

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE**

Procedimento civile

RG n. 62/2024 - Tribunale di BariGiudice Istruttore

Dott.ssa Marisa Attolino

Incarico e quesiti

Con provvedimento ex art. 596 c.p.c. notificato a mezzo PEC in data 18/04/2022, la S.V. Ill.ma nominava lo scrivente Ing. Nicola Locuratolo quale Esperto estimatore nella procedura esecutiva immobiliare registrata al n°62/2024 R.G. del Tribunale di Bari promossa da ----- / ----- , rinviando il procedimento all'udienza del 07.11.2024.

Ciò stante, il Consulente nominato provvedeva a trasmettere atto di giuramento e accettazione dell'incarico mediante sottoscrizione con firma digitale dello specifico modulo presente sul sito del Tribunale in data 23/04/2024.

All'Esperto nominato venivano concessi giorni 120 dalla trasmissione dell'accettazione e dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati in modalità telematica PCT, assegnando altresì un fondo spese a proprio favore pari ad € 500,00, da versarsi a cura del creditore procedente entro 10 giorni dal giuramento dell'esperto.

Al fine di consentire all'esperto lo svolgimento dell'incarico si autorizzava a:

- a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla legge 31.12.96 n. 675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali";
- b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

Inoltre, al sottoscritto, si chiedeva di rispondere ai quesiti formulati e seguito riportati integralmente: "Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelle mancanti o inidonei".

In particolare, l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria



dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;
oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- Se la certificazione dell'iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

☐ se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al codice comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

- 1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero *nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino;*
- 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
- 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione.
- In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
- 6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;
- 7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi.
- In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore

esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

- 8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 9) a verificare se l'immobile pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto sull'immobile pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 10) a determinare il valore degli immobili pignorati.

Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; qualora l'immobile sia abusivo e l'abuso non sia sanabile, stabilisca quale prezzo base il suo valore d'uso ovvero utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 dpr n. 380/2001);

- 11) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
- 12) ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi

sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

13) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

14 ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

15) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

16) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

15) ad allegare altresì la check list (il cui modulo è reperibile sul sito del Tribunale) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip."

Dapprima il sottoscritto si è recato sui luoghi oggetto di causa in presenza del custode Giudiziario Avv. Rosa Rella , la quale convocava le parti per espletare la visita di primo accesso il 10 Maggio 2024 alle ore 10,00 . In occasione del primo accesso si redigeva un verbale (All.1) ove, riscontrata la presenza del debitore si procedeva al rilievo metrico e fotografico dell'immobile. La fase istruttoria è stata completata attraverso indagini ed istanze

presso gli Uffici ed Enti competenti: Ufficio tecnico Comunale, Agenzia del territorio, Conservatoria dei RR.II Di Bari.

Individuazione dei lotti

Scopo della stima è quello di determinare, ai fini della vendita, il più probabile valore di mercato all'attualità dei cinque lotti costituiti da:

1) porzione del fabbricato sito nel comune di Triggiano alla Via Mario Polo e precisamente: appartamento ad uso abitativo ubicato al primo piano, avente accesso dal civico n. 10 su detta **via Marco Polo, interno 3** — scala “A”, con ingresso dalla porta a sinistra salendo le scale condominiali, composto da tre vani oltre accessori. In Catasto Fabbricati al foglio 16, particella 1562 sub 4, piano 1, interno 3, scala A, cat. W2, Cl. 3, vani 4,5, R.C. € 534,53”,

2) “pertinenziale box auto sito nel comune di Triggiano (BA) alla Via Marco Polo, piano interrato, avente accesso dalla porta a mano destra per chi scende la rampa carrabile condominiale, della consistenza di circa 19 mq. In Catasto Fabbricati al foglio 16, p.lla 1562, sub 26, via Marco Polo 10 piano SI, cat. C/6, Cl. 4, mq. 19, R.C. € 52,01”,

3) “porzione del fabbricato sito nel comune di Triggiano (BA) alla Via Marco Polo e precisamente: box auto al piano interrato, avente accesso dalla rampa carrabile condominiale che si diparte da detta via Marco Polo, della consistenza di circa 40 mq. In Catasto Fabbricati al foglio 16, p.lla 1562, sub 25, via Marco Polo 10 — piano SI, cat. C/6, Cl. 4, mq. 44 R.C., C 120,44”;

4) “piccolo appartamento o vano ad uso abitativo ubicato al terzo piano, facente parte della torre di levante del “Castello Baronale” sito nell’antico abitato del Comune di Conversano, avente accesso da Piazza della Conciliazione n. 43, composto da un unico vano e dalla pertinenziale terrazza al quarto piano in proprietà esclusiva. In Catasto Fabbricati al foglio 41, p.lla 892, sub 44, Piazza della Conciliazione n. 43 — piano 3-4, cat. K4, Cl.4, vani 1,5, R.C. € 92,96”,

5) “porzione della villa bifamiliare sita nel comune di Bisceglie (BA) alla Località Salsello, alla Via Panoramica Domenico Paternostro n. 2, e precisamente: appartamento ad uso abitativo ubicato al piano terra, avente accesso da detta via Panoramica Domenico Paternostro, composta da tre vani catastali oltre accessori e pertinenziali attinenze scoperte antistante e retrostante il fabbricato in proprietà esclusiva. In Catasto Fabbricati al foglio 1, particella 1382 sub 1 — graffata alla p.lla 1382, sub 2, piano T, cat. W3, Cl. 3, vani 3, R.C. C 193,67”,

2. Completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c.

- a) ai sensi dell'art 567 secondo comma del c.p.c. , il creditore procedente e piu' precisamente ----- ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva a firma del ----- . Si precisa che la certificazione notarile riporta le trascrizioni antecedenti il ventennio dalla data del pignoramento;
- b) Non risulta allegata alla certificazione notarile l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico, da cui si evincono le provenienze catastali antecedenti il ventennio del pignoramento. Pertanto si allegano l'estratto catastale attuale nonche' la visura catastale storica relative al bene oggetto di valutazione;
- c) Il creditore procedente e piu' precisamente----- non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; pertanto si allega documentazione dello stato civile della -----.

LOTTO 1**1. Identificazione del bene**

"porzione del fabbricato sito nel comune di Triggiano alla Via Mario Polo e precisamente:

appartamento ad uso abitativo ubicato al primo piano, avente accesso dal civico n. 10 su

*detta **via Marco Polo, interno 3 — scala "A"**, con ingresso dalla porta a sinistra salendo*

le scale condominiali, composto da tre vani oltre accessori. In Catasto Fabbricati al foglio

16, particella 1562 sub 4, piano 1, interno 3, scala A, cat. W2, Cl. 3, vani 4,5, R.C. € R.C. €

534,53",

1.1 Urbanizzazioni, ubicazioni e confini

La palazzina e' ubicata nella periferia residenziale del Comune di Triggiano (BA) e risulta ben inserita nel contesto cittadino.

La zona e' caratterizzata da un tessuto urbano misto , con residenze ed attivita' commerciali e terziarie, uffici e servizi pubblici.

L'appartamento fa parte di una palazzina sita in Triggiano alla Via Marco Polo n° 10 ed e' raggiungibile entrando dal portone , salendo le scale . L'appartamento e' ubicato al primo piano.

L'immobile e' occupato dall'esecutato.

