Palo del Colle (BA) - via Don Angelo Sangirardi, 1, interno 4, piano Seminterrato 18

Vincoli od oneri condominiali 18*

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palo del Colle (BA) - via Madonna delle Grazie n. 23, edificio 8, interno E, piano secondo 18

Bene N° 2 - Garage ubicato a Palo del Colle (BA) - via Don Angelo Sangirardi, 1, interno 4, piano Seminterrato 18

Stima / Formazione lotti 19

Riepilogo bando d'asta 22

Lotto 1 22

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 197/2013 del R.G.E. 23

Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 71.008,40 23

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 25

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palo del Colle (BA) - via Madonna delle Grazie n. 23, edificio 8, interno E, piano secondo 25

Bene N° 2 - Garage ubicato a Palo del Colle (BA) - via Don Angelo Sangirardi, 1, interno 4, piano Seminterrato 25

INCARICO

All'udienza del 09/04/2025, il sottoscritto Ing. Maurelli Andrea, con studio in Via Postiglione, 8 - 70126 - Bari (BA), email ingandreamaurelli@libero.it, PEC andrea.maurelli8565@pec.ordingbari.it, Tel. 3298043051, riceveva l'incarico di aggiornare l'elaborato peritale già depositato in data 17/02/2014.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Palo del Colle (BA) - via Madonna delle Grazie n. 23, edificio 8, interno E, piano secondo
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Palo del Colle (BA) - via Don Angelo Sangirardi, 1, interno 4, piano Seminterrato

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALO DEL COLLE (BA) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE N. 23, EDIFICIO 8, INTERNO E, PIANO SECONDO

Trattasi di appartamento per civile abitazione posto al secondo piano di un edificio in linea, servito da un vano scala e da una scala scoperta, privo di ascensore, composto da tre piani fuori terra adibiti ad abitazioni e un piano interrato destinato ad autorimessa. Alle abitazioni poste al piano terra e al primo piano si accede da via Don Angelo Sangirardi, con accessi dedicati e una scala scoperta. Al piano autorimessa si accede con una rampa posta in via Don Angelo Sangirardi, mentre alle abitazioni poste al secondo piano si accede tramite vano scale con accesso da strada privata di lottizzazione.

Il fabbricato all'interno del quale sono inseriti gli immobili oggetto del pignoramento fa parte di una lottizzazione composta di otto lotti ed è identificato con il numero 8. E' il primo edificio che si incontra sulla sinistra accedendo dal cancello di ingresso al complesso residenziale in via Madonna delle Grazie al civico 23.

L'immobile è situato nel Comune di Palo del colle (BA) in via Madonna delle Grazie, zona periferica del tessuto urbano della città corrispondente alla zona territoriale omogenea (OMI) D2, zona "Periferica". Trattasi di zona ben servita dai principali servizi, si rilevano anche diverse attività commerciali come bar, tabacchini, supermercati e, nello specifico, la vicinanza ad un centro commerciale. Inoltre, l'immobile risulta ben collegato con il centro cittadino che dista poco meno di 1 Km e vicino alle principali strade comunali e statali.

L'appartamento è composto da due vani e accessori e dalla sovrastante mansarda e terrazzino a livello, si estende su una superficie lorda di circa 52,00 mq ed è composto da soggiorno, camera da letto, cucina, bagno e due balconi uno con affaccio su via Madonna delle Grazie (attualmente verandato) e uno su strada privata. Al terrazzino e alla mansarda sovrastanti l'appartamento si accede direttamente dal vano scale condominiale attraverso una porta di ingresso che consente l'accesso al locale mansarda adibito a deposito.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PALO DEL COLLE (BA) - VIA DON ANGELO SANGIRARDI, 1, INTERNO 4, PIANO SEMINTERRATO

Trattasi di box auto facente parte di un'autorimessa posta al piano seminterrato di una serie di edifici in linea (tra i quali il Bene 1) e a servizio degli stessi.

L'autorimessa in cui è inserito il box auto è composta da 30 box e fa parte di una lottizzazione di otto lotti.

L'immobile è situato nel Comune di Palo del colle (BA) in via Don Angelo Sangirardi, zona periferica del tessuto urbano della città corrispondente alla zona territoriale omogenea (OMI) D2, zona "Periferica". Trattasi di zona ben servita dai principali servizi. Si rilevano anche diverse attività commerciali come bar, tabacchini, supermercati e, nello specifico, la vicinanza ad un centro commerciale. Inoltre, l'immobile risulta ben collegato con il centro cittadino che dista poco meno di 1 Km ed è vicino alle principali strade comunali e statali.

Il box auto in oggetto è il terzo sul lato sinistro scendendo dalla rampa carrabile. E' composto da un unico ambiente finestrato e si estende su una superficie di circa 22,00 mq netti calpestabili, di forma regolare (rettangolare), profondità pari a 5,10 m e larghezza 4,38 m pertanto consente comodamente il ricovero di un'automobile. All'autorimessa si accede tramite una rampa scoperta con ingresso da via Don Sangirardi al civ.

