



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE DI BARI**

**SECONDA SEZIONE CIVILE**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**G.E. Dr. Antonio RUFFINO**

\*\*\*

*Procedura R.G.E. n° 275/2022*

*Creditore Procedente:*

(Avv. [REDACTED])

*Debitori Esecutati:*

[REDACTED]  
[REDACTED]

\*\*\*

**RELAZIONE DI STIMA**

**LOTTO 1**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Esperto Stimatore Geom. Laera Antonio

**LOTTO 1** - Immobili siti nel comune di Santeramo in Colle (BA) identificati presso il catasto fabbricati al Foglio 57 Particella 763 Sub. 3, piani terra - 1°, via Rocco Scotellaro n. 2 (**Abitazione in villino**) e presso il catasto fabbricati al Foglio 57 Particella 763 Sub. 2, piano S1, via Carlo Levi n. SN (**Rimessa**).

### **1. CORRISPONDENZA TRA I BENI PIGNORATI E LA TITOLARITA' IN CAPO AL DEBITORE**

Esaminati i documenti prodotti dal creditore procedente è stato possibile verificare la titolarità dei beni oggetto di pignoramento, che risultano essere in capo al debitore esecutato [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

### **2. PROVENIENZA DEI BENI PIGNORATI**

Gli immobili sono pervenuti al debitore esecutato con atto di compravendita del 04/08/2003 repertorio n. 39841, rogato dal Notaio Amendolare Francesco con sede in Santeramo in Colle (Ba), registrato a Gioia del Colle il 12/08/2003 al n. 4490 e trascritto a Bari il 08/08/2003 ai nn. 38459/27304 (All. A); atto di compravendita intervenuto tra [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] (parte acquirente) e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] (parte venditrice).

Precedentemente, gli immobili in oggetto sono pervenuti alla sig.ra [REDACTED] con atto di compravendita del 27/12/2002 repertorio n. 86643, rogato dal Notaio Guida Nicola con sede in Gioia del Colle (Ba), trascritto a Bari il 30/12/2002 al n. 41126; atto di compravendita intervenuto tra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] (parte acquirente) e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] (parte venditrice).

Ante ventennio, gli immobili in oggetto erano pervenuti alla parte venditrice con atto di compravendita del 11/04/1976 repertorio n. 13208, rogato dal Notaio De Luise, trascritto a Bari il 22/04/1976 al n. 2485.

### **3. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE**

La certificazione notarile sostitutiva prodotta dal creditore procedente risulta essere completa, tale da permettere una ricostruzione corretta delle vicende riguardanti il ventennio precedente alla data di trascrizione dei beni pignorati.

#### 4. DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO

##### *Individuazione degli immobili*

Gli immobili in narrativa costituiscono una villetta unifamiliare ubicata nel comune di Santeramo in Colle (Ba), provvista di un accesso pedonale dalla via Rocco Scotellaro n. 2 ed un accesso carrabile dalla via Carlo Levi n. SN.

Essa si trova in una zona periferica del paese e, più precisamente, ad ovest del centro di Santeramo in Colle, prospiciente su di una strada secondaria alla quale ci si immette da un'arteria principale della città, ossia via Altamura/S.P. 235, strada che pone in collegamento colui che proviene da Altamura per giungere al centro cittadino.

Dunque, sebbene il fabbricato in oggetto sia ubicato nella fascia periferica, trattasi di una zona strategica ed importante del paese, ben servita e dotata di ogni tipo di servizi e infrastrutture; infatti, nelle immediate vicinanze, vi sono esercizi commerciali di ogni tipo, una stazione di servizio, lo stadio comunale ed i giardini pubblici di via Lecce.

##### *Confini*

Le unità immobiliari, oggetto di pignoramento, ad est confinano con la via pubblica denominata via Carlo Levi e dalla quale ci si immette attraverso un accesso carrabile, a sud confinano con la via pubblica denominata via Rocco Scotellaro, dalla quale ci si immette attraverso un accesso pedonale, ad ovest confinano con l'immobile di proprietà dei sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], ed infine, a nord confinano con l'immobile di proprietà [REDACTED].