1.2 Identificativi catastali

Gli immobili sono censiti al N.C.E.U., Catasto Fabbricati:

Comune : L 425 Triggiano (BA);

foglio 16 , part. 1562, sub 4 , cat A/2, classe 3, vani 4,5;

Superficie catastale: mq 123 ; totale escluse le aree scoperte mq 114;

Rendita catastale : Euro 423,49 ;

Proprieta':

-

Dai documenti esaminati si deduce l'esatta corrispondenza tra il bene pignorato e la titolarita' in capo al debitore



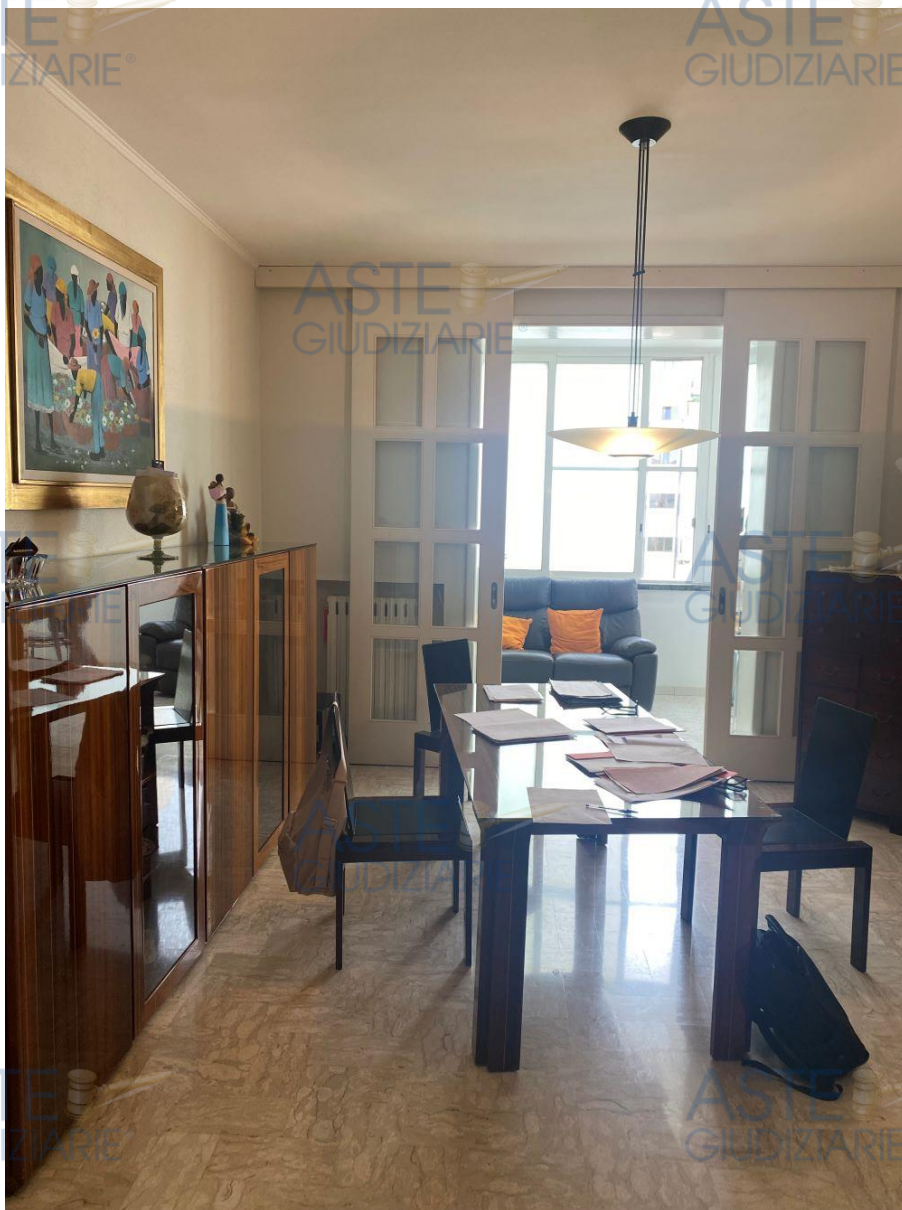
VANO SCALA



INGRESSO



SALONE



ZONA LIVING



CORRIDOIO



RIPOSTIGLIO



LETTO 2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





BAGNO



PARTICOLARE BAGNO



LETTO 2





VERANDA CONDONATA



CALDAIA

2 . Descrizione analitica dell'Immobile

L'edificio in cui si trova il cespite ha copertura piana , ed e' in uno stato di conservazione eccellente, ha un lato libero con affaccio esterno sul cortile interno , uno in aderenza con altro edificio.

Il fabbricato non e' di recente costruzione : anno 1977.

La struttura portante della palazzina e' in cemento armato. L'appartamento e' situato al primo piano della palazzina ed e' costituito da un salone d'ingresso immediatamente a ridosso del portoncino d'ingresso, una piccola cucina nello stesso ambiente.

Sulla destra c'e un soggiorno con ripostiglio.

Attraverso un corridoio si accede poi al bagno ,e alle due camere da letto .

L'immobile non e' dotato di ascensore.

Il prospetto e' rifinito con intonaco, le finestre ai piani sono rettangolari,e i balconi hanno ringhiere in ferro. L'altezza utile di interpiano e' di mt 2,90.

2.1 Caratteristiche e finiture dell'Appartamento

Le finiture interne sono di ottimo livello ed e' evidente che l'immobile e' stato di recente ristrutturato. I servizi igienici ed i sanitari sono funzionanti, in uno stato di conservazione decoroso.

Gli infissi esterni sono in lega di alluminio con vetri camera e tapparelle in Pvc . Le porte interne sono in legno e l'impianto elettrico e' a norma. L'impianto di riscaldamento e' autonomo con caldaia ubicata sul balcone .La caldaia produce anche l'acqua calda sanitaria ed e' di marca Ariston Cares 5 di potenzialita 24 KW . L'esecutato non possedeva le dichiarazioni di conformita' degli impianti ai sensi del DM 37/08, ma gli impianti possono ritenersi a norma , da un esame a vista. pavimenti sono in perlatto di Sicilia nelle zone a giorno, ceramica monocottura grande formato nei bagni

2.2 Dotazioni e impianti

Impianto idrico: ad adduzione diretta dalla rete cittadina;

Impianto di adduzione gas metano: presente;

Impianto elettrico: nuovo e conforme alle norme vigenti;

Impianto TV e telefono: presente;

impianto di climatizzazione : presente del tipo a monosplit.

impianto di riscaldamento . presente;

Impianto di acqua calda sanitaria : dalla caldaia murale;

Impianto di allarme : assente,

impianto antincendio : assente.

Non risultano presenti le dichiarazioni di conformita' degli impianti presenti, anche se appaiono tutti conformi alle normative vigenti ed in ottimo stato di esercizio e di conservazione.

3. Esame degli atti amministrativi e dati identificativi

Al fine di verificare lo stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente l'immobile, sono state esaminate le documentazioni ricevute e prodotte, di seguito elencate per categorie.

3.1 Pratiche edilizie e regolarita' ai fini urbanistici

A seguito di informazioni assunte presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Triggiano, il fabbricato di cui fanno parte gli immobili in oggetto e' stato costruito in conformita' alla concessione edilizia n. 74/77, e successive varianti di cui al permesso di costruire n. 79/1979, ed e' stato dichiarato agibile con apposita autorizzazione rilasciata dal

Dirigente dell' Ufficio tecnico del Comune di Triggiano in data 12/02/1980. Successivamente con denuncia di inizio attivita' del 31 Agosto 2007, e' stato dato corso alla realizzazione di opere interne sino ad arrivare alla distribuzione interna attuale