1. Non vi è un collegamento diretto con il complesso condominiale. La corsia di manovra all'interno dell'autorimessa garantisce manovre agevoli.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Palo del Colle (BA) - via Madonna delle Grazie n. 23, edificio 8, interno E, piano secondo
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Palo del Colle (BA) - via Don Angelo Sangirardi, 1, interno 4, piano Seminterrato

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALO DEL COLLE (BA) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE N. 23, EDIFICIO 8, INTERNO E, PIANO SECONDO

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PALO DEL COLLE (BA) - VIA DON ANGELO SANGIRARDI, 1, INTERNO 4, PIANO SEMINTERRATO

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALO DEL COLLE (BA) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE N. 23, EDIFICIO 8, INTERNO E, PIANO SECONDO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PALO DEL COLLE (BA) - VIA DON ANGELO SANGIRARDI, 1, INTERNO 4, PIANO SEMINTERRATO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALO DEL COLLE (BA) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE N. 23, EDIFICIO 8, INTERNO E, PIANO SECONDO

L'immobile confina a Nord con l'appartamento adiacente facente parte dello stesso lotto e il vano scale, ad ovest con la strada privata di lottizzazione, a Sud con parte dell'appartamento facente parte della lottizzazione n.7, ad Est con via Don Angelo Sangirardi.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PALO DEL COLLE (BA) - VIA DON ANGELO SANGIRARDI, 1, INTERNO 4, PIANO SEMINTERRATO

L'immobile confina avendo frontalmente l'ingresso al box, a destra e a sinistra con altri box adiacenti, frontalmente con il l'intercapedine condominiale e alle spalle con la corsia di manovra.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALO DEL COLLE (BA) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE N. 23, EDIFICIO 8, INTERNO E, PIANO SECONDO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	48,80 mq	52,80 mq	1	52,80 mq	2,95 m	Secondo
Mansarda/Deposito	11,50 mq	13,80 mq	0,33	4,55 mq	0,00 m	Lastrico Solare
Balcone	5,00 mq	5,00 mq	0,40	2,00 mq	0,00 m	
Balcone (verandato)	5,00 mq	5,00 mq	0,40	2,00 mq	0,00 m	
terrazzo	45,80 mq	45,80 mq	0,2	9,16 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				70,51 mq		
Incidenza condominiale:				5,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				74,04 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza dell'immobile è stata calcolata sulla base della planimetria dello stato dei luoghi (allegata). Superficie così distinta: Bagno 8,20mq; Soggiorno 19,50mq; Pranzo-Cucina 5,10mq; Letto 16,00mq; Mansarda/deposito 11.50mq; Terrazzino 45,80mq; Balcone 5.00mq; Balcone (verandato) 5,70mq;

Osservazione:

il balcone verandato è stato realizzato senza titoli edilizi, pertanto è stato computato come un normale balcone.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PALO DEL COLLE (BA) - VIA DON ANGELO SANGIRARDI, 1, INTERNO 4, PIANO SEMINTERRATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	22,00 mq	22,00 mq	1	22,00 mq	2,90 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				22,00 mq		
Incidenza condominiale:				5,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				23,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza dell'abitazione è stata calcolata sulla base della planimetria dello stato dei luoghi (allegata).

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALO DEL COLLE (BA) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE N. 23, EDIFICIO 8, INTERNO E, PIANO SECONDO**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1986 al 21/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 579, Sub. 11 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4.5 vani Superficie catastale 65 mq Rendita € 325,37 Piano Secondo
Dal 30/06/1987 al 14/05/1986	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 579, Sub. 11 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 65 mq Rendita € 32.537,00 Piano secondo
Dal 27/07/2004 al 17/02/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 579, Sub. 11 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4.5 vani Superficie catastale 65 mq Rendita € 325,37 Piano Secondo

I dati catastali risultano corrispondere con quelli reali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PALO DEL COLLE (BA) - VIA DON ANGELO SANGIRARDI, 1, INTERNO 4, PIANO SEMINTERRATO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1986 al 21/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 579, Sub. 36 Categoria C6 Cl.3, Cons. 21 mq Superficie catastale 21 mq Rendita € 45,55 Piano Seminterrato
Dal 30/06/1987 al 14/05/1986	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 579, Sub. 36 Categoria C6 Cl.3, Cons. 21 mq Superficie catastale 21 mq Rendita € 45,55 Piano s1
Dal 27/07/2004 al 17/02/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 579, Sub. 36 Categoria C6 Cl.3, Cons. 21 mq Superficie catastale 21 mq Rendita € 45,55 Piano Seminterrato

I dati catastali risultano corrispondere con quelli reali.

DATI CATASTALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALO DEL COLLE (BA) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE N. 23, EDIFICIO 8, INTERNO E, PIANO SECONDO**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	579	11		A3	3	4.5 vani	65 mq	325,37 €	Secondo	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria in atti in catasto riporta un accesso diretto dal vano scala al terrazzino di pertinenza, ma allo stato dei luoghi l'apertura è stata murata. Visto che tale apertura è presente anche sulla concessione edilizia, occorre ripristinarla.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PALO DEL COLLE (BA) - VIA DON ANGELO SANGIRARDI, 1,
INTERNO 4, PIANO SEMINTERRATO**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi						Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	579	36		C6	3	21 mq	21 mq	45,55 €	Seminterrato	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALO DEL COLLE (BA) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE N.
23, EDIFICIO 8, INTERNO E, PIANO SECONDO**

L'immobile risulta in mediocre stato di conservazione in virtù della realizzazione nell'anno 1986 e della mancanza di manutenzione. Si rileva la normale usura dell'immobile, non sono visibili stati di lesioni si rilevano tracce di umidità sull'intradosso dei solai di copertura di entrambi i balconi. Si riscontrano fenomeni di condensa su tutte le pareti perimetrali, in particolare sugli imbotti delle finestre, con presenza di efflorescenze pertanto si rendono necessari interventi di manutenzione per rendere salubri gli ambienti.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PALO DEL COLLE (BA) - VIA DON ANGELO SANGIRARDI, 1,
INTERNO 4, PIANO SEMINTERRATO**

L'immobile risulta in uno stato di conservazione mediocre, dato dalla mancata manutenzione e dall'epoca di costruzione dell'immobile (1986). Si rileva la normale usura dell'immobile, non sono visibili stati di lesioni e non si rilevano tracce di umidità. Non vi sono fenomeni di condensa per cui è consentita una normale agibilità dell'immobile da subito.