##### *Dati catastali*

Unità immobiliari riportate al Catasto Fabbricati

Visura storica degli immobili (All. B)

| DATI IDENTIFICATIVI |        |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |            |           |        |                    |                         |          |
|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|--------------------|-------------------------|----------|
| Sez. Urbana         | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens.          | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza        | Superficie Catastale    | Rendita  |
|                     | 57     | 763        | 3   |                     |            | A/7       | 3      | 10 vani            | Tot. 264 m <sup>2</sup> | € 723,04 |
|                     | 57     | 763        | 2   |                     |            | C/6       | 2      | 155 m <sup>2</sup> | Tot. 122 m <sup>2</sup> | € 296,19 |

## ***Descrizione degli immobili***

### ***Abitazione***

Come anzidetto, trattasi di una villetta unifamiliare con area di pertinenza esterna ubicata nel comune di Santeramo in Colle (Ba), provvista di un accesso pedonale prospiciente via Rocco Scotellaro n. 2 ed un accesso carrabile prospiciente via Carlo Levi n. SN, il tutto così come è possibile verificare dalle planimetrie di rilievo allegate (All. C – pagg. 2 e 3).

L'immobile si sviluppa su due livelli, ossia un primo livello a piano rialzato al quale si giunge dal cortile esterno attraverso una piccola rampa di scale esterna ed una mansarda al piano primo collegata attraverso una scala interna; in pianta entrambi i piani si presentano con forma rettangolare. Entrando ci si immette in un ambiente di grandi dimensioni destinato a salotto ove è presente la predetta scala di accesso alla mansarda; dal salotto si accede direttamente all'adiacente zona destinata a cucina e pranzo, e tramite una porta, posta frontalmente all'ingresso, si accede al corridoio, il quale consente l'accesso a tutti i restanti vani dell'abitazione. Nella fattispecie, entrando, sulla parete a destra sono situati gli ingressi che permettono l'accesso alle camere da letto, individuate in planimetria con i numeri 1 e 2; sulla parete a destra sono situate le porte di accesso alla camera da letto matrimoniale ed al bagno individuato in planimetria con il numero 2. Si precisa che la camera da letto matrimoniale è provvista di cabina armadio e di bagno, ed inoltre, i due bagni sono collegati tra loro attraverso una doccia in comune. La mansarda, invece, è provvista di un grande ambiente pluriuso, nel quale è situata anche una piccola cucina. A destra di chi sale, è ubicata una piccola saletta cinema; attraverso il disimpegno collegato al vano pluriuso, si accede alle camere da letto individuate in planimetria con i numeri 3 e 4 ed al bagno. Dalla zona cucina-pranzo al piano rialzato, per mezzo di una porta posta in adiacenza, si accede al vano scala che permette il collegamento interno con il piano seminterrato.

Al piano rialzato, il salotto è provvisto di porta di accesso e portafinestra prospicienti il terrazzino, e di finestra prospiciente il cortile esterno; la cucina-pranzo è provvista di portafinestra prospiciente il terrazzino, le camere da letto 1, 2 e matrimoniale, così come anche i due bagni ed il vano scala sono tutti provvisti di finestre prospicienti il cortile esterno. Al piano primo, *i.e.* la mansarda, il vano pluriuso è provvisto di finestre prospicienti il terrazzino del piano rialzato, e le due camere da letto sono provviste di finestre prospicienti il cortile esterno retrostante. Inoltre, il bagno, il vano pluriuso, e la rampa di scale sono provvisti di lucernai.

L'immobile nel complesso si presenta in buone condizioni di manutenzione. L'altezza interna utile del piano rialzato è pari a 2,90 m; l'altezza interna utile della mansarda, provvista di copertura a falde inclinate, ha un'altezza minima pari a 1,85 m ed un'altezza massima pari a 3,50 m.

Il cortile esterno di proprietà esclusiva è provvisto di camminamenti che fiancheggiano il corpo di fabbrica nonché di un piccolo giardino nella parte antistante, nel quale è stato realizzato un pergolato in legno ancorato al terrazzino di accesso al piano rialzato. Preme evidenziare la presenza di tettoie

le quali sono collocate nella porzione ad est ed in parte a nord del fabbricato, e sono realizzate in appoggio sino al muro di confine.

(Documentazione fotografica All. D - foto da 1 a 56).

### **Rimessa**

Il piano seminterrato della villetta è provvisto di accesso prospiciente il cortile esterno ed accesso diretto attraverso la rampa che si affaccia sulla via pubblica denominata via Carlo Levi. È oltretutto collegato internamente al piano rialzato attraverso un piccolo vano scale, il tutto così come è possibile verificare dalla planimetria di rilievo allegata (All. C – pag. 1).

L'immobile si sviluppa su di un unico livello ed in pianta ha una forma rettangolare. Si precisa che quasi tutta la superficie ha di fatto una destinazione residenziale anziché rimessa; difatti, entrando, ci si immette in un grande ambiente destinato a cucina e soggiorno, dal quale poi, attraverso una parete vetrata posta a destra per chi entra, si accede ad un grande ambiente ove è stata ricavata una piccola piscina, e ad un vano destinato a camera da letto. Nella parte frontale, invece, sono ubicate le porte di accesso alla lavanderia, al W.C. ed al garage che di fatto è stato destinato a palestra. Inoltre, nella parte esterna antistante l'accesso, è situato un piccolo ripostiglio; nella parte retrostante la centrale termica raggiungibile attraverso i camminamenti che fiancheggiano il fabbricato.

