

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 419/2005 R.G.E. (A CUI E' RIUNITA LA N. 196/2008 R.G.E.) PROMOSSA DA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT.SSA MARISA ATTOLLINO

ESPERTO STIMATORE

ING. MAURO SANTORO.

FORMALITÀ LOTTO:

Dalla lettura della certificazione notarile del 02/07/2008, sostitutiva del Certificato ipocatastale attestante le risultanze catastali e dei registri immobiliari (art. 567 secondo comma C.P.C.), prodotto in atti dal creditore Calcestruzzi S.p.A. e dal successivo aggiornamento dell'ispezione ipotecaria sino alla data del 14/02/2025, per il cespite in oggetto risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- *"Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Inguntivo, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 14 dicembre 2004 ai nn.ri 61183/14867. A favore: Calcestruzzi S.p.A. con sede in Bergamo (codice fiscale: 01038320162); contro:)*;
- *Pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 4 agosto 2005 ai nn.ri 41708/25339. A favore: nato il 2)*;
- *Pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 26 febbraio 2008 ai nn.ri 8955/5809. A favore: Calcestruzzi S.p.A. con sede in Bergamo (codice fiscale: 01038320162); contro:*

PROVENIENZA DEL BENE PIGNORATO NEL VENTENNIO

Sulla base del certificato notarile del 02.07.2008 in atti, lo scrivente riporta la seguente provenienza ventennale del bene in oggetto:

"... a favore:

contro: L-proprietario nel

ventennio, in forza di atto di compravendita del dottor Nicola Guida, Notaio in Gioia del Colle, in data 2 ottobre 1995 rep. n. 65015, trascritto a Bari il 4 ottobre 1995 ai nn.ri 31064/23511. Immobili: suolo alla periferia di Santeramo in Colle alla contrada Alessandriello tipizzato in zona D2 per attività annonarie e compatibili con esse con delibera del Consiglio Comunale in data 14 marzo 1990 n. 101 ed esteso circa are sedici e centiare due ...".

LOTTO UNICO:

**PIENA PROPRIETÀ DELL'UNITÀ IMMOBILIARE DISTINTA NEL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI
SANTERAMO IN COLLE AL FOGLIO 57 PARTICELLA 1591 (EX 95).**

DESCRIZIONE SINTETICA DEL CESPITE, CONFINI.

Il lotto immobiliare è costituito da un suolo censito nel Catasto Terreni del Comune di Santeramo in Colle (Ba) al Foglio 57, P.IIa 1591 (ex P.IIa 95), alla via Alessandriello, su cui risultano edificati una palazzina a due piani e un

capannone serviti da un piazzale asfaltato antistante.

Il cespite è situato nella periferia comunale ed è raggiungibile, per chi proviene dalla via Alessandriello, dalla strada di accesso privata posta sulla strada comunale esterna Denora, in corrispondenza dell'incrocio con la strada provinciale 160 Altamura-Laterza.

Percorsa quindi la detta strada di accesso si giunge al cancello automatico d'ingresso al complesso immobiliare recintato comprendente le dette Particelle 44 e 1591 del Foglio 57. Il piazzale antistante la particella in oggetto risulta indiviso con quello pertinenziale della Particella 44.

La Particella 1591 confina a Sud con le Particelle 97 e 98 del Foglio 57, mentre a Nord, Est e Ovest con la Particella 44 del Foglio 57.

Sulla Particella 1591 è realizzato lungo il confine un primo edificio a due piani posto sulla sinistra dell'ingresso entrando nel complesso dal detto cancello. Il fabbricato è costituito da un appartamento a piano terra attualmente adibito ad alloggio del custode del compendio immobiliare e da un ulteriore primo piano inagibile, in stato di abbandono e in buona parte demolito. L'appartamento di piano terra è composto da un ingresso, un ripostiglio, un soggiorno con angolo cottura, un servizio igienico, un disimpegno e due camere.

Il primo piano, raggiungibile dal piazzale tramite una precaria scala esterna in acciaio priva di corrimano, è allo stato rustico ed in buona parte demolito.

Il capannone di forma pressoché rettangolare è adiacente alla detta palazzina ed è realizzato per l'intera lunghezza lungo il confine con le Particelle 97 e 98 del Foglio 57. L'edificio si sviluppa su tre livelli. Al piano rialzato si accede dal primo portone in acciaio a quattro ante posto a piano terra sulla sinistra del prospetto. Percorsa la rampa in salita interna si giunge ad un primo vano dotato di due servizi igienici e da un piccolo ambiente sopraelevato. Superato un tramezzo ed una porta si giunge ad un secondo ed ultimo grande vano. Dal successivo secondo portone di piano terra si giunge tramite una rampa inclinata al piano seminterrato costituito da un unico grande ambiente illuminato da un pozzo luce, oltre che dall'impianto di illuminazione artificiale.

Inoltre, a piano terra sono presenti ulteriori cinque box uso deposito con accessi da portoni scorrevoli in acciaio prospicienti il piazzale.

Infine, lo scrivente fa presente che dal rilievo eseguito e dalla sovrapposizione cartografica catastale si evince che un ambiente di piano rialzato avente accesso dal confinante capannone posto sulla Particella 44 del Foglio 57, ricade in parte sulla Particella 1591 oggetto della presente perizia. Detto ambiente è confinante con il vano 2 di piano rialzato del capannone oggetto di perizia. Pertanto, detta porzione di locale riportato con tratteggio sulla planimetria allegata dovrà essere assegnata alla particella 1591 sino al confine con la particella 44 realizzando una parete divisoria tra le proprietà.

DATI CATASTALI

Catasto Terreni Santeramo in Colle. Area di enti urbani e promiscui dal 26/10/2007:

Foglio	P.lla	Sub	Qualità Classe	Superficie (mq)	Dati derivanti da
57	1591	-	ENTE URBANO	1602	Tipo mappale del 26/10/2007 Pratica n. BA0673234 in atti dal 26/10/2007 (n. 673234.1/2007)

Nella variazione è stato soppresso il seguente immobile: Foglio 57 Particella 95.

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico:

Foglio	P.lla	Sub	Qualità	Superficie	Reddito	Dati derivanti da
--------	-------	-----	---------	------------	---------	-------------------

			Classe	(mq)	Domenicale	Agrario	
57	95	-	Vigneto 2	1602	€ 7,03	€ 5,38	Impianto meccanografico del 04/10/1976

L'unità immobiliare risulta catastalmente intestata per la piena proprietà al Sig. nato a
SANTERAMO IN COLLE (BA)

PREZZO BASE DEL LOTTO

Valore d'Uso stimato del lotto oggetto di causa al lordo delle detrazioni dovute ed in seguito riportate:

Vuso = € 223.141,87,

Al valore estrinseco del lotto in oggetto, a meno di eventuali ulteriori importi ad oggi non computabili, vanno detratte le seguenti somme:

€ (223.141,87 - € 3.000,00) = € 220.141,87 (in lettere Euro Duecentoventimilacentotquarantuno/87).

Considerando un abbattimento forfettario richiesto dalla Procedura del valore ricavato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, pari al 15%, ovvero:

€ 220.141,87 x 15% = € 33.021,28,

si ottiene il seguente valore finale a base d'asta:

€ (220.141,87 - 33.021,28) = € 187.120,59,

arrotondato a € 187.100,00 (in lettere Euro Centottantasettemilacento/00).