PARTI COMUNI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALO DEL COLLE (BA) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE N.
23, EDIFICIO 8, INTERNO E, PIANO SECONDO**

L'immobile pignorato è inserito in un contesto condominiale. Non vi sono parti comuni con altre unità immobiliari.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PALO DEL COLLE (BA) - VIA DON ANGELO SANGIRARDI, 1, INTERNO 4, PIANO SEMINTERRATO

L'immobile pignorato è inserito in un contesto condominiale. Non vi sono parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALO DEL COLLE (BA) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE N. 23, EDIFICIO 8, INTERNO E, PIANO SECONDO

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PALO DEL COLLE (BA) - VIA DON ANGELO SANGIRARDI, 1, INTERNO 4, PIANO SEMINTERRATO

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALO DEL COLLE (BA) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE N. 23, EDIFICIO 8, INTERNO E, PIANO SECONDO

L'immobile pignorato si presenta in buone condizioni statiche e in mediocri condizioni di manutenzione che richiedono lavori di manutenzione per rendere gli ambienti salubri per via della presenza di muffe sulle pareti perimetrali. L'altezza utile è di 2,95m. La struttura è di tipo a scheletro formata da travi-pilastri e plinti di fondazione in cemento armato. Il solaio è di tipo misto costituito da travetti in cemento armato ed elementi in laterizi forati. Il solaio di copertura del fabbricato è di tipo piano calpestabile con pavimentazione in marmette in cemento in discrete condizioni, comunque non si rilevano infiltrazioni d'acqua all'interno dell'abitazione. Mentre le pensiline aggettanti di copertura ai due balconi sono ricoperte da manto bituminoso in pessime condizioni, infatti si rilevano infiltrazioni sull'intradosso. Le pareti esterne sono tinteggiate di colore chiaro, in condizioni mediocri. Le pareti divisorie interne sono intonacate a civile e tinteggiate a Ducotone in mediocri condizioni. Il bagno è rivestito fino a 2,40 metri di altezza con piastrelle di media qualità come i sanitari. La pavimentazione è realizzata in tutte le stanze con piastrelle di medie dimensioni in gres-porcellanato di colore chiaro in pessime condizioni, in alcuni punti le piastrelle si sono divelte e lesionate, provocando pericolo di inciampo e taglio. La pavimentazione dei balconi è realizzata con cotto fiorentino in mediocri condizioni. Gli infissi esterni sono del tipo a singolo infisso, in legno con taglio vetro singolo, in mediocri condizioni.

Gli impianti:

Impianto idrico sanitario: si presenta completo e funzionante.

Impianto di riscaldamento: di tipo autonomo con caldaia a gas metano, con elementi radianti in alluminio e in ghisa al momento non risulta collegato al Gas Metano.

Impianto elettrico: del tipo sottotraccia a 230V. È presente una lampada di emergenza nel soggiorno ed il quadro elettrico di distribuzione luci e prese all'ingresso dell'appartamento.

Impianto di raffrescamento: è presente l'impianto di condizionamento a pompa di calore nel soggiorno

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PALO DEL COLLE (BA) - VIA DON ANGELO SANGIRARDI, 1, INTERNO 4, PIANO SEMINTERRATO

L'immobile pignorato si presenta in buone condizioni statiche e in condizioni di manutenzione mediocri, ma comunque fruibile da subito. L'altezza utile è di 2,90 m; la struttura è di tipo a scheletro formata da travipilastrati e plinti di fondazione in cemento armato; il solaio è di tipo misto costituito da travetti in cemento armato ed elementi in laterizi forati; Le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate a Ducotone in condizioni mediocri; la pavimentazione del box-auto è realizzata con marmette di cemento, mentre quella della corsia di manovra è in battuto di cemento non in buono stato, danneggiato in alcuni punti. La rampa di accesso all'autorimessa è realizzata con asfalto anch'esso in condizioni mediocri. All'autorimessa si accede tramite un cancello in metallo a battente con apertura automatizzata. Al Box auto si accede tramite una porta in metallo basculante ad azionamento manuale. L'impianto elettrico è del tipo sotto traccia.

STATO DI OCCUPAZIONE**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALO DEL COLLE (BA) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE N. 23, EDIFICIO 8, INTERNO E, PIANO SECONDO**

L'immobile al momento del sopralluogo non risultava occupato. Come si evince dal rilievo fotografico, all'interno vi sono mobili e oggetti vari di proprietà degli esecutati.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PALO DEL COLLE (BA) - VIA DON ANGELO SANGIRARDI, 1, INTERNO 4, PIANO SEMINTERRATO

L'immobile al momento del sopralluogo non risultava occupato. Come si evince dal rilievo fotografico, all'interno vi sono mobili e oggetti vari di proprietà degli esecutati.