Tutti gli ambienti sono provvisti di finestre prospicienti il cortile ed i camminamenti esterni del fabbricato. Nel complesso l'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione e l'altezza interna utile è pari a 2,50 m.

(Documentazione fotografica All. D - foto da 57 a 84).

### **Consistenza degli immobili**

#### **- Abitazione**

| <i>Destinazione</i>   | <i>Piano</i> | <i>Superficie utile</i> | <i>Esposizione</i> | <i>Manutenzione</i> |
|-----------------------|--------------|-------------------------|--------------------|---------------------|
| Salotto               | Rialz.       | 37,11 mq                | Sud/Est            | buona               |
| Cucina - Pranzo       | Rialz.       | 31,04 mq                | Sud                | buona               |
| Vano scala            | Rialz.       | 5,47 mq                 | Ovest              | buona               |
| Corridoio             | Rialz.       | 9,69 mq                 | /                  | buona               |
| Camera da letto 1     | Rialz.       | 13,62 mq                | Est                | buona               |
| Camera da letto 2     | Rialz.       | 16,49 mq                | Est                | buona               |
| Camera letto m./ Cab. | Rialz.       | 23,98 mq                | Nord/Ovest         | buona               |
| Bagno 1               | Rialz.       | 6,26 mq                 | Ovest              | buona               |
| Bagno 2               | Rialz.       | 12,07 mq                | Ovest              | buona               |
| Vano pluriuso         | 1°           | 83,47 mq                | Sud                | buona               |
| Saletta cinema        | 1°           | 22,80 mq                | Est                | buona               |
| Camera da letto 3     | 1°           | 25,00 mq                | Est                | buona               |
| Camera da letto 4     | 1°           | 15,18 mq                | Nord               | buona               |
| Bagno 3               | 1°           | 5,30 mq                 | Ovest              | buona               |
| Disimpegno            | 1°           | 2,69 mq                 | /                  | buona               |

Totale superficie netta coperta abitazione piano rialzato 155,73 mq

Totale superficie lorda coperta abitazione piano rialzato 190,00 mq

Totale superficie netta coperta abitazione piano primo (mansarda) 154,44 mq

Totale superficie lorda coperta abitazione piano primo (mansarda) 182,88 mq

**- Rimessa**

| <i>Destinazione</i> | <i>Piano</i> | <i>Superficie utile</i> | <i>Esposizione</i> | <i>Manutenzione</i> |
|---------------------|--------------|-------------------------|--------------------|---------------------|
| Cucina-Soggiorno    | S1           | 55,28 mq                | Sud                | buona               |
| Vano piscina        | S1           | 40,35 mq                | Est                | buona               |
| Camera da letto     | S1           | 20,61 mq                | Est                | buona               |
| Garage (palestra)   | S1           | 23,97 mq                | Est                | buona               |
| Lavanderia          | S1           | 5,77 mq                 | Nord               | buona               |
| W.C.                | S1           | 3,84 mq                 | Ovest              | buona               |
| C.T.                | S1           | 2,77 mq                 | Nord               | buona               |
| Sottoscala          | S1           | 2,50 mq                 | Ovest              | buona               |
| Ripostiglio         | S1           | 6,44 mq                 | Sud                | buona               |

Totale superficie netta coperta rimessa 161,53 mq

Totale superficie lorda coperta rimessa 204,00 mq

La determinazione della superficie commerciale degli immobili riviene facendo riferimento alle norme UNI 10750 del 2005, dal d.p.r. n. 138/98 e da quelle applicate nel mercato delle compravendite degli immobili, pertanto:

|                                   | <i>Superficie lorda coperta</i> | <i>Coefficiente di ragguaglio</i> | <i>Superficie commerciale</i> |
|-----------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|
| Abitazione piano rialz.           | 190,00 mq                       | 1                                 | 190,00 mq                     |
| Abitazione piano primo (mansarda) | 182,88 mq                       | 0,75                              | 137,16 mq                     |
| Terrazzino                        | 22,00 mq                        | 0,35                              | 7,70 mq                       |
| Pergolato                         | 35,00 mq                        | 0,35                              | 12,25 mq                      |
| Cortile, camminamenti e tettoie   | 293,00 mq                       | 0,10                              | 29,30 mq                      |
| Rimessa                           | 204,00 mq                       | 0,5                               | 102,00 mq                     |
|                                   |                                 |                                   | <b>Totale 478,41 mq</b>       |

A seguito del calcolo qui sopra effettuato, la superficie commerciale degli immobili pignorati è pari a **478,41 mq**.