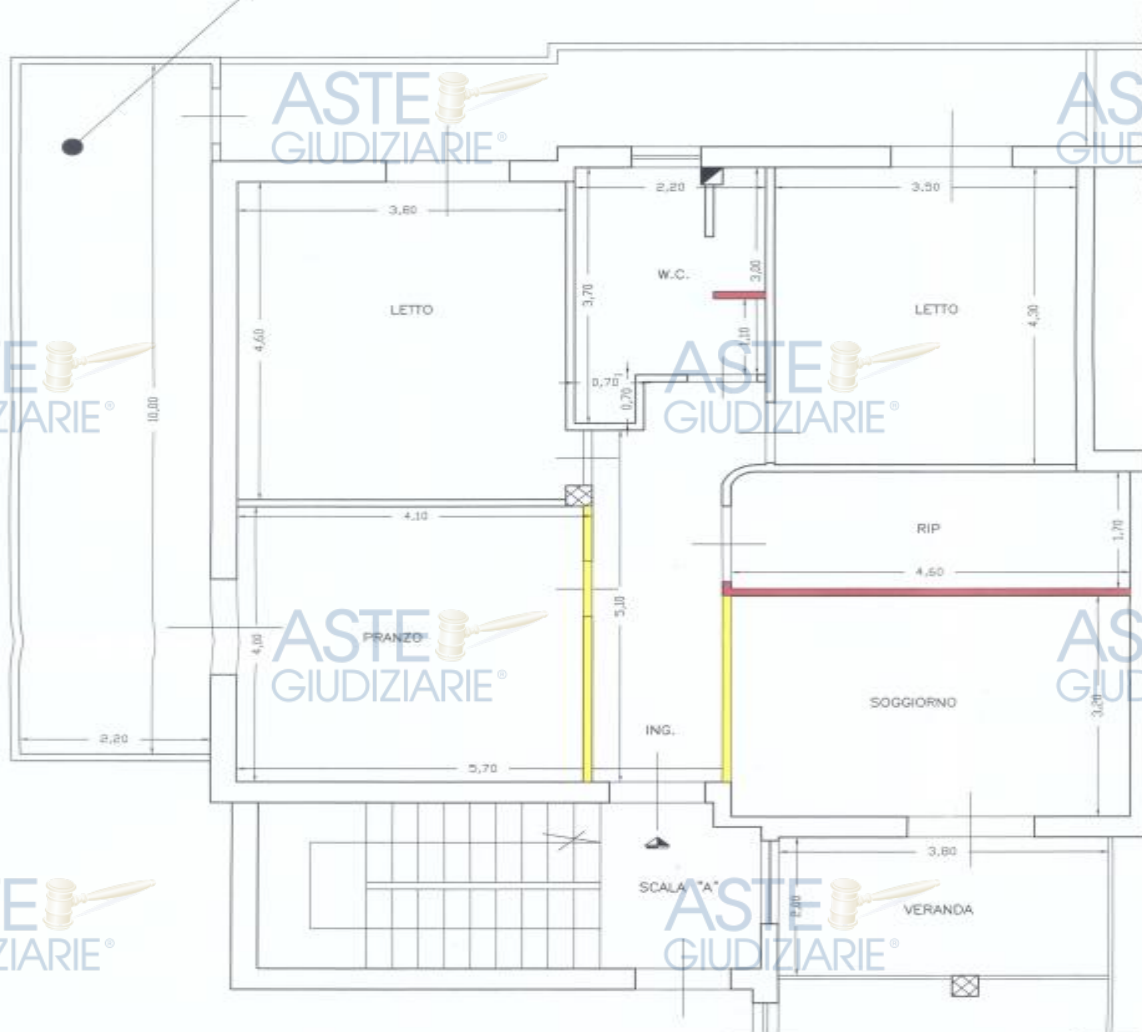
Lo stato dei luoghi rilevato corrisponde alla planimetria allegata alla Dia del 31/08/2007 .

Non corrisponde, invece alla rappresentazione catastale, che , conseguentemente andra' variata all'ufficio del Catasto.

PLANIMETRIA ALLEGATA ALLA DIA DEL 31/08/2007

PLANIMETRIA PIANO PRIMO
(SITUAZIONE DI PROGETTO)
(Rapporto grafico 1:50)

VERANDA IN ANTICORODAL E VETRI 10,00x2,20 mt
REALIZZATA CON AUTORIZZAZIONE N. 21/88 RILASCIATA
DAL COMUNE DI TRIGGIANO IN DATA 24 MARZO 1988



PLANIMETRIA CATASTALE

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ristampa o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDC

COMUNE DI TRIGGIANO
PROVINCIA DI BARI

AUTORIZZAZIONE N. 21 / 88

UFFICIO TECNICO

IL SINDACO

VISTO la domanda presentata dal Sig. in data 5.2.88....
per essere autorizzato ad eseguire dei lavori di installazione di una
veranda in anticorodal e vetri sul balcone interno dalle dimensioni di
10,00x2,20...all'abitazione in Triggiano alla Via M. POLO N.10

VISTO la legge 28.2.1985, n.47;
VISTO la delibera C.C. N.62 del 7.4.1979;
VISTO l'accertamento dei VV.UU. in data 23.2.988 e d il Verbale
del oblatto con bolletta n.

VISTO il nulla osta Condominiale;
VISTO il parere Favorevole dell'Ingegnere Comunale del 24 MAR. 1988

AUTORIZZA

il Sig.
ad eseguire per l'abitazione in Via M. POLO N.10 i lavori
di installazione di una veranda in anticorodal e vetri sul balcone inte
rno dalle dimensioni di mt. 10,00x2,20 a condizione che si
salvi, riservati e rispettati i diritti di terzi e che

TRIGGIANO, li 24 MAR. 1988

V.to: L'INGEGNERE CAPO

IL SINDACO

4. Corrispondenza tra i beni pignorati e titolarita' in capo al debitore: cronistoria delle vicende proprietarie.

Lo scrivente ha preliminarmente verificato la corrispondenza fra il bene pignorato e la titolarita' in capo al debitore, esaminando la documentazione relativa alle iscrizioni/trascrizioni prodotta dal creditore procedente , nonche' la certificazione notarile del 06/02/2024 a firma del dott. ----- , attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari per il ventennio anteriore alla data del pignoramento. Secondo quanto riportato nell'atto di pignoramento trascritto il 23/01/2024, gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva corrispondono a :

"porzione del fabbricato sito nel comune di Triggiano alla Via Mario Polo e

precisamente: appartamento ad uso abitativo ubicato al primo piano, avente accesso dal

*civico n. 10 su detta **via Marco Polo, interno 3 — scala "A", con ingresso dalla porta a***

sinistra salendo le scale condominiali, composto da tre vani oltre accessori. In Catasto

Fabbricati al foglio 16, particella 1562 sub 4, piano 1, interno 3, scala A, cat. W2, Cl. 3,

vani 4,5, R.C. € R.C. € 534,53",

- **DATI CATASTALI**

i suddetti immobili risultano in catasto come segue catasto Fabbricati:

Comune : L 425 Triggiano (BA);

foglio 16 , part. 1562, sub 4 , cat A/2, classe 3, vani 4,5;

Superficie catastale: mq 123 ; totale escluse le aree scoperte mq 114;

Rendita catastale : Euro 423,49 ;

Proprieta':

- -----.

4.1 **GRAVAMI**

- Sugli immobili stessi a carico di ----- , codice fiscale ----- e dante causa per i rispettivi periodi risultanti dalla storia sopra riportata, nel ventennio anteriore al pignoramento indicato in epigrafe gravano le seguenti formalita':

- Ipoteca volontaria derivante da concessione di garanzia di mutuo fondiario rogata dal Notaio Vinciguerra Francesco il 05 Novembre 2015, Rep.149/131, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Bari in favore di ----- e contro i signori -----e

nato in -----(per i diritti pari a ½ di proprietà' relativamente agli immobili distinti in catasto al foglio 16 part 1562 sub 4-26) e ----- (per i diritti pari a ½ di proprietà' relativamente agli immobili distinti in catasto al foglio 16 part 1562 sub 4-26 e per i diritti pari a 1/1 di proprietà' relativamente gli immobili distinti in Catasto al foglio 41 part 892 sub. 44 e foglio 16 part. 1562, sub 25) per la complessiva somma di Euro 350.000,00;

- Ipoteca volontaria derivante da concessione di garanzia di mutuo fondiario rogata dal Notaio Vinciguerra Francesco il 19 Giugno 2018, Rep.1655/1381, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Bari in favore di ----- e contro i signori ----- nato in -----(per i diritti pari a ½ di proprietà' relativamente agli immobili distinti in catasto al foglio 16 part 1562 sub 4-26) e ----- (per i diritti pari a ½ di proprietà' relativamente agli immobili distinti in catasto al foglio 16 part 1562 sub 4-26 e per i diritti pari a 1/1 di proprietà' relativamente gli immobili distinti in Catasto al foglio 41 part 892 sub. 44 e foglio 16 part. 1562, sub 25) per la complessiva somma di Euro 340.000,00;
- Pignoramento immobiliare notificato dall'Uff. Giudice della Corte di Appello di Bari il 21/01/2024, Rep. 632, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Bari il 01/02/2024 ai nr 5053/3902 di formalita' in favore di -----con sede in Bari e contro la ----- nata a Bari IL ----- per i diritti pari a 1/1 di proprietà' .