PROVENIENZE VENTENNALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALO DEL COLLE (BA) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE N. 23, EDIFICIO 8, INTERNO E, PIANO SECONDO**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/05/1986 al 21/07/2004	**** Omissis ****	VOLTURA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CESARE CERASI	14/05/1986	21155	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		BARI	23/05/1986	106	

Dal 21/07/2004 al 17/02/2026	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Guaragnella Carlo	21/07/2004	89345	10898
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Bari	29/07/2004	38550	25840
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PALO DEL COLLE (BA) - VIA DON ANGELO SANGIRARDI, 1,
INTERNO 4, PIANO SEMINTERRATO**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/05/1986 al 21/07/2004	**** Omissis ****	VOLTURA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CESARE CERASI	14/05/1986	21155	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		BARI	23/05/1986	106	
Dal 21/07/2004 al 17/02/2026	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Guaragnella Carlo	21/07/2004	89345	10898
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Bari	29/07/2004	38550	25840
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALO DEL COLLE (BA) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE N. 23, EDIFICIO 8, INTERNO E, PIANO SECONDO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Bari aggiornate al 04/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a BARI il 29/07/2004
Reg. gen. 38551 - Reg. part. 8722
Importo: € 135.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 90.000,00
Rogante: GUARAGNELLA CARLO
Data: 21/07/2004
N° repertorio: 89346
N° raccolta: 10899
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA
Iscritto a BARI il 12/07/2024
Reg. gen. 34937 - Reg. part. 4782
Importo: € 135.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **atto esecutivo cautelare verbale di pignoramento**
Trascritto a bari il 19/04/2013
Reg. gen. 14421 - Reg. part. 10855
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **DOMANDA GIUDIZIALE**
Trascritto a BARI il 08/07/2015
Reg. gen. 27034 - Reg. part. 20754
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: IL G.E. ALL'UDIENZA DEL 02/07/2014, VERIFICATE LA REGOLARITA' DI TUTTE LE NOTIFICHE, EMANAVA ORDINANZA DI SOSPENSIONE DELLA PROCEDURA ESECUTIVA A NORMA DELL'ART.601 C.P.C., E DISPONEVA SI PROCEDESSE ALLA DIVISIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO, MEGLIO DESCRITTO NEL QUADRO "B" DELLA PRESENTE NOTA, AI SENSI DEL- L'ART.600 C.P.C., RIMETTEVA LE PARTI INNANZI A SE' PER L'ISTRUZIONE DEL GIUDIZIO DI DIVISIONE DEL COMPENDIO MEDESIMO A NORMA DELL'ART.181 COMMA 2 C.P.C..

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

Trascritto a BARI il 21/02/2017

Reg. gen. 6931 - Reg. part. 4941

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

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

Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **restrizione beni**

Iscritto a Bari il 12/08/2004

Reg. gen. 41709 - Reg. part. 4189

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

Contro **** Omissis ****

Note: SI CHIEDE CHE A MARGINE DELL'IPOTECA ACCESA A BARI IL 17/9/1985 AL N. 27408/3108 VENGA ANNOTATA LA CANCELLAZIONE DELL'UNITA IMMOBILIARE COSTITUENTE LA QUOTA N. 4 E RIPORTATA NEL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI PALO DEL COLLE AL FOGLIO 29/A, PARTICELLE 579 SUB 11 E 579 SUB 36, CON DISCARICO DEL SIGNOR CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI BARI DA QUALSIASI SUA RESPONSABILITA IN PROPOSITO. FERMO IL RESTO. D.P.R. 29 SETTEMBRE 1973 N.601 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PALO DEL COLLE (BA) - VIA DON ANGELO SANGIRARDI, 1, INTERNO 4, PIANO SEMINTERRATO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Bari aggiornate al 04/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a BARI il 29/07/2004

Reg. gen. 38551 - Reg. part. 8722

Importo: € 135.000,00

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

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

Capitale: € 90.000,00

Rogante: GUARAGNELLA CARLO

Data: 21/07/2004

N° repertorio: 89346

N° raccolta: 10899

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA

Iscritto a BARI il 12/07/2024

Reg. gen. 34937 - Reg. part. 4782

Importo: € 135.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

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

Trascritto a BARI il 21/02/2017
Reg. gen. 6931 - Reg. part. 4941
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **restrizione beni**

Iscritto a Bari il 12/08/2004
Reg. gen. 41709 - Reg. part. 4189
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: SI CHIEDE CHE A MARGINE DELL'IPOTECA ACCESA A BARI IL 17/9/1985 AL N. 27408/3108 VENGA ANNOTATA LA CANCELLAZIONE DELL'UNITA IMMOBILIARE COSTITUENTE LA QUOTA N. 4 E RIPORTATA NEL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI PALO DEL COLLE AL FOGLIO 29/A, PARTICELLE 579 SUB 11 E 579 SUB 36, CON DISCARICO DEL SIGNOR CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI BARI DA QUALSIASI SUA RESPONSABILITA IN PROPOSITO. FERMO IL RESTO, D.P.R. 29 SETTEMBRE 1973 N.601 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALO DEL COLLE (BA) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE N. 23, EDIFICIO 8, INTERNO E, PIANO SECONDO