**Caratteristiche strutturali e finiture esterne**

Gli immobili oggetto di perizia, come più volte riportato nei punti precedenti, costituiscono una

villetta unifamiliare. L'epoca in cui è avvenuto l'inizio della sua costruzione risale al 1973 e consta di un piano seminterrato, un piano rialzato ed un piano primo (mansarda); essa è stata realizzata con strutture portanti a travi e pilastri in cls armato, orizzontamenti interpiano costituiti da solai in "latero-cemento" e falde di copertura in legno. In sede di sopralluogo, l'intera struttura è sembrata integra e priva di lesioni.

I prospetti del fabbricato sono interamente intonacati a civile e tinteggiati con pittura al quarzo di tonalità bianca; la soletta del terrazzino antistante il piano rialzato realizzato in aggetto alla facciata è in laterocemento, intonacato a civile e tinteggiato con pittura al quarzo di tonalità bianca, provvisto in parte da parapetti in muratura ed in parte di ringhiere metalliche.

Il vano scala di collegamento tra il piano seminterrato ed il piano rialzato è interamente pavimentato con lastre in gres porcellanato di tonalità nera, completo di battiscopa; le murature interne e la parte sottostante della rampa sono tutte intonacate a civile e tinteggiate, il tutto si presenta in buone condizioni di manutenzione.

### ***Caratteristiche degli immobili***

#### ***Abitazione***

##### ***-Infissi esterni***

La porta d'ingresso è di tipo blindata, le finestre e le portefinestre sono in PVC e vetrocamera, i lucernai della mansarda, invece, sono in legno e vetrocamera, il tutto si presenta in buone condizioni di manutenzione ad eccezione del pannello esterno in legno della porta blindata in cattive condizioni di manutenzione.

##### ***-Porte interne***

Le porte interne di collegamento tra i vari ambienti sono in legno tamburato di ottima qualità, il tutto in buone condizioni di manutenzione.

##### ***-Pavimenti***

Entrambi i piani sono pavimentati con lastre in gres porcellanato di tonalità nera, ad eccezione del bagno della mansarda pavimentato con piastrelle in ceramica di tonalità bianca ed arancione. Il terrazzino, la rampa di scale esterna ed i camminamenti, che costeggiano il fabbricato, sono tutti pavimentati con piastrelle in gres porcellanato di tonalità nera, il tutto in buone condizioni di manutenzione.

##### ***-Rivestimenti***

Le pareti interne dei bagni al piano rialzato, così come pure l'intera doccia, sono rivestite sino all'altezza di circa m 2,20 dalla quota pavimento con mosaico di tonalità chiara, evidenziando la presenza di porzioni decorate e retroilluminate; le pareti interne del bagno della mansarda sono rivestite sino all'altezza di circa m 1,00 dalla quota pavimento con piastrelle in ceramica di tonalità

bianca ed arancione, ad eccezione della doccia rivestita sino all'altezza di circa 2,10 m da terra; le restanti pareti dei bagni, ossia le porzioni che dal rivestimento giungono sino all'intradosso del solaio e le pareti delle altre stanze, sono tutte intonacate a civile e tinteggiate con idropittura e/o smalto murale di tonalità bianca. I soffitti dei vani dell'abitazione al piano rialzato sono tutti provvisti di controsoffitto barrisol stampato PVC in tonalità diverse. Il tutto si presenta in buono stato di manutenzione ed in tutti gli ambienti non è stata rilevata la presenza di umidità e muffe, ad eccezione delle porzioni di murature soprastanti le finestre del bagno 1 e della camera da letto matrimoniale, ove è stata rilevata la cospicua presenza di infiltrazione di acqua e, dunque, di muffe, con ogni probabilità rivenienti dall'impianto idrico e/o di riscaldamento collocato nel bagno della mansarda. Infine, si precisa che i muri perimetrali del cortile esterno prospicienti le vie pubbliche, nella parte esterna, sono rivestiti con chianche di pietra locale montate a mosaico.

#### *-Copertura*

L'immobile presenta un solaio interpiano piano in latero-cemento ed una copertura a falde inclinate in legno di abete, costituita da travi e perline tinteggiate con impregnante di tonalità castagno, il tutto in buone condizioni di manutenzione, difatti la struttura si presenta integra e priva di lesioni.