4.2 PROVENIENZA

L'immobile in oggetto e' pervenuto alla ----- in virtu' dei seguenti titoli:

- Diritti pari a ½ di proprietà' relativamente l'immobile distinto in Catasto al foglio 16 particella 1562 sub 4, con atto di compravendita rogato dal Notaio Pasquale Maddalena il 25 Febbraio 1980, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Bari il 20/03/1980 ai nr 9745/8702;
- l'altro ½ di proprietà' dell'immobile distinto in Catasto al foglio 16 particella 1562 sub 4, per successione in morte del Signor ----- nato in -----e deceduto il 01/06/2021 , NON TRASCRITTA. Si rileva atto di accettazione tacita dell'eredita' con beneficio d'inventario rogato dal Notaio Vinciguerra Francesco il 09/07/2021, Rep.4501/3592, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Bari il 19/07/2021 ai nn. 36364/26958 di formalita' in favore della ----- e contro il Signor -----

5. Vincoli ed oneri giuridici sull'immobile.

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **Assenti**

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge : **Assenti.** Si specifica che ,come risulta al certificato anagrafico di stato civile, -----, risulta di stato libero per decesso del coniuge -----.

Limitazioni d'uso anche di natura condominiale: **Assenti**

Usufrutto : **Assente;**

Vincoli urbanistici : **Assenti**

6. Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale.

6.1 Conformità urbanistico-edilizia: lo stato reale dei luoghi periziati in data 10/05/2024 risulta conforme alla situazione urbanistico-edilizia acclarata in atti presso l'Ufficio tecnico comunale.

6.2 Conformità catastale: lo stato reale dei luoghi periziati in data 10/05/2024, non risulta conforme a quanto riportato catastalmente . Pertanto , dovra' essere presentata la pratica per il nuovo accatastamento

6.3 Altre informazioni per l'acquirente. Quota condominiali

L'esecutato non risulta alla data odierna in regola coi pagamenti condominiali . A seguito della documentazione in mio possesso e rilasciata dall'amministrazione di Condominio di Via marco Polo 10 in Triggiano risulta un debito alla data del 10/05/2024 di € 334,59

7 . Stato di possesso e di utilizzo del bene

Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato dall'esecutato nonche' proprietario

Sig. -----

8. Determinazione del valore del lotto

8.1 Criterio di Stima

La stima del più probabile valore di mercato dell'immobile periziato è stata effettuata con il criterio Stima sintetica comparativa parametrica mediante un'attenta indagine di mercato presso agenzie immobiliari locali con l'individuazione di possibili beni immobili aventi analoghe caratteristiche intrinseche in termini di consistenza, natura ed ubicazione e di caratteristiche oggettive delle aree, tenuto conto sia della collocazione rispetto allo strumento urbanistico vigente che dello stato delle opere di urbanizzazione.

Tale criterio di riferimento si è ritenuto opportuno confrontarlo, sia pur in maniera indicativa e statistica, con le informazioni desunte dalla Banca dati delle Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, in conformità con quanto stabilito dalla Quinta Sezione civile della Cassazione con Sentenza n. 21569/2016 e pubblicata il 26/10/2016, che ha ribadito *"...le quotazioni OMI, risultanti dal sito web dell'Agenzia delle Entrate, ove sono gratuitamente e liberamente consultabili, non costituiscono fonte tipica di prova ma strumento di ausilio ed indirizzo per l'esercizio della potestà di valutazione estimativa,*

sicché, quali nozioni di fatto che rientrano nella comune esperienza, utilizzabili dal giudice ai sensi dell'art. 115, comma 2, c.p.c., sono idonee solamente a condurre ad indicazioni di valori di larga massima" (Cassazione Sez. 6 – 5, Ordinanza n. 25707 del 21/12/2015) ed anticipando quanto poi recepito con Circolare n. 16 del 28/04/2016 da parte della medesima Agenzia.

Per opportuna conoscenza, si riportano le informazioni di interesse per l'ultimo semestre disponibile:

Il Semestre 2023:

- Codice di zona C1;
- Microzona catastale n. 1;
- Tipo di destinazione prevalente: Abitazioni Civili;
- Stato conservativo: buono;
- Valore di mercato abitazioni civili: 1350,00 €/mq – 1650,00 €/mq;
- Superficie: lorda

Sulla scorta dell'intervallo di valori di mercato segnalati, la diminuzione del valore di mercato che il bene può aver subito, considerando un buono stato di finitura, sarebbe pari alla differenza tra il massimo valore e il minore registrati dall'O.M.I., ovvero (1650 – 1350,00) €/mq. = 300,00 €/mq.

Ciò stante, analizzando compiutamente le caratteristiche e le potenzialità residenziali della zona in cui è ubicato l'immobile, le caratteristiche intrinseche, lo stato di conservazione, la presenza degli impianti tecnologici principali, l'appetibilità del bene sul mercato immobiliare, si può assumere quale più probabile valore unitario di mercato €/mq. 1500,00

8.2 Valutazione corpo del lotto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

- Valore corpo:
- Dati di superficie : mq 123,00 x €/mq 1500,00 = € 184.500,00

TOTALE VALORE DEL LOTTO AL LORDO DELLE DETRAZIONI

€ 184.500,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione forfettaria del valore di stima pari al 15% per l'assenza della garanzia per vizi

del bene venduto nella misura forfettaria di:

€ 27.675,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 156.825,00

LOTTO 2

1. Identificazione del bene

“pertinenziale box auto sito nel comune di Triggiano (BA) alla Via Marco Polo, piano interrato, avente accesso dalla porta a mano destra per chi scende la rampa carrabile condominiale, della consistenza di circa 19 mq. In Catasto Fabbricati al foglio 16, p.lla 1562, sub 26, via Marco Polo 10 piano SI, cat. C/6, Cl. 4, mq. 19, R.C. € 52,01”,

1.1 Urbanizzazioni, ubicazioni e confini

Il box fa parte di una palazzina ubicata nella periferia residenziale del Comune di Triggiano (BA) e risulta ben inserita nel contesto cittadino.

La zona e' caratterizzata da un tessuto urbano misto , con residenze ed attivita' commerciali e terziarie, uffici e servizi pubblici.

Il box auto e' sita in Triggiano alla Via Marco Polo n° 10 ed e' raggiungibile percorrendo una rampa. Il box e' ubicato al piano -1.

L'immobile e' occupato dall'esecutato.



1.2 Identificativi catastali

Gli immobili sono censiti al N.C.E.U., Catasto Fabbricati:

Comune : L 425 Triggiano (BA);

foglio 16 , part. 1562, sub 26 , *via Marco Polo 10 piano SI, cat. C/6, Cl. 4, mq. 19, R.C. € 52,01*”,

Superficie catastale: mq 19;

Rendita catastale : Euro 52,01 ;

Proprietà’:

Dai documenti esaminati si deduce l'esatta corrispondenza tra il bene pignorato e la titolarità in capo al debitore

2. Descrizione analitica dell'immobile

L'edificio in cui si trova il cespite ha copertura piana, ed è in uno stato di conservazione eccellente, ha un lato libero con affaccio esterno sul cortile interno, uno in aderenza con altro edificio.

Il fabbricato non è di recente costruzione: anno 1977.

La struttura portante della palazzina è in cemento armato. Il box auto è situata in Triggiano alla Via Marco Polo n° 10 ed è raggiungibile percorrendo una rampa. Il box è ubicato al piano -1.

Il prospetto è rifinito con intonaco, le finestre ai piani sono rettangolari. Il box è dotato di un soppalco non risultante né dai disegni assentiti e allegati al Permesso di costruire né sul



tile



Sulle planimetrie catastali.