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

La lottizzazione di cui fa parte il bene è stata realizzata con una Concessione Edilizia n. 852 del 14/06/1984, successiva variante al Lotto n.8 Concessione Edilizia n.950 del 26.06.1985, ulteriori varianti la 947,948,949,950 e per ultima la Variante di accorpamento dei lotti 4-5-6-7-8 pratica edilizia n. 990 del 10/03/1986. L'immobile risulta corredato di Autorizzazione di Abitabilità n.609 del 11/06/1986.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'immobile risulta conforme alle planimetria allegate all'ultima concessione edilizia, eccetto la veranda realizzate sul balcone e la chiusura realizzata sul piano copertura, entrambe eseguite in assenza di titoli Edilizi e non sanabili, pertanto è necessaria la loro rimozione. Inoltre, si rileva la chiusura del varco porta tra il vano scale e il terrazzo in copertura, anch'essa realizzata in assenza di concessioni Edilizie. Trattandosi di modifica di facciata va realizzato il ripristino allo stato di progetto.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PALO DEL COLLE (BA) - VIA DON ANGELO SANGIRARDI, 1, INTERNO 4, PIANO SEMINTERRATO

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

La lottizzazione di cui fa parte il bene è stata realizzata con una Concessione Edilizia n. 852 del 14/06/1984, successiva variante al Lotto n.8 Concessione Edilizia n.950 del 26.06.1985, ulteriori varianti la 947,948,949,950 e per ultima la Variante di accorpamento dei lotti 4-5-6-7-8 pratica edilizia n. 990 del 10/03/1986.

Nello specifico l'elaborato grafico del piano seminterrato adibito ad autorimessa, è allegato alla concessione edilizia del 26/06/1985 n.950 e non alle successive varianti, pertanto non è oggetto dell'ultima variante, quindi il titolo che ne detta la legittimità è la concessione n.950.

L'immobile risulta corredato di Autorizzazione di Abitabilità n.609 del 11/06/1986.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'immobile risulta difforme rispetto agli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia, come si evince dall'elaborato grafico di confronto tra lo stato dei luoghi e la licenza.

Per quanto sopra, occorre presentare una CILA tardiva per regolarizzare lo stato dei luoghi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALO DEL COLLE (BA) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE N. 23, EDIFICIO 8, INTERNO E, PIANO SECONDO

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Gli oneri condominiali insoluti ammontano a circa 1.000,00 Euro.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PALO DEL COLLE (BA) - VIA DON ANGELO SANGIRARDI, 1, INTERNO 4, PIANO SEMINTERRATO

Si rimanda a quanto indicato per il Bene 1.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Palo del Colle (BA) - via Madonna delle Grazie n. 23, edificio 8, interno E, piano secondo

Trattasi di appartamento per civile abitazione posto al secondo piano di un edificio in linea, servito da un vano scala e da una scala scoperta, privo di ascensore. Composto da tre piani fuori terra adibiti ad abitazioni e un piano interrato destinato ad autorimessa. Alle abitazioni poste al piano terra e al primo piano si accede da via Don Angelo Sangirardi con accessi dedicati e una scala scoperta. Al piano autorimessa si accede con una rampa posta in via Don Angelo Sangirardi. Mentre alle abitazioni poste al secondo piano si accede tramite vano scale con accesso da strada privata di lottizzazione. Il fabbricato all'interno del quale sono inserite le unità immobiliari, fa parte di una lottizzazione composta di otto lotti, quello in oggetto è identificato con il numero 8. E' il primo edificio che si incontra sulla sinistra accedendo dal cancello di ingresso al complesso residenziale in via Madonna delle Grazie al civico 23. L'immobile è situato nel Comune di Palo del colle (BA) in via Madonna delle Grazie, zona periferica del tessuto urbano della città corrispondente alla zona territoriale omogenea (OMI) D2, zona "Periferica". Trattasi di zona ben servita dai principali servizi, si rilevano anche diverse attività commerciali come bar, tabacchini, supermercati e, nello specifico, la vicinanza ad un centro commerciale. Inoltre, l'immobile risulta ben collegato con il centro cittadino che dista poco meno di 1 Km e vicino alle principali strade comunali e statali. L'appartamento è composto da due vani e accessori e dalla sovrastante mansarda e terrazzino a livello, si estende su una superficie lorda di circa 52,00 mq ed è composto da soggiorno, camera da letto, cucina, bagno e due balconi uno con affaccio su via Madonna delle Grazie (attualmente verandato) e uno su strada privata. Al terrazzino e alla mansarda sovrastanti l'appartamento si accede direttamente dal vano scale condominiale attraverso una porta di ingresso che consente l'accesso al locale mansarda adibito a deposito.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 579, Sub. 11, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 81.444,00