#### *-Sanitari bagni*

I sanitari e le rubinetterie dei bagni sono tutti di buona qualità. Più precisamente, nel bagno 1 sono presenti due lavandini, il vaso ed il bidet in ceramica di tonalità bianca e la doccia singola rivestita con mosaico; la doccia di collegamento tra i due bagni è anch'essa rivestita con mosaico; nel bagno 2 sono presenti due lavandini, il vaso ed il bidet in ceramica di tonalità bianca, e la vasca da bagno con idromassaggio in vetroresina di tonalità bianca. Infine, nel bagno della mansarda sono presenti il vaso, il bidet ed il piatto doccia in ceramica di tonalità bianca, e lavandino in resina di tonalità bianca ed arancione, il tutto in discreto stato di manutenzione.

#### *-Impianti*

L'immobile risulta essere dotato di impianti idrico-fognante, impianto di riscaldamento ed impianto elettrico, conformi alle vigenti normative.

Nello specifico sono presenti l'impianto videocitofonico, elettrico, luci d'emergenza, TV e telefonico, tutti di tipo sottotraccia; è presente l'impianto idrico-fognante con tubazioni sottotraccia collegato alla rete pubblica urbana; è presente l'impianto autonomo di riscaldamento e produzione dell'ACS mediante caldaia a condensazione ubicata nella centrale termica al piano seminterrato, con corpi scaldanti costituiti da radiatori in alluminio e termoconvettori; è presente l'impianto allarme con rilevatori di movimento ad infrarossi; è presente infine, l'impianto del gas metano che alimenta la predetta caldaia.

#### *Rimessa*

#### *-Infissi esterni*

L'ingresso alla zona cucina-soggiorno, così come tutte le finestre dell'immobile, sono in PVC e vetrocamera; l'ingresso del garage (palestra) è dotato di serranda metallica motorizzata, mentre le porte di accesso alla centrale termica ed al ripostiglio sono in ferro tinte a smalto, il tutto in discrete condizioni di manutenzione.

#### *-Porte interne*

Le porte interne di collegamento tra i vari ambienti sono in legno tamburato di buona qualità, il tutto in discrete condizioni di manutenzione; l'accesso che dalla cucina immette nel vano piscina, invece, è provvisto di infisso scorrevole in alluminio e vetro singolo.

#### *-Pavimenti*

Tutti gli ambienti sono pavimentati con piastrelle in gres porcellanato di tonalità nera, ad eccezione della palestra che è stata dotata di pavimento in laminato e della centrale termica e del ripostiglio entrambi provvisti di battuto di cemento, il tutto in discrete condizioni di manutenzione.

#### *-Rivestimenti*

Le pareti interne del bagno sono rivestite sino all'altezza di circa m 2,10 dalla quota pavimento con piastrelle in ceramica di tonalità chiara con fasce decorate. La porzione della parete a sinistra di chi entra nel vano lavanderia è rivestita con piastrelle in ceramica di tonalità chiara; le pareti del camino e porzioni dei pilastri prospicienti il vano cucina-soggiorno sono rivestiti con decoro effetto pietra di tonalità nera. Le restanti pareti del bagno, ossia le porzioni che dal rivestimento giungono sino all'intradosso del solaio, le pareti degli altri ambienti, così come pure i soffitti, sono tutti intonacati a civile e tinteggiati con idropittura e/o smalto murale di tonalità bianca; il tutto si presenta in discreto stato di manutenzione, precisando che in alcuni punti è stata rilevata la presenza di piccole zone interessate da umidità e muffe da risalita.

#### *-Copertura*

L'immobile presenta un solaio interpiano piano in latero-cemento in buone condizioni di manutenzione, difatti la struttura si presenta integra e priva di lesioni.

#### *-Sanitari bagno*

I sanitari e le rubinetterie del bagno sono di buona qualità, nella fattispecie sono presenti il lavandino, il vaso ed il bidet in ceramica di tonalità bianca, il tutto in discreto stato di manutenzione.

#### *-Impianti*

L'immobile risulta essere dotato di impianti idrico-fognante, impianto di riscaldamento ed impianto elettrico, conformi alle vigenti normative.

Nello specifico sono presenti l'impianto videocitofonico, elettrico, luci d'emergenza, TV e telefonico, tutti di tipo sottotraccia; è presente l'impianto idrico-fognante con tubazioni sottotraccia collegato alla rete pubblica urbana; è presente l'impianto autonomo di riscaldamento e produzione dell'ACS mediante caldaia a condensazione ubicata nella centrale termica al piano seminterrato, con corpi

scaldanti costituiti da pannelli radianti a pavimento, precisando che la stessa caldaia serve anche l'impianto di riscaldamento presente ai piani superiori; è presente un termocamino nella zona cucina-soggiorno alimentato a legna e collegato all'impianto di riscaldamento; è presente nell'ambiente cucina-soggiorno un climatizzatore split system; è presente l'impianto allarme con rilevatori di movimento ad infrarossi; è presente, infine, l'impianto del gas metano che alimenta la predetta caldaia ed il piano cottura della cucina.