2.1 Caratteristiche e finiture del box

Le finiture interne sono di ottimo livello ed e' evidente che l'immobile e' stato di recente ristrutturato. Come accennato il box e' dotato di soppalco illegittimo dal punto di vista urbanistico. L'esecutato non possedeva le dichiarazioni di conformita' degli impianti ai sensi del DM 37/08, ma gli impianti possono ritenersi a norma , da un esame a vista. pavimenti sono in spaccato di Trani.

2.2 Dotazioni e impianti

Impianto idrico: ad adduzione diretta dalla rete cittadina;

Impianto di adduzione gas metano: non presente;

Impianto elettrico: nuovo e conforme alle norme vigenti;

Impianto TV e telefono: non presente;

impianto di climatizzazione : non presente .

impianto di riscaldamento . non presente;

Impianto di acqua calda sanitaria : no ;

Impianto di allarme : assente,

impianto antincendio : assente.

Non risultano presenti le dichiarazioni di conformita' degli impianti presenti, anche se appaiono tutti conformi alle normative vigenti ed in ottimo stato di esercizio e di conservazione.

3. Esame degli atti amministrativi e dati identificativi

Al fine di verificare lo stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente l'immobile, sono state esaminate le documentazioni ricevute e prodotte, di seguito elencate per categorie.

3.1 Pratiche edilizie e regolarita' ai fini urbanistici

A seguito di informazioni assunte presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Triggiano, il fabbricato di cui fanno parte gli immobili in oggetto e' stato costruito in conformita' alla concessione edilizia n. 74/77, e successive varianti di cui al permesso di costruire n. 79/1979, ed e' stato dichiarato agibile con apposita autorizzazione rilasciata dal Dirigente dell' Ufficio tecnico del Comune di Triggiano in data 12/02/1980

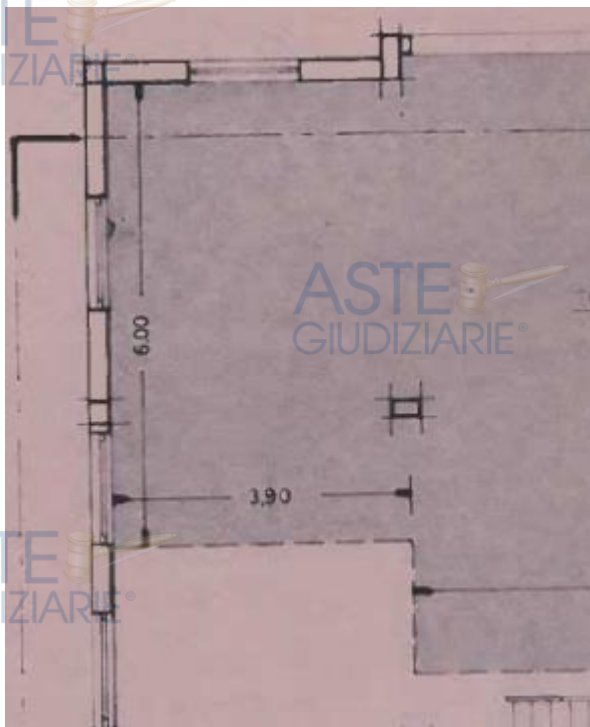
Lo stato dei luoghi rilevato NON corrisponde alla planimetria allegata alla STRALCIO DELLA PLANIMETRIA ALLEGATA ALLA CONCESSIONE n° 74/77

concessione n° 74/77

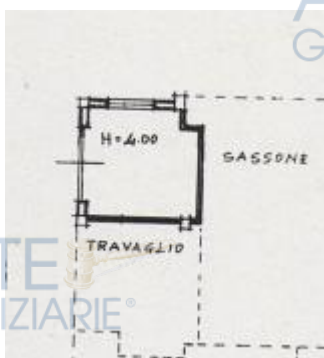
Corrisponde, invece alla rappresentazione catastale.

STRALCIO DELLA PLANIMETRIA ALLEGATA ALLA CONCESSIONE n° 74/77





STRALCIO DELLA PLANIMETRIA CATASTALE



Bisognere' pertanto sanare la situazione con "SCIA IN SANATORIA" pagando al Comune di Triggiano € 85,00 a titolo di diritti di segreteria e € 1.000,00 di oblazione ai sensi dell'art 6 bis c. 5 del DPR 380/01.

4. Corrispondenza tra i beni pignorati e titolarita' in capo al debitore: cronistoria delle vicende proprietarie.

Lo scrivente ha preliminarmente verificato la corrispondenza fra il bene pignorato e la titolarita' in capo al debitore, esaminando la documentazione relativa alle

iscrizioni/trascrizioni prodotta dal creditore procedente, nonché la certificazione notarile del 06/02/2024 a firma del dott. Niccolò Tiecco con studio in Perugia (PG), attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari per il ventennio anteriore alla data del pignoramento. Secondo quanto riportato nell'atto di pignoramento trascritto il 23/01/2024, gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva corrispondono a :
pertinenziale box auto sito nel comune di Triggiano (BA) alla Via Marco Polo, piano interrato, avente accesso dalla porta a mano destra per chi scende la rampa carrabile condominiale, della consistenza di circa 19 mq. In Catasto Fabbricati al foglio 16, p.lla 1562, sub 26, via Marco Polo 10 piano SI, cat. C/6, Cl. 4, mq. 19, R.C. € 52,01",

DATI CATASTALI

i suddetti immobili risultano in catasto come segue catasto Fabbricati:

Comune : L 425 Triggiano (BA);

foglio 16 , part. 1562, sub 26 , *via Marco Polo 10 piano SI, cat. C/6, Cl. 4, mq. 19, R.C. € 52,01",*

Superficie catastale: mq 19;

Rendita catastale : Euro 52,01 ;

Proprietà':

-

4.1 GRAVAMI

- Sugli immobili stessi a carico di _____, codice fiscale _____ e dante causa per i rispettivi periodi risultanti dalla storia sopra riportata, nel ventennio anteriore al pignoramento indicato in epigrafe gravano le seguenti formalità:
- Ipoteca volontaria derivante da concessione di garanzia di mutuo fondiario rogata dal Notaio Vinciguerra Francesco il 05 Novembre 2015, Rep.149/131, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Bari in favore di _____ e contro i signori _____ per i diritti pari a ½ di proprietà relativamente agli immobili distinti in catasto al foglio 16 part 1562 sub 4-26) e _____ (per i diritti pari a ½ di proprietà relativamente agli immobili distinti in catasto al foglio 16 part 1562 sub 4-26 e per i diritti pari a 1/1 di proprietà relativamente gli immobili distinti in Catasto al foglio 41

part 892 sub. 44 e foglio 16 part. 1562, sub 25) per la complessiva somma di Euro 350.000,00;

- Ipoteca volontaria derivante da concessione di garanzia di mutuo fondiario rogata dal Notaio Vinciguerra Francesco il 19 Giugno 2018, Rep.1655/1381, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Bari in favore di ----- e contro i signori ----- (per i diritti pari a $\frac{1}{2}$ di proprietà' relativamente agli immobili distinti in catasto al foglio 16 part 1562 sub 4-26) e ----- (per i diritti pari a $\frac{1}{2}$ di proprietà' relativamente agli immobili distinti in catasto al foglio 16 part 1562 sub 4-26 e per i diritti pari a 1/1 di proprietà' relativamente gli immobili distinti in Catasto al foglio 41 part 892 sub. 44 e foglio 16 part. 1562, sub 25) per la complessiva somma di Euro 340.000,00;
- Pignoramento immobiliare notificato dall'Uff. Giudice della Corte di Appello di Bari il 21/01/2024, Rep. 632, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Bari il 01/02/2024 ai nr 5053/3902 di formalità' in favore di ----- e contro la signora ----- per i diritti pari a 1/1 di proprietà' .