Per procedere alla valutazione dell'immobile, oggetto del pignoramento, il sottoscritto stimatore ha tenuto conto dei seguenti parametri: caratteristiche dell'immobile, ubicazione, distanza dal centro abitato, verifica della sua condizione attuale e stato dei luoghi, qualità dei materiali impiegati per la costruzione, stato di igiene e manutenzione dell'immobile, epoca di realizzazione, esame della documentazione tecnica e di quella concernente la proprietà, ricerca dei valori immobiliari di mercato presso uffici di vendita specializzati ed agenzie immobiliari. Consultando la banca dati delle quotazioni immobiliari del secondo semestre del 2025 dell'Agenzia delle Entrate ed altre fonti come Requot ecc., per la formulazione del più probabile valore di mercato dei beni, il sottoscritto ha quindi proceduto seguendo il sistema di stima "per comparazione" alla data odierna e nelle condizioni di fatto e di diritto in cui il bene in oggetto si trova.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Palo del Colle (BA) - via Don Angelo Sangirardi, 1, interno 4, piano Seminterrato

serie di edifici in linea (tra i quali il Bene_1) e a servizio degli stessi. L'autorimessa in cui è inserito il box auto è composta da 30 box e fa parte di una lottizzazione di otto lotti. L'immobile è situato nel Comune di Palo del colle (BA) in via Don Angelo Sangirardi, zona periferica del tessuto urbano della città corrispondente alla zona territoriale omogenea (OMI) D2, zona "Periferica". Trattasi di zona ben servita dai principali servizi. Si rilevano anche diverse attività commerciali come bar, tabacchini, supermercati e, nello specifico, la vicinanza ad un centro commerciale. Inoltre, l'immobile risulta ben collegato con il centro cittadino che dista poco meno di 1 Km ed è vicino alle principali strade comunali e statali. Il box auto in oggetto è il secondo sul lato sinistro scendendo dalla rampa carrabile. E' composto da un unico

ambiente finestrato e si estende su una superficie di circa 22,00 mq netti calpestabili, di forma regolare (rettangolare), profondità pari a 5,10 m e larghezza 4,38 m pertanto consente comodamente il ricovero di un'automobile. All'autorimessa si accede tramite una rampa scoperta con ingresso da via Don Sangirardi al civ. 1. Non vi è un collegamento diretto con il complesso condominiale. La corsia di manovra all'interno dell'autorimessa garantisce manovre agevoli.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 579, Sub. 36, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 13.860,00

Per procedere alla valutazione dell'immobile, oggetto del pignoramento, il sottoscritto stimatore ha tenuto conto dei seguenti parametri: caratteristiche dell'immobile, ubicazione, distanza dal centro abitato, verifica della sua condizione attuale e stato dei luoghi, qualità dei materiali impiegati per la costruzione, stato di igiene e manutenzione dell'immobile, epoca di realizzazione, esame della documentazione tecnica e di quella concernente la proprietà, ricerca dei valori immobiliari di mercato presso uffici di vendita specializzati ed agenzie immobiliari. Consultando la banca dati delle quotazioni immobiliari del secondo semestre del 2025 dell'Agenzia delle Entrate ed altre fonti come Requot ecc., per la formulazione del più probabile valore di mercato dei beni, il sottoscritto ha quindi proceduto seguendo il sistema di stima "per comparazione" alla data odierna e nelle condizioni di fatto e di diritto in cui il bene in oggetto si trova.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Palo del Colle (BA) - via Madonna delle Grazie n. 23, edificio 8, interno E, piano secondo	74,04 mq	1.100,00 €/mq	€ 81.444,00	100,00%	€ 81.444,00
Bene N° 2 - Garage Palo del Colle (BA) - via Don Angelo Sangirardi, 1, interno 4, piano Seminterrato	23,10 mq	600,00 €/mq	€ 13.860,00	100,00%	€ 13.860,00
Valore di stima:					€ 95.304,00

Valore di stima: € 95.304,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento in misura forfettaria del 15% vizi occulti	15,00	%
Regolarizzazione Urbanistica_Bene 1	5.000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione_Bene 1	2.500,00	€
Spese condominiali insolute_Bene_1_2	1.000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica_Bene_2	1.500,00	€

Valore finale di stima: € 71.008,40

Regolarizzazione Urbanistica_Bene_1

- 1)Rimozione e smaltimento veranda realizzata sul balcone euro 1500,00
- 2)Rimozione e smaltimento chiusura realizzata sul terrazzo di copertura euro 1500,00
- 3)Ripristino varco porta murato di collegamento tra il vano scala e il terrazzo di copertura euro 2000,00 per rimozione e smaltimento muratura e installazione e posta in opera di nuovo infisso.

Stato d'uso e di manutenzione_Bene_1

- 1)Ripristino pavimentazione danneggiata euro 1500,00
- 2)Pulizia e pitturazione delle pareti oggetto di condensa e relative fluorescenze euro 1000,00

Oneri di regolarizzazione urbanistica_Bene_2

Gli oneri per regolare urbanisticamente il Box-Auto: CILA in sanatoria con una sanzione di euro 1000,00 presso ufficio tecnico del comune, compreso onorario del tecnico per un totale di euro 1500,00

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

Bari, li 27/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Maurelli Andrea

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato n.01 verbale di sopralluogo_Bene1_2
- ✓ N° 2 Altri allegati - Allegato n.02_Planimetria stato dei luoghi _quotata_Bene1_2
- ✓ N° 3 Foto - Allegato n.03_Rilievo Fotografico Bene_1_2
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Allegato n.04_Visura Storica Catastale_Bene1_2
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - - Allegato n.05_Planimetria Catastale_Bene1_2
- ✓ N° 6 Estratti di mappa - Allegato n.06_Estratto di Mappa_Bene1_2
- ✓ N° 7 Altri allegati - Allegato n.07_Visure Ipotecaria_Bene1
- ✓ N° 8 Altri allegati - Allegato n.08_Visure Ipotecaria_Bene2
- ✓ N° 9 Concessione edilizia - Allegato n.09_C.E. 950 del 1985 più Elaborati grafici_Bene1
- ✓ N° 10 Concessione edilizia - Allegato n.10_Allegato n.10_C.E. 990 del 1986 più elaborati grafici_Bene2
- ✓ N° 11 Certificato di agibilità / abitabilità - Allegato n.11_Autorizzazione di Abitabilità del 12.06.1986
- ✓ N° 12 Google maps - Allegato n.12_Google maps_Bene1-2