#### **5. EVENTUALI DOTAZIONI CONDOMINIALI**

Trattandosi di villetta unifamiliare con area di pertinenza di proprietà esclusiva non vi sono dotazioni condominiali.

#### **6. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI**

Gli immobili allo stato attuale risultano essere in possesso della sig.ra [REDACTED], giusta contratto di locazione ad uso abitativo del 15/12/2017 repertorio n. 562, registrato a Bari il 05/01/2018 al n. 494/1T e trascritto a Bari il 08/01/2018 ai nn. 948/689, avente durata di 10 anni a decorrere dal 15/12/2017 sino al 15/11/2027, con successivo rinnovo di ulteriori quattro anni.

#### **7. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

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

#### **8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA**

- iscrizioni e trascrizione/i di pignoramento/i risultanti dalla documentazione ipotecaria agli atti ovvero dalla relazione notarile depositata dal creditore procedente in sua vece:

**A) Ipoteca giudiziale n. 7391 del 06/08/2009**

a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED];

contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED]

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

**B) Ipoteca giudiziale n. 7392 del 06/08/2009**

a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED];

contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED]

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

**C) Ipoteca volontaria n. 2037 del 05/03/2010**

a favore di [REDACTED] con sede in  
Bari;

contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED]

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

**D) Ipoteca giudiziale n. 6542 del 20/09/2019**

a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED];

contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED]

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

**E) Ipoteca giudiziale n. 1301 del 01/03/2021**

a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED];

contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED]

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

**F) Preliminare di compravendita n. 39874 del 04/11/2021**

a favore di [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED];

contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED]

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

**G) Ipoteca giudiziale n. 4468 del 30/05/2022**

a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED];

contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED]

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

**H) Atto di pignoramento immobiliare del 10/06/2022 repertorio n. 4981 e trascritto il 20/07/2022 ai nn. 38844/28571**

A favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED], C.F./P.IVA [REDACTED];

contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED]

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

- per eventuali difformità urbanistico – catastali - edilizie;

Con richiesta di accesso agli atti (All. F1) inoltrata tramite PEC al comune di Santeramo in Colle in data 04/05/2023, è stata fatta richiesta della documentazione urbanistica riguardante gli immobili oggetto di pignoramento.

Attraverso Pec giunta dal comune di Santeramo in Colle in data 25/05/2023, l'ufficio Settore Sviluppo Assetto e Tutela del Territorio ha inoltrato al sottoscritto le copie dei titoli edilizi riguardanti gli immobili in oggetto; nella fattispecie, la licenza edilizia n. 2013 rilasciata il 16/01/1974, la Concessione Edilizia in sanatoria (Concono edilizio) n. 461/1988 rilasciata il 07/07/1988, la Concessione Edilizia n. 643C/1999 rilasciata il 30/09/1999, la D.I.A. prot. n. 1766 del 09/02/2005 e la D.I.A. prot. n. 4222 del 28/03/2006 (All. F2).

Dall'analisi dei suddetti titoli edilizi, l'abitazione al piano rialzato risulta essere quasi interamente conforme ad eccezione di una muratura che sugli elaborati progettuali divide la cucina dalla zona pranzo, ma che di fatto non esiste, e dei due bagni che sono collegati tra loro attraverso la doccia non presente nel grafico di progetto allegato al titolo edilizio ultimo (D.I.A. anno 2006); inoltre, la mansarda ha una diversa distribuzione degli spazi interni, attualmente è utilizzata con vani a destinazione residenziale anziché essere destinati a deposito, bagno-lavanderia e locale tecnico, così come riportato nell'ultimo titolo edilizio. In aggiunta, l'altezza interna utile è differente rispetto a quanto autorizzato, ossia l'altezza minima delle falde è di 1,85 m invece di 1,25 m e l'altezza massima di 3,50 m invece di 2,80 m, e dunque vi è stato un aumento di volumetria non autorizzato.

Il piano seminterrato presenta una totale difformità urbanistica nella diversa distribuzione degli spazi interni e nella destinazione d'uso, in quanto anziché essere destinato ad autorimessa, depositi e locale tecnico, è interamente destinato a superficie residenziale, ad eccezione di un piccolo vano destinato a centrale termica e di un ripostiglio esterno ubicato al di sotto della scala di accesso al terrazzino antistante l'abitazione al piano rialzato.