4.2 PROVENIENZA

L'immobile in oggetto e' pervenuto alla Sagra ----- in virtù' dei seguenti titoli:

- Quanto ai diritti pari a $\frac{1}{2}$ di proprietà', con atto di compravendita rogato dal Notaio Pasquale Maddalena il 25/01/1985, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Bari il 20/02/1985 ai nn. 5526/4473 di formalità'.
- l'altro $\frac{1}{2}$ di proprietà' dell'immobile distinto in Catasto al foglio 16 particella 1562 sub 26, per successione in morte del Signor ----- e deceduto il 01/06/2021 , NON TRASCRITTA. Si rileva atto di accettazione tacita dell'eredita' con beneficio d'inventario rogato dal Notaio Vinciguerra Francesco il 09/07/2021, Rep.4501/3592, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Bari il 19/07/2021 ai nn. 36364/26958 di formalità' in favore della Signora ----- e contro il Signor -----.

5. Vincoli ed oneri giuridici sull'immobile.

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **Assenti**

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge : **Assenti.** Si specifica che ,come risulta al certificato anagrafico di stato civile, -----, risulta di stato libero per decesso del coniuge -----.

Limitazioni d'uso anche di natura condominiale: **Assenti**

Usufrutto : **Assente;**

6. Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale.

6.1 Conformità urbanistico-edilizia: lo stato reale dei luoghi periziati in data 10/05/2024 risulta non conforme alla situazione urbanistico-edilizia acclarata in atti presso l'Ufficio tecnico comunale. Bisognerà pertanto sanare la situazione con "SCIA IN SANATORIA" pagando al Comune di Triggiano € 85,00 a titolo di diritti di segreteria e € 1.000,00 di oblazione ai sensi dell'art 6 bis c. 5 del DPR 380/01

6.2 Conformità catastale: lo stato reale dei luoghi periziati in data 10/05/2024, risulta conforme a quanto riportato catastalmente .

6.3 Altre informazioni per l'acquirente. Quota condominiali

L'esecutato non risulta alla data odierna in regola coi pagamenti condominiali . A seguito della documentazione in mio possesso e rilasciata dall'amministrazione di Condominio di Via marco Polo 10 in Triggiano risulta un debito alla data del 10/05/2024 di € 334,59

7 . Stato di possesso e di utilizzo del bene

Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato dall'esecutato nonche' proprietario
Sig. -----

8. Determinazione del valore del lotto

8.1 Criterio di Stima

La stima del più probabile valore di mercato dell'immobile periziato è stata effettuata con il criterio Stima sintetica comparativa parametrica mediante un'attenta indagine di mercato presso agenzie immobiliari locali con l'individuazione di possibili beni immobili aventi analoghe caratteristiche intrinseche in termini di consistenza, natura ed ubicazione e di caratteristiche oggettive delle aree, tenuto conto sia della collocazione rispetto allo strumento urbanistico vigente che dello stato delle opere di urbanizzazione.

Tale criterio di riferimento si è ritenuto opportuno confrontarlo, sia pur in maniera indicativa e statistica, con le informazioni desunte dalla Banca dati delle Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, in conformità con quanto stabilito dalla Quinta Sezione civile della Cassazione con Sentenza n. 21569/2016 e pubblicata il 26/10/2016, che ha ribadito *"...le quotazioni OMI, risultanti dal sito web dell'Agenzia delle Entrate, ove sono gratuitamente e liberamente consultabili, non costituiscono fonte tipica di prova ma strumento di ausilio ed indirizzo per l'esercizio della potestà di valutazione estimativa, sicché, quali nozioni di fatto che rientrano nella comune esperienza, utilizzabili dal giudice ai sensi dell'art. 115, comma 2, c.p.c., sono idonee solamente a condurre ad indicazioni di valori di larga massima"* (Cassazione Sez. 6 – 5, Ordinanza n. 25707 del 21/12/2015) ed anticipando quanto poi recepito con Circolare n. 16 del 28/04/2016 da parte della medesima Agenzia.

Per opportuna conoscenza, si riportano le informazioni di interesse per l'ultimo semestre disponibile:

Il Semestre 2023:

- Codice di zona C1;
- Microzona catastale n. 1;
- Tipo di destinazione prevalente: Box;
- Stato conservativo: buono;
- Valore di mercato box: 350,00 €/mq – 750,00 €/mq;
- Superficie: lorda

Sulla scorta dell'intervallo di valori di mercato segnalati, la diminuzione del valore di mercato che il bene può aver subito, considerando un buono stato di finitura, sarebbe pari alla differenza tra il massimo valore e il minore registrati dall'O.M.I., ovvero $(350,00 - 750,00) \text{ €/mq} = 400,00 \text{ €/mq}$.

Ciò stante, analizzando compiutamente le caratteristiche e le potenzialità residenziali della zona in cui è ubicato l'immobile, le caratteristiche intrinseche, lo stato di conservazione, la presenza degli impianti tecnologici principali, l'appetibilità del bene sul mercato immobiliare, si può assumere quale più probabile valore unitario di mercato €/mq. 550,00

8.2 Valutazione corpo del lotto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

- Valore corpo:
- Dati di superficie : mq 19,00 x €/mq 550,00 = € 10.450,00

TOTALE VALORE DEL LOTTO AL LORDO DELLE DETRAZIONI

€ 10.450,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione forfettaria del valore di stima pari al 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria di:

€ 1.567,50

8.4 Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:
€ 8.882,50

LOTTO 3

1. Identificazione del bene

"porzione del fabbricato sito nel comune di Triggiano (BA) alla Via Marco Polo e precisamente. box auto al piano interrato, avente accesso dalla rampa carrabile condominiale che si diparte da detta via Marco Polo, della consistenza di circa 40 mq. In Catasto Fabbricati al foglio 16, p.lla 1562, sub 25, via Marco Polo 10 —piano S1, cat. C/6, Cl. 4, mq. 44 R.C., C 120,44";

1.1 Urbanizzazioni, ubicazioni e confini

Il box fa parte di una palazzina ubicata nella periferia residenziale del Comune di Triggiano (BA) e risulta ben inserita nel contesto cittadino.

La zona e' caratterizzata da un tessuto urbano misto , con residenze ed attivita' commerciali e terziarie, uffici e servizi pubblici.

Il box auto e' sita in Triggiano alla Via Marco Polo n° 10 ed e' raggiungibile percorrendo una rampa. Il box e' ubicato al piano -1. L'immobile e' occupato dall'esecutato



RAMPA DI ACCESSO AL BOX



PORTA DI ACCESSO AL BOX



INTERNO DEL BOX

1.2 Identificativi catastali

Gli immobili sono censiti al N.C.E.U., Catasto Fabbricati:

Comune : L 425 Triggiano (BA);

al foglio 16, p.lla 1562, sub 25, via Marco Polo 10 —piano SI, cat. C/6, Cl. 4, mq. 44 R.C., C 120,44”;

Superficie catastale: mq 55;

Rendita catastale : Euro 120,44 ;

Proprieta':

-----.

Dai documenti esaminati si deduce l'esatta corrispondenza tra il bene pignorato e la titolarita' in capo al debitore

2. Descrizione analitica dell'Immobile

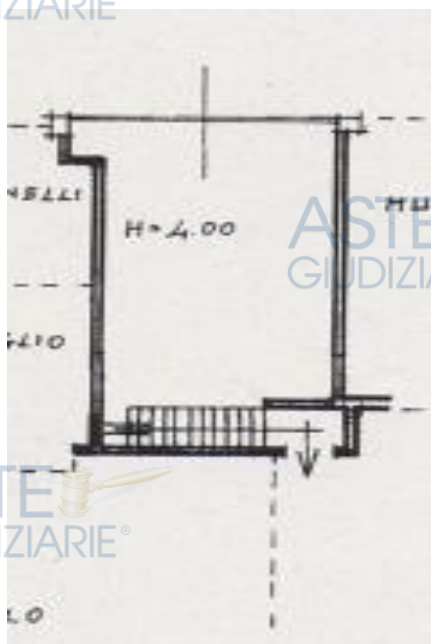
L'edificio in cui si trova il cespite ha copertura piana , ed e' in uno stato di conservazione eccellente, ha un lato libero con affaccio esterno sul cortile interno , uno in aderenza con altro edificio.