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Palo del Colle (BA) - via Madonna delle Grazie n. 23, edificio 8, interno E, piano secondo

Trattasi di appartamento per civile abitazione posto al secondo piano di un edificio in linea, servito da un vano scala e da una scala scoperta, privo di ascensore. Composto da tre piani fuori terra adibiti ad abitazioni e un piano interrato destinato ad autorimessa. Alle abitazioni poste al piano terra e al primo piano si accede da via Don Angelo Sangirardi con accessi dedicati e una scala scoperta. Al piano autorimessa si accede con una rama posta in via Don Angelo Sangirardi. Mentre alle abitazioni poste al secondo piano si accede tramite vano scale con accesso da strada privata di lottizzazione. Il fabbricato all'interno del quale sono inserite le unità immobiliari, fa parte di una lottizzazione composta di otto lotti, quello in oggetto è identificato con il numero 8. E' il primo edificio che si incontra sulla sinistra accedendo dal cancello di ingresso al complesso residenziale in via Madonna delle Grazie al civico 23. L'immobile è situato nel Comune di Palo del colle (BA) in via Madonna delle Grazie, zona periferica del tessuto urbano della città corrispondente alla zona territoriale omogenea (OMI) D2, zona "Periferica". Trattasi di zona ben servita dai principali servizi, si rilevano anche diverse attività commerciali come bar, tabacchini, supermercati e, nello specifico, la vicinanza ad un centro commerciale. Inoltre, l'immobile risulta ben collegato con il centro cittadino che dista poco meno di 1 Km e vicino alle principali strade comunali e statali. L'appartamento è composto da due vani e accessori e dalla sovrastante mansarda e terrazzino a livello, si estende su una superficie lorda di circa 52,00 mq ed è composto da soggiorno, camera da letto, cucina, bagno e due balconi uno con affaccio su via Madonna delle Grazie (attualmente verandato) e uno su strada privata. Al terrazzino e alla mansarda sovrastanti l'appartamento si accede direttamente dal vano scale condominiale attraverso una porta di ingresso che consente l'accesso al locale mansarda adibito a deposito.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 579, Sub. 11, Categoria A3

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

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Palo del Colle (BA) - via Don Angelo Sangirardi, 1, interno 4, piano Seminterrato

serie di edifici in linea (tra i quali il Bene_1) e a servizio degli stessi. L'autorimessa in cui è inserito il box auto è composta da 30 box e fa parte di una lottizzazione di otto lotti. L'immobile è situato nel Comune di Palo del colle (BA) in via Don Angelo Sangirardi, zona periferica del tessuto urbano della città corrispondente alla zona territoriale omogenea (OMI) D2, zona "Periferica". Trattasi di zona ben servita dai principali servizi. Si rilevano anche diverse attività commerciali come bar, tabacchini, supermercati e, nello specifico, la vicinanza ad un centro commerciale. Inoltre, l'immobile risulta ben collegato con il centro cittadino che dista poco meno di 1 Km ed è vicino alle principali strade comunali e statali. Il box auto in oggetto è il secondo sul lato sinistro scendendo dalla rampa carrabile. E' composto da un unico ambiente finestrato e si estende su una superficie di circa 22,00 mq netti calpestabili, di forma regolare (rettangolare), profondità pari a 5,10 m e larghezza 4,38 m pertanto consente comodamente il ricovero di un'automobile. All'autorimessa si accede tramite una rampa scoperta con ingresso da via Don Sangirardi al civ. 1. Non vi è un collegamento diretto con il complesso condominiale. La corsia di manovra all'interno dell'autorimessa garantisce manovre agevoli.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 579, Sub. 36, Categoria C6

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

Prezzo base d'asta: € 71.008,40

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 197/2013 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 71.008,40