Alla stregua, pertanto, delle difformità riscontrate per l'abitazione al piano rialzato, si renderà necessaria una pratica edilizia in sanatoria da presentare al SUE del Comune di Santeramo in Colle; ossia una CILA in sanatoria, così da riportare l'attuale stato dei luoghi, allegando il versamento per la sanzione di € 1.000,00, il versamento dei diritti di segreteria comunali, per poi procedere alla variazione per l'aggiornamento catastale pagando un tributo pari ad € 50,00, oltre l'onorario del professionista tecnico, per un costo totale stimato di circa € 2.500,00.

L'aumento di volumetria della mansarda, per aver realizzato le falde di copertura ad un'altezza maggiore, non è sanabile e, pertanto, sarà necessario ridurre l'altezza riportandole a quanto autorizzato. Infine, per il piano seminterrato non è possibile effettuare alcuna sanatoria per cambio di destinazione d'uso da rimessa ad abitazione e diversa distribuzione degli spazi interni, per cui sarà necessario effettuare il ripristino dello stato dei luoghi alla destinazione d'uso autorizzata. Per detti

interventi di opere realizzate e non sanabili ai piani mansarda e seminterrato, si renderà necessaria una pratica edilizia in sanatoria da presentare al SUE del Comune di Santeramo in Colle, ossia una SCIA alternativa al P.d.C., allegando il versamento dei diritti di segreteria comunali, e poi procedere alla variazione per l'aggiornamento catastale pagando un tributo pari ad € 100,00, oltre l'onorario del professionista tecnico, per un costo totale stimato di circa € 5.000,00; all'uopo si dovranno calcolare successivamente, attraverso apposito computo metrico estimativo, i costi relativi alle demolizioni ed al ripristino dello stato luoghi così come autorizzato dai titoli edilizi.

Inoltre, non risultano essere autorizzati il pergolato ubicato in adiacenza all'ingresso del vano cucina-soggiorno del piano seminterrato e le tettoie realizzate lungo il lato ovest e parte del lato nord del fabbricato; pertanto, il pergolato è possibile regolarizzarlo con una CILA in sanatoria. Invero, si potrebbe aggiungere questa ulteriore difformità alla predetta sanatoria del piano rialzato, per converso le tettoie sono da demolire per un costo stimato per la demolizione pari a € 5.000,00.

*- difformità Catastali;*

Confrontando il rilievo dello stato di fatto dell'abitazione oggetto di pignoramento con la planimetria catastale riportata in atti presso l'Agenzia delle Entrate – ex Agenzia del Territorio, presentata in data 24/10/2002 con prot. n. 000452284 (All. G), sono emerse diverse difformità. Nella fattispecie, in seguito ai titoli edilizi (D.I.A.) del 2005 e 2006, non è stata effettuata alcuna variazione catastale e, dunque, la planimetria non è stata aggiornata. La planimetria in atti rispecchia l'elaborato grafico allegato al titolo edilizio precedente. Anche per la rimessa al piano seminterrato, sono emerse difformità tra il rilievo dello stato di fatto e la planimetria catastale riportata in atti presso l'Agenzia delle Entrate – ex Agenzia del Territorio, presentata in data 22/09/1987 (All. G); nella fattispecie, la planimetria catastale in atti riporta quanto autorizzato con la concessione edilizia in sanatoria n. 461/1988, e successivamente ai titoli edilizi rilasciati non è stata effettuata alcuna variazione catastale ergo la planimetria non è stata aggiornata.

Così come riportato al punto precedente, a seguito della CILA in sanatoria da presentare presso il SUE del Comune di Santeramo in Colle per il piano rialzato ed il pergolato, e le pratiche edilizie necessarie a ridurre la volumetria in eccesso della mansarda ed il ripristino dello stato dei luoghi del piano seminterrato alla destinazione d'uso autorizzata, bisognerà procedere alla variazione catastale e quindi all'aggiornamento delle planimetrie di entrambe le unità immobiliari.

*- certificato APE;*

L'immobile oggetto di pignoramento destinato ad abitazione risulta essere provvisto di APE (Attestato di Prestazione Energetica) in corso di validità, emesso in data 04/12/2017 dal Geom. [REDACTED], dal quale è possibile evincere essere in classe "D" con EPgl pari a

74,31 KWh/m<sup>2</sup> anno (All. H).

Per l'immobile destinato a rimessa, la norma non richiede l'emissione di APE (Attestato di Prestazione Energetica).