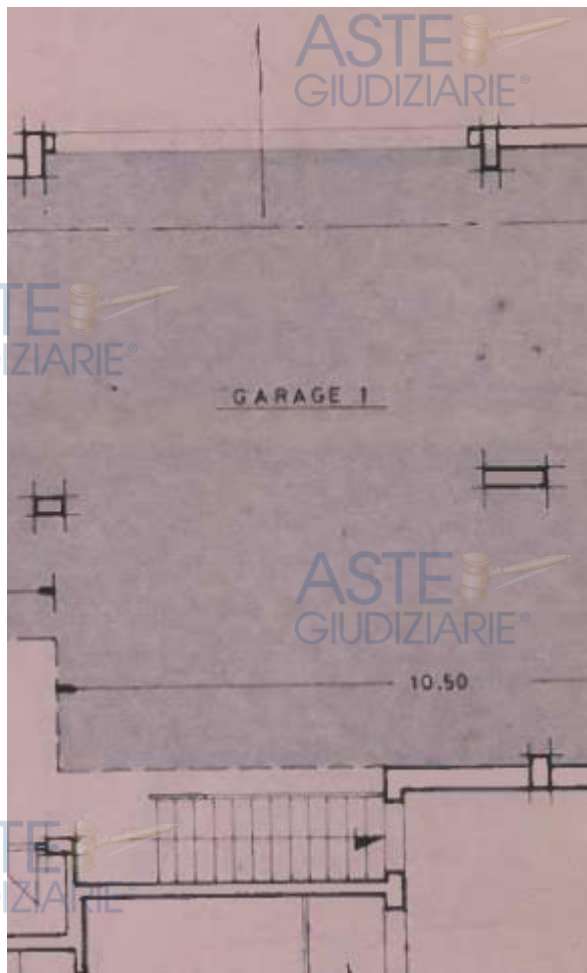
Il fabbricato non e' di recente costruzione : anno 1977.

La struttura portante della palazzina e' in cemento armato. Il box auto e' sita in Triggiano alla Via Marco Polo n° 10 ed e' raggiungibile percorrendo una rampa. Il box e' ubicato al piano -1.

Il prospetto e' rifinito con intonaco, le finestre ai piani sono rettangolari.

STRALCIO DELLA PLANIMETRIA CATASTALE



STRALCIO DELLA PLANIMETRIA ALLEGATA ALLA CONCESSIONE n° 74/77**2.1 Caratteristiche e finiture del box**

Le finiture interne sono di ottimo livello ed e' evidente che l'immobile e' stato di recente ristrutturato. L'esecutato non possedeva le dichiarazioni di conformita' degli impianti ai sensi del DM 37/08, ma gli impianti possono ritenersi a norma , da un esame a vista. I pavimenti sono in battuto di cemento.

2.2 Dotazioni e impianti

Impianto idrico: ad adduzione diretta dalla rete cittadina;

Impianto di adduzione gas metano: non presente;

Impianto elettrico: nuovo e conforme alle norme vigenti;

Impianto TV e telefono: non presente;

impianto di climatizzazione : non presente .

impianto di riscaldamento . non presente;

Impianto di acqua calda sanitaria : no ;

Impianto di allarme : assente,

impianto antincendio : assente.

Non risultano presenti le dichiarazioni di conformità' degli impianti presenti, anche se appaiono tutti conformi alle normative vigenti ed in ottimo stato di esercizio e di conservazione.

3. Esame degli atti amministrativi e dati identificativi

Al fine di verificare lo stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente l'immobile, sono state esaminate le documentazioni ricevute e prodotte, di seguito elencate per categorie.

3.1 Pratiche edilizie e regolarita' ai fini urbanistici

A seguito di informazioni assunte presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Triggiano, il fabbricato di cui fanno parte gli immobili in oggetto e' stato costruito in conformita' alla concessione edilizia n. 74/77, e successive varianti di cui al permesso di costruire n. 79/1979, ed e' stato dichiarato agibile con apposita autorizzazione rilasciata dal Dirigente dell' Ufficio tecnico del Comune di Triggiano in data 12/02/1980. Successivamente con denuncia di inizio attivita' del 31 Agosto 2007, e' stato dato corso alla realizzazione di opere interne sino ad arrivare alla distribuzione interna attuale

Lo stato dei luoghi rilevato NON corrisponde alla planimetria allegata alla concessione n° 74/77.

Corrisponde, invece alla rappresentazione catastale, allegata.

Bisognerà pertanto sanare la situazione con "SCIA IN SANATORIA" pagando al Comune di Triggiano € 85,00 a titolo di diritti di segreteria e € 1.000,00 di oblazione ai sensi dell'art 6 bis c. 5 del DPR 380/01.

4. Corrispondenza tra i beni pignorati e titolarita' in capo al debitore: cronistoria delle vicende proprietarie.

Lo scrivente ha preliminarmente verificato la corrispondenza fra il bene pignorato e la titolarita' in capo al debitore, esaminando la documentazione relativa alle iscrizioni/trascrizioni prodotta dal creditore procedente , nonche' la certificazione notarile del 06/02/2024 a firma del dott. Niccolò Tiecco con studio in Perugia (PG) , attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari per il ventennio anteriore alla data del pignoramento. Secondo quanto riportato nell'atto di pignoramento trascritto il

23/01/2024, gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva corrispondono a :

*porzione del fabbricato sito nel comune di Triggiano (BA) alla Via Marco Polo e precisamente.
box auto al piano interrato, avente accesso dalla rampa carrabile condominiale che si diparte
da detta via Marco Polo, della consistenza di circa 40 mq. In Catasto Fabbricati al foglio 16,
p.lla 1562, sub 25, via Marco Polo 10 —piano SI, cat. C/6, Cl. 4, mq. 44 R.C., C 120,44”;*

DATI CATASTALI

i suddetti immobili risultano in catasto come segue catasto Fabbricati:

Comune : L 425 Triggiano (BA);

*al foglio 16, p.lla 1562, sub 25, via Marco Polo 10 —piano SI, cat. C/6, Cl. 4, mq. 44 R.C., C
120,44”;*

Superficie catastale: mq 55;

Rendita catastale : Euro 120,44 ;

Proprieta':

-

4.1 GRAVAMI

- Sugli immobili stessi a carico di _____ , codice fiscale _____ e
dante causa per i rispettivi periodi risultanti dalla storia sopra riportata, nel ventennio
anteriore al pignoramento indicato in epigrafe gravano le seguenti formalita:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione di garanzia di mutuo fondiario rogata dal
Notaio Vinciguerra Francesco il 05 Novembre 2015, Rep.149/131, iscritta presso l'Agenzia
delle Entrate di Bari in favore di _____ e contro i signori _____
----(per i diritti pari a ½ di proprieta' relativamente agli immobili distinti in catasto al foglio
16 part 1562 sub 4-26) e _____ (per i diritti pari a ½ di proprieta'
relativamente agli immobili distinti in catasto al foglio 16 part 1562 sub 4-26 e per i diritti
pari a 1/1 di proprieta' relativamente gli immobili distinti in Catasto al foglio 41 part 892
sub. 44 e foglio 16 part. 1562, sub 25) per la complessiva somma di Euro 350.000,00;

-

- Ipoteca volontaria derivante da concessione di garanzia di mutuo fondiario rogata dal
Notaio Vinciguerra Francesco il 19 Giugno 2018, Rep.1655/1381, iscritta presso l'Agenzia
delle Entrate di Bari in favore di _____ e contro i signori _____
----(per i diritti pari a ½ di proprieta' relativamente agli immobili distinti in catasto al
foglio 16 part 1562 sub 4-26) e _____ (per i diritti pari a ½ di proprieta'
relativamente agli immobili distinti in catasto al foglio 16 part 1562 sub 4-26 e per i diritti

pari a 1/1 di proprietà' relativamente gli immobili distinti in Catasto al foglio 41 part 892 sub. 44 e foglio 16 part. 1562, sub 25) per la complessiva somma di Euro 340.000,00;

- Pignoramento immobiliare notificato dall'Uff. Giudice della Corte di Appello di Bari il 21/01/2024, Rep. 632, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Bari il 01/02/2024 ai nr 5053/3902 di formalità' in favore di----- e contro la signora -----
----- per i diritti pari a 1/1 di proprietà' .

4.2 PROVENIENZA

L'immobile in oggetto e' pervenuto alla Sagra ----- in virtù' dei seguenti titoli:

- Quanto ai diritti pari a 1/1 di proprietà', con atto di compravendita rogato dal Notaio Pasquale Maddalena il 12/10/1994, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Bari il 04/11/1994 ai nn. 35666/6895 di formalità'.

5. Vincoli ed oneri giuridici sull'immobile.

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **Assenti**

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge : **Assenti.** Si specifica che ,come risulta al certificato anagrafico di stato civile, -----, risulta di stato libero per decesso del coniuge -----.

Limitazioni d'uso anche di natura condominiale: **Assenti**

Usufrutto : **Assente;**

Vincoli urbanistici : **Assenti**

6. Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale.

6.1 Conformità urbanistico-edilizia: lo stato reale dei luoghi periziati in data 10/05/2024 risulta non conforme alla situazione urbanistico-edilizia acclarata in atti presso l'Ufficio tecnico comunale. Bisognere' pertanto sanare la situazione con "SCIA IN SANATORIA" pagando al Comune di Triggiano € 85,00 a titolo di diritti di segreteria e € 1.000,00 di oblazione ai sensi dell'art 6 bis c. 5 del DPR 380/01

6.2 Conformità catastale: lo stato reale dei luoghi periziati in data 10/05/2024, risulta conforme a quanto riportato catastalmente .

6.3 Altre informazioni per l'acquirente. Quota condominiali

L'esecutato non risulta alla data odierna in regola coi pagamenti condominiali . A seguito della documentazione in mio possesso e rilasciata dall'amministrazione di Condominio di Via marco Polo 10 in Triggiano risulta un debito alla data del 10/05/2024 di € 334,59

7. Stato di possesso e di utilizzo del bene

Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato dall'esecutato nonche' proprietario
Sig. -----

8. Determinazione del valore del lotto

8.1 Criterio di Stima

La stima del più probabile valore di mercato dell'immobile periziato è stata effettuata con il criterio Stima sintetica comparativa parametrica mediante un'attenta indagine di mercato presso agenzie immobiliari locali con l'individuazione di possibili beni immobili aventi analoghe caratteristiche intrinseche in termini di consistenza, natura ed ubicazione e di caratteristiche oggettive delle aree, tenuto conto sia della collocazione rispetto allo strumento urbanistico vigente che dello stato delle opere di urbanizzazione.

Tale criterio di riferimento si è ritenuto opportuno confrontarlo, sia pur in maniera indicativa e statistica, con le informazioni desunte dalla Banca dati delle Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, in conformità con quanto stabilito dalla Quinta Sezione civile della Cassazione con Sentenza n. 21569/2016 e pubblicata il 26/10/2016, che ha ribadito *"...le quotazioni OMI, risultanti dal sito web dell'Agenzia delle Entrate, ove sono gratuitamente e liberamente consultabili, non costituiscono fonte tipica di prova ma strumento di ausilio ed indirizzo per l'esercizio della potestà di valutazione estimativa, sicché, quali nozioni di fatto che rientrano nella comune esperienza, utilizzabili dal giudice ai sensi dell'art. 115, comma 2, c.p.c., sono idonee solamente a condurre ad indicazioni di valori di larga massima"* (Cassazione Sez. 6 – 5, Ordinanza n. 25707 del 21/12/2015) ed anticipando quanto poi recepito con Circolare n. 16 del 28/04/2016 da parte della medesima Agenzia.

Per opportuna conoscenza, si riportano le informazioni di interesse per l'ultimo semestre disponibile:

Il Semestre 2023:

- Codice di zona C1;
- Microzona catastale n. 1;
- Tipo di destinazione prevalente: Box;
- Stato conservativo: buono;
- Valore di mercato box: 350,00 €/mq – 750,00 €/mq;
- Superficie: lorda

Sulla scorta dell'intervallo di valori di mercato segnalati, la diminuzione del valore di mercato che il bene può aver subito, considerando un buono stato di finitura, sarebbe pari alla differenza tra il massimo valore e il minore registrati dall'O.M.I., ovvero (350,00 – 750,00) €/mq. = 400,00 €/mq.

Ciò stante, analizzando compiutamente le caratteristiche e le potenzialità residenziali della zona in cui è ubicato l'immobile, le caratteristiche intrinseche, lo stato di conservazione, la presenza degli impianti tecnologici principali, l'appetibilità del bene sul mercato immobiliare, si può assumere quale più probabile valore unitario di mercato €/mq. 550,00

8.2 Valutazione corpo del lotto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

- Valore corpo:

- Dati di superficie : mq 55,00 x €/mq 550,00 = € 30.250,00

TOTALE VALORE DEL LOTTO AL LORDO DELLE DETRAZIONI

€ 30.250,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione forfettaria del valore di stima pari al 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria di:

€ 4.537,50

8.4 Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 25.712,50

LOTTO 4

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Firmato Da: NICOLA LOCURATOLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1e3407b47170dd08666a1984aa8b62f



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Firmato Da: NICOLA LOCURATOLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1e3407b47170dd08666a1984aa8b62f



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

e

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Firmato Da: NICOLA LOCURATOLO Emesso Da: ARUBA PEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1e3407b47f170dd06666a1984a38b62f



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 5

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1. Identificazione del bene

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Firmato Da: NICOLA LOCURATOLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1e3407b47f170dd08666af984aa8b62f



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANTA

PIANO

TERRA

ASTE
GIUDIZIARIE®

1/100

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

*Lotto 1) porzione del fabbricato sito nel comune di Triggiano alla Via Mario Polo e precisamente: appartamento ad uso abitativo ubicato al primo piano, avente accesso dal civico n. 10 su detta **via Marco Polo, interno 3 — scala "A"**, con ingresso dalla porta a sinistra salendo le scale condominiali, composto da tre vani oltre accessori. In Catasto Fabbricati al foglio 16, particella 1562 sub 4, piano 1, interno 3, scala A, cat. W2, Cl. 3, vani 4,5, R.C. € 534,53",*

Valore al lordo delle detrazioni € 184.500,00

Valore al netto delle detrazioni € 156.825,00

Lotto 2)"pertinenziale box auto sito nel comune di Triggiano (BA) alla Via Marco Polo, piano interrato, avente accesso dalla porta a mano destra per chi scende la rampa carrabile condominiale, della consistenza di circa 19 mq. In Catasto Fabbricati al foglio 16, p.lla 1562, sub 26, via Marco Polo 10 piano SI, cat. C/6, Cl. 4, mq. 19, R.C. € 52,01",



Valore al lordo delle detrazioni € 10.450,00

Valore al netto delle detrazioni € 8.882,50



3) "porzione del fabbricato sito nel comune di Triggiano (BA) alla Via Marco Polo e

precisamente. ' box auto al piano interrato, avente accesso dalla rampa carrabile

condominiale che si diparte da detta via Marco Polo, della consistenza di circa 40 mq. In

Catasto Fabbricati al foglio 16, p.lla 1562, sub 25, via Marco Polo 10 — piano SI, cat. C/6, Cl.

4, mq. 44 R.C., C 120,44";



Valore al lordo delle detrazioni € 30.250,00

Valore al netto delle detrazioni € 25.712,50



Avendo espletato in fede e serena coscienza l'incarico affidatomi e rimanendo a disposizione per ogni chiarimento e necessita' trasmetto la presente relazione estimativa con i relativi allegati che ne fanno parte

Bari, 11/07/2023

L'Esperto estimatore
F.to Ing. Nicola Locuratolo

Allegati:

All.1- primo verbale di accesso: Bisceglie, Triggiano, Conversano;

All. 2- certificato di stato civile;

All. 3- Visura catastale storica: Bisceglie, Triggiano e Conversano.

All. 4- Planimetria catastale immobile: Bisceglie, Triggiano e Conversano

All. 5- Tabelle OMI: Bisceglie e Triggiano.