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Palo del Colle (BA) - via Madonna delle Grazie n. 23, edificio 8, interno E, piano secondo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 579, Sub. 11, Categoria A3	Superficie	74,04 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in mediocre stato di conservazione, in virtù della realizzazione nell'anno 1986 e della mancanza di manutenzione. Si rileva la normale usura dell'immobile, non sono visibili stati di lesioni si rilevano tracce di umidità sull'intradosso dei solai di copertura di entrambi i balconi. Si riscontrano fenomeni di condensa su tutte le pareti perimetrali, in particolare sugli imbotti delle finestre, con presenza di efflorescenze pertanto si rendono necessari interventi di manutenzione per rendere salubri gli ambienti.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento per civile abitazione posto al secondo piano di un edificio in linea, servito da un vano scala e da una scala scoperta, privo di ascensore. Composto da tre piani fuori terra adibiti ad abitazioni e un piano interrato destinato ad autorimessa. Alle abitazioni poste al piano terra e al primo piano si accede da via Don Angelo Sangirardi con accessi dedicati e una scala scoperta. Al piano autorimessa si accede con una rampa posta in via Don Angelo Sangirardi. Mentre alle abitazioni poste al secondo piano si accede tramite vano scale con accesso da strada privata di lottizzazione. Il fabbricato all'interno del quale sono inserite le unità immobiliari, fa parte di una lottizzazione composta di otto lotti, quello in oggetto è identificato con il numero 8. E' il primo edificio che si incontra sulla sinistra accedendo dal cancello di ingresso al complesso residenziale in via Madonna delle Grazie al civico 23. L'immobile è situato nel Comune di Palo del colle (BA) in via Madonna delle Grazie, zona periferica del tessuto urbano della città corrispondente alla zona territoriale omogenea (OMI) D2, zona "Periferica". Trattasi di zona ben servita dai principali servizi, si rilevano anche diverse attività commerciali come bar, tabacchini, supermercati e, nello specifico, la vicinanza ad un centro commerciale. Inoltre, l'immobile risulta ben collegato con il centro cittadino che dista poco meno di 1 Km e vicino alle principali strade comunali e statali. L'appartamento è composto da due vani e accessori e dalla sovrastante mansarda e terrazzino a livello, si estende su una superficie lorda di circa 52,00 mq ed è composto da soggiorno, camera da letto, cucina, bagno e due balconi uno con affaccio su via Madonna delle Grazie (attualmente verandato) e uno su strada privata. Al terrazzino e alla mansarda sovrastanti l'appartamento si accede direttamente dal vano scale condominiale attraverso una porta di ingresso che consente l'accesso al locale mansarda adibito a deposito.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Palo del Colle (BA) - via Don Angelo Sangirardi, 1, interno 4, piano Seminterrato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 579, Sub. 36, Categoria C6	Superficie	23,10 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in uno stato di conservazione mediocre, dato dalla mancata manutenzione e dall'epoca di costruzione dell'immobile (1986). Si rileva la normale usura dell'immobile, non sono visibili stati di lesioni e non si rilevano tracce di umidità. Non vi sono fenomeni di condensa per cui è consentita una normale agibilità dell'immobile da subito.		

Descrizione:	Trattasi di box auto facente parte di un'autorimessa posta al piano seminterrato di una serie di edifici in linea (tra i quali il Bene_1) e a servizio degli stessi. L'autorimessa in cui è inserito il box auto è composta da 30 box e fa parte di una lottizzazione di otto lotti. L'immobile è situato nel Comune di Palo del colle (BA) in via Don Angelo Sangirardi, zona periferica del tessuto urbano della città corrispondente alla zona territoriale omogenea (OMI) D2, zona "Periferica". Trattasi di zona ben servita dai principali servizi. Si rilevano anche diverse attività commerciali come bar, tabacchini, supermercati e, nello specifico, la vicinanza ad un centro commerciale. Inoltre, l'immobile risulta ben collegato con il centro cittadino che dista poco meno di 1 Km ed è vicino alle principali strade comunali e statali. Il box auto in oggetto è il secondo sul lato sinistro scendendo dalla rampa carrabile. E' composto da un unico ambiente finestrato e si estende su una superficie di circa 22,00 mq netti calpestabili, di forma regolare (rettangolare), profondità pari a 5,10 m e larghezza 4,38 m pertanto consente comodamente il ricovero di un'automobile. All'autorimessa si accede tramite una rampa scoperta con ingresso da via Don Sangirardi al civ. 1. Non vi è un collegamento diretto con il complesso condominiale. La corsia di manovra all'interno dell'autorimessa garantisce manovre agevoli.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Stato di occupazione:	Libero

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALO DEL COLLE (BA) - VIA MADONNA DELLE GRAZIE N. 23, EDIFICIO 8, INTERNO E, PIANO SECONDO

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA

Iscritto a BARI il 12/07/2024

Reg. gen. 34937 - Reg. part. 4782

Importo: € 135.000,00

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

Contro **** Omissis ****

- **atto esecutivo cautelare verbale di pignoramento**

Trascritto a bari il 19/04/2013

Reg. gen. 14421 - Reg. part. 10855

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **DOMANDA GIUDIZIALE**

Trascritto a BARI il 08/07/2015

Reg. gen. 27034 - Reg. part. 20754

Quota: 1/1

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

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

Note: IL G.E. ALL'UDIENZA DEL 02/07/2014, VERIFICATE LA REGOLARITA' DI TUTTE LE NOTIFICHE, EMANAVA ORDINANZA DI SOSPENSIONE DELLA PROCEDURA ESECUTIVA A NORMA DELL'ART.601 C.P.C., E DISPONEVA SI PROCEDESSE ALLA DIVISIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO, MEGLIO DESCRITTO NEL QUADRO "B" DELLA PRESENTE NOTA, AI SENSI DEL- L'ART.600 C.P.C., RIMETTEVA LE PARTI INNANZI A SE' PER L'ISTRU- ZIONE DEL GIUDIZIO DI DIVISIONE DEL COMPENDIO MEDESIMO A NORMA DELL'ART.181 COMMA 2 C.P.C..

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

Trascritto a BARI il 21/02/2017

Reg. gen. 6931 - Reg. part. 4941

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

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

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PALO DEL COLLE (BA) - VIA DON ANGELO SANGIRARDI, 1, INTERNO 4, PIANO SEMINTERRATO

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA

Iscritto a BARI il 12/07/2024

Reg. gen. 34937 - Reg. part. 4782

Importo: € 135.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

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

Trascritto a BARI il 21/02/2017
Reg. gen. 6931 - Reg. part. 4941
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura