

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 98/2017

Ill.mo G.E. Dr. Achille BIANCHI

Perizia C.T.U.

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

Stima dei beni pignorati

DEBITORE

Sig. [REDACTED]

CREDITORE

Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a.

Ing. Adriana Sgaramella
Via San Giorgio n°26 70019 Triggiano (BA)
adrianasgaramella@pec.it
Cell. 340.320.28.60
P.IVA 07631410722
C.F. SGRDRN76H50A662S

1

1.	IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE	7
2.	RISPOSTE AI QUESITI	9
2.1.	Q.1: Controlli	9
2.1.1.	R.1: Risposta al Quesito 1	9
2.1.1.1.	Titolarità del bene	9
2.1.1.2.	Ricostruzione atti traslativi nel ventennio	11
2.2.	Q.2: Fissi	13
2.2.1.	R.2: Risposta al Quesito 2	13
2.3.1.	R.3: Risposta al Quesito 3	16
2.4.	Q.4: Provveda	16
2.4.1.	R.4: Risposta al Quesito 4	17
2.4.1.a	Individuazione e descrizione dei beni	17
2.4.1.a.1	Lotto N. 1	18
2.4.1.b.1	Conformità urbanistica Lotto n.1	18
2.4.1.c.1	Identificazione e conformità catastale Lotto n.1	19
2.4.1.a.2	Lotto n.2	20
2.4.1.b.2	Conformità urbanistica Lotto n.2	20
2.4.1.c.2	Identificazione e conformità catastale Lotto n.2	21
2.4.1.a.3	Lotto n.3	22
2.4.1.b.3	Conformità urbanistica Lotto n.3	22
2.4.1.c.3	Identificazione e conformità catastale Lotto n.3	23
2.4.1.a.4	Lotto n.4	24
2.4.1.b.4	Conformità urbanistica Lotto n.4	24
2.4.1.c.4	Identificazione e conformità catastale Lotto n.4	25
2.4.1.a.5	Lotto n.5	26
2.4.1.b.5	Conformità urbanistica Lotto n.5	26
2.4.1.c.5	Identificazione e conformità catastale Lotto n.5	27
2.4.1.a.6	Lotto n.6	28
2.4.1.b.6	Conformità urbanistica Lotto n.6	28
2.4.1.c.6	Identificazione e conformità catastale Lotto n.6	29
2.4.1.a.7	Lotto n.7	30
2.4.1.b.7	Conformità urbanistica Lotto n.7	30
2.4.1.c.7	Identificazione e conformità catastale Lotto n.7	31
2.4.1.a.8	Lotto n.8	32
2.4.1.b.8	Conformità urbanistica Lotto n.8	32

2.4.1.c.8	Identificazione e conformità catastale Lotto n.8	33
2.4.1.a.9	Lotto n.9	34
2.4.1.b.9	Conformità urbanistica Lotto n.9	34
2.4.1.c.9	Identificazione e conformità catastale Lotto n.9	35
2.5.1	R.5: Risposta al Quesito 5	36
2.6.	Q.6: Rediga	36
2.6.1.	R.6: Risposta al Quesito 6	40
2.6.1.1	Lotto n.1	42
2.6.1.1.a	Identificazione del bene del "Lotto n.1"	42
2.6.1.1.b	Descrizione analitica dell'abitazione "A"	42
2.6.1.1.c	Dotazioni condominiali	44
2.6.1.1.d	Stato di possesso degli immobili	44
2.6.1.1.e	Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene	44
2.6.1.1.e.1	Vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente	44
2.6.1.1.e.2	Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati a cura e spese della procedura.	45
2.6.1.1.e.3	Altre informazioni per l'acquirente:	47
2.6.1.1.f	Valutazione del Lotto n.1	47
2.6.1.1.g.	Sanabilità degli abusi edilizi	49
2.6.1.1.h.	Pignoramento di quote e divisibilità del bene	50
2.6.1.2	Lotto n.2	51
2.6.1.2.a	Identificazione del bene del "Lotto n.2"	51
2.6.1.2.b	Descrizione analitica del locale commerciale "A"	51
2.6.1.2.c	Dotazioni condominiali	53
2.6.1.2.d	Stato di possesso degli immobili	53
2.6.1.2.e	Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene	53
2.6.1.2.e.1	Vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente	53
2.6.1.2.e.2	Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati a cura e spese della procedura.	53
2.6.1.2.e.3	Altre informazioni per l'acquirente:	55
2.6.1.2.f	Valutazione del Lotto n.2	55
2.6.1.2.g.	Sanabilità degli abusi edilizi	58
2.6.1.2.h.	Pignoramento di quote e divisibilità del bene	58
2.6.1.3	Lotto n.3	59
2.6.1.3.a	Identificazione del bene del "Lotto n.3"	59
2.6.1.3.b	Descrizione analitica del locale commerciale "B"	59

2.6.1.3.c	Dotazioni condominiali	61
2.6.1.3.d	Stato di possesso degli immobili	61
2.6.1.3.e	Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene	61
2.6.1.3.e.1	Vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente	61
2.6.1.3.e.2	Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati a cura e spese della procedura.	61
2.6.1.3.e.3	Altre informazioni per l'acquirente:	63
2.6.1.3.f	Valutazione del Lotto n.3	63
2.6.1.3.g.	Sanabilità degli abusi edilizi	66
2.6.1.3.h.	Pignoramento di quote e divisibilità del bene	66
2.6.1.4	Lotto n.4	67
2.6.1.4.a	Identificazione del bene del "Lotto n.4"	67
2.6.1.4.b	Descrizione analitica del locale commerciale "C"	67
2.6.1.4.c	Dotazioni condominiali	69
2.6.1.4.d	Stato di possesso degli immobili	69
2.6.1.4.e	Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene	69
2.6.1.4.e.1	Vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente	69
2.6.1.4.e.2	Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati a cura e spese della procedura.	69
2.6.1.4.e.3	Altre informazioni per l'acquirente:	71
2.6.1.4.f	Valutazione del Lotto n.4	71
2.6.1.4.g.	Sanabilità degli abusi edilizi	74
2.6.1.4.h.	Pignoramento di quote e divisibilità del bene	74
2.6.1.5	Lotto n.5	75
2.6.1.5.a	Identificazione del bene del "Lotto n.5"	75
2.6.1.5.b	Descrizione analitica dell'abitazione "B"	75
2.6.1.5.c	Dotazioni condominiali	77
2.6.1.5.d	Stato di possesso degli immobili	77
2.6.1.5.e	Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene	77
2.6.1.5.e.1	Vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente	77
2.6.1.5.e.2	Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati a cura e spese della procedura.	77
2.6.1.5.e.3	Altre informazioni per l'acquirente:	79
2.6.1.5.f	Valutazione del Lotto n.5	79
2.6.1.5.g.	Sanabilità degli abusi edilizi	82
2.6.1.5.h.	Pignoramento di quote e divisibilità del bene	82

2.6.1.6 Lotto n.6	83
2.6.1.6.a Identificazione del bene del "Lotto n.6"	83
2.6.1.6.b Descrizione analitica dell'abitazione "C"	83
2.6.1.6.c Dotazioni condominiali	85
2.6.1.6.d Stato di possesso degli immobili	85
2.6.1.6.e Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene	86
2.6.1.6.e.1 Vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente	86
2.6.1.6.e.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati a cura e spese della procedura.	86
2.6.1.6.e.3 Altre informazioni per l'acquirente:	88
2.6.1.6.f Valutazione del Lotto n.6	88
2.6.1.6.g. Sanabilità degli abusi edilizi	90
2.6.1.6.h. Pignoramento di quote e divisibilità del bene	91
2.6.1.7 Lotto n.7	92
2.6.1.7.a Identificazione del bene del "Lotto n.7"	92
2.6.1.7.b Descrizione analitica dell'abitazione "D"	92
2.6.1.7.c Dotazioni condominiali	94
2.6.1.7.d Stato di possesso degli immobili	94
2.6.1.7.e Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene	94
2.6.1.7.e.1 Vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente	94
2.6.1.7.e.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati a cura e spese della procedura.	94
2.6.1.7.e.3 Altre informazioni per l'acquirente	96
2.6.1.7.f Valutazione del Lotto n.7	96
2.6.1.7.g. Sanabilità degli abusi edilizi	99
2.6.1.7.h. Pignoramento di quote e divisibilità del bene	99
2.6.1.8 Lotto n.8	100
2.6.1.8.a Identificazione del bene del "Lotto n.8"	100
2.6.1.8.b Descrizione analitica del Garage "A"	100
2.6.1.8.c Dotazioni condominiali	102
2.6.1.8.d Stato di possesso degli immobili	102
2.6.1.8.e Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene	102
2.6.1.8.e.1 Vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente	102
2.6.1.8.e.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati a cura e spese della procedura.	102
2.6.1.8.e.3 Altre informazioni per l'acquirente:	103

2.6.1.8.f	Valutazione del Lotto n.8	104
2.6.1.8.g.	Sanabilità degli abusi edilizi	106
2.6.1.8.h.	Pignoramento di quote e divisibilità del bene	106
2.6.1.9	Lotto n.9	107
2.6.1.9.a	Identificazione del bene del "Lotto n.9"	107
2.6.1.9.b	Descrizione analitica del Suolo "A"	107
2.6.1.9.c	Dotazioni condominiali	108
2.6.1.9.d	Stato di possesso degli immobili	108
2.6.1.9.e	Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene	108
2.6.1.9.e.1	Vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente	108
2.6.1.9.e.2	Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati a cura e spese della procedura.	108
2.6.1.9.e.3	Altre informazioni per l'acquirente:	110
2.6.1.9.f	Valutazione del Lotto n.9	110
2.6.1.9.g.	Sanabilità degli abusi edilizi	117
2.6.1.9.h.	Pignoramento di quote e divisibilità del bene	117
2.7.	Q.7: Alleghi	118
2.7.1.	R.7: Risposta al Quesito 7	118

La sottoscritta Ing. Adriana Sgaramella residente in Triggiano alla Via San Giorgio n.26, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Bari al n. 7179 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bari al n. 2495, veniva invitata a presentarsi presso la Cancelleria per le Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Bari il giorno 13 Aprile 2017 alle ore 9.00 per l'affidamento, da parte dell'Ill.mo Sig. Giudice Dott. Achille BIANCHI, della Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa alla **Procedura Esecutiva n. 98/2017** promossa dalla Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. contro il sig. [REDACTED].

1. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

Gli immobili oggetto di esecuzione e della stima sono siti nel Comune di Santeramo in Colle e precisamente:

1. Abitazione in Via Pisani n.1 – Piano Primo

4. Deposito in Via Pisani n.1 – Piano Terzo

censiti rispettivamente nel Catasto del Comune di Santeramo in Colle con i seguenti identificativi:

1. foglio di mappa n. 59, p.lla 285, sub 2, categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, superficie catastale 94 mq, rendita € 361,52;

Ing. Adriana Sgaramella
Via San Giorgio n°26 70019 Triggiano (BA)
adrianasgaramella@pec.it
Cell. 340.320.28.60
P.IVA 07631410722
C.F. SGRDRN76H50A662S

7

2. foglio di mappa n. 59, p.lla 285, sub 4, categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, superficie catastale 93 mq, rendita € 361,52;
3. foglio di mappa n. 59, p.lla 285, sub 5, categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, superficie catastale 83 mq, rendita € 361,52;
4. foglio di mappa n. 59, p.lla 285, sub 6, categoria C/2, classe 3, consistenza 22 mq, superficie catastale 6 mq, rendita € 42,04;
5. foglio di mappa n. 59, p.lla 285, sub 7, categoria C/2, classe 3, consistenza 32 mq, superficie catastale 7 mq, rendita € 61,15;
6. foglio di mappa n. 59, p.lla 751, sub 2, categoria F/1, cons. 349 mq;
7. foglio di mappa n. 59, p.lla 285, sub 9, categoria C/1, classe 4, consistenza 36 mq, superficie catastale 46 mq, rendita € 546,62;
8. foglio di mappa n. 59, p.lla 285, sub 10, categoria C/1, classe 4, consistenza 32 mq, superficie catastale 37 mq, rendita € 485,88;
9. foglio di mappa n. 59, p.lla 285, sub 11, categoria C/1, classe 4, consistenza 39 mq, superficie catastale 43 mq, rendita € 592,17;
10. foglio di mappa n. 59, p.lla 285, sub 12, categoria C/1, classe 4, consistenza 36 mq, superficie catastale 41 mq, rendita € 546,62;
11. foglio di mappa n. 58, p.lla 204, sub 16, categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 136 mq, rendita € 397,67;
12. foglio di mappa n. 58, p.lla 204, sub 4, categoria C/6, classe 3, consistenza 44 mq, superficie catastale 54 mq, rendita € 99,99;
13. foglio di mappa n. 59, p.lla 183, sem. arbor., classe 4, are 08.43, r.d. € 1,31 – r.a. € 1,52;
14. foglio di mappa n. 59, p.lla 2201, sem. arbor., classe 2, are 02.12, r.d. € 1,15 – r.a. € 0,55;
15. foglio di mappa n. 59, p.lla 2204, sem. arbor., classe 4, are 00.16, r.d. € 0,02 – r.a. € 0,03.

2. RISPOSTE AI QUESITI

Successivamente al giuramento di rito e al conferimento dell'incarico, venivano formulati dall'Ill.mo Sig. Giudice Dott. Achille BIANCHI i quesiti che di seguito si riportano (identificati con lettera "Q" e il numero corrispondente); congiuntamente agli stessi seguono le relative risposte elaborate dalla sottoscritta (identificate con lettera "R" e il numero corrispondente).

2.1. Q.1: Controlli

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

2.1.1. R.1: Risposta al Quesito 1

2.1.1.1. Titorità del bene

La proprietà della massa patrimoniale è pervenuta così come di seguito riportato.

A) Gli immobili ubicati in Via Laterza n.104 e Via Pisani n.1 e precisamente le "abitazioni" a Piano Primo e Secondo e i "depositi" a Piano Terzo sono pervenuti ai germani [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] in forza di successione legittima di [REDACTED] apertasi in data 24/05/1989 e denunciata presso l'Ufficio successioni in data 21/09/1989 n.99, volume 424, trascritta a Bari il 20/05/1992 ai nn.18710/14981.

Si precisa che il coniuge superstite [REDACTED] ha rinunciato all'eredità con verbale reso innanzi al Cancelliere della Pretura di Acquaviva delle Fonti in data 08/09/1989 e registrato a Gioia del Colle il 12/09/1989 al n.1014.

Inoltre con divisione a stralcio rogata dal notaio Nicola Guida in data 17/01/2000, repertorio n.77197, raccolta 18176, registrata a Gioia del Colle il 25/01/2000 al numero 271, trascritta a Bari il 03/02/2000 ai nn.3177/2098, la sig. [REDACTED] cede ai germani la propria quota di comproprietà degli immobili su citati e i sig. [