#### **9. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

- *l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie): nessuna;*
- *eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: nessuna;*
- *eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: nessuna;*
- *eventuale assoggettamento dell'immobile a censo, livello o uso civico, se vi sia stata fatta affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli: nessuno;*
- *eventuali cause in corso: nessuna;*
- *vendita soggetta ad IVA ai sensi dell'art. 10 D.P.R. 633/1972: non soggetta.*

#### **10. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**

In conseguenza delle caratteristiche tipologiche, dello stato di fatto del bene immobile in questione destinato ad abitazione e della zona in cui si trova, si rende necessaria la scelta dell'idonea metodologia di valutazione finalizzata ad una corretta formulazione del giudizio di stima, in ragione del contesto economico in cui esso si colloca, ritenendo opportuno procedere alla stima dell'immobile in oggetto, attraverso il procedimento "sintetico comparativo", che consiste sostanzialmente nella valutazione diretta, per comparazione (appunto), di beni simili (per tipologia, ubicazione, destinazione d'uso e degrado), dal prezzo noto, trattati statisticamente ai fini della rilevazione di una ricercata ordinarietà tecnico-economica.

Effettuando una ricerca approfondita presso uffici di vendita specializzati ed agenzie immobiliari della zona, è stato possibile determinare il seguente più probabile prezzo unitario ordinario di mercato corrente, ottenuto per confronto con beni simili a quello in esame, che oscilla da 1.200,00 €/mq a 1.400,00 €/mq.

Consultando le quotazioni immobiliari dell'anno 2022 – II semestre, dell'Osservatorio Immobiliare denominato OMI dell'Agenzia del Territorio, risulta che per immobili a destinazione residenziale di tipo ville e villini, per la Fascia/zona: Periferica/LOCALITA MONTEFREDDO-VIGLIONE-LATERZA-STAZIONE, Codice zona: D1, il prezzo di mercato oscilla tra 880,00 €/mq e 1.300,00 €/mq.

Inoltre, consultando l'ultimo Listino Ufficiale disponibile della Borsa Immobiliare della C.C.I.A.A. di Bari aggiornato all'anno 2022, per immobili siti nella zona "periferia" del comune di Santeramo in Colle, collocando quello in esame nella tabella delle "abitazioni completamente ristrutturate in edifici ristrutturati", il prezzo di vendita medio è di 930,00 €/mq.

Pertanto mediando i valori a seguito dell'indagine conoscitiva, precedentemente elencati e rielaborando il tutto in funzione alle specifiche caratteristiche, finiture, stato manutentivo e posizione del bene oggetto di stima, si ritiene opportuno attribuire un prezzo unitario pari a 1.300,00 €/mq.

Dal calcolo riveniente i rilievi metrici effettuati sugli immobili, così come si evince nei punti precedenti, si ottiene una superficie commerciale pari a 478,41 mq, in base ai criteri stabiliti dalle norme UNI 10750 del 2005 e dal DPR n. 138/98.

In relazione alle considerazioni sopra formulate in merito all'individuazione del prezzo unitario e della superficie commerciale, il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di pignoramento, risulta così come segue determinato:

$$1.300,00 \text{ €/mq} \times 478,41 \text{ mq} = 621.933,00 \text{ €}.$$

A tale valore viene applicato un abbattimento forfettario pari al 15%, per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti.

Pertanto il valore definitivo degli immobili oggetto di pignoramento riveniente dal calcolo è pari a 621.933,00 € - 15% = **528.643,05 € (diconsi euro cinquecentoventottomilaseicentoquarantatre/05).**

Il costo stimato per le pratiche urbanistiche e catastali da effettuarsi è di € **7.500,00 (diconsi euro settemilacinquecento/00).**

Il costo stimato per eseguire la demolizione delle tettoie è pari a € **5.000,00 (diconsi euro cinquemila/00).**

## 11. CONCLUSIONI

Il sottoscritto ringrazia la S.V. per la fiducia a lui accordata, certo di aver adempiuto con coscienza all'incarico affidatogli e rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio con i relativi allegati, rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti ove necessari.

Noci, 29/05/2023

L'Esperto Stimatore  
Geom. Laera Antonio

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**ALLEGATI:**

- **A.** Copia Atto di compravendita
- **B.** Visure catastali storiche immobili
- **C.** Planimetrie di rilievo degli immobili
- **D.** Documentazione fotografica
- **E.** Copia contratto di locazione
- **F1.** Richiesta accesso agli atti comune di Santeramo in Colle
- **F2.** Copia titoli edilizi
- **G.** Planimetrie catastali immobili
- **H.** Attestato di prestazione energetica abitazione

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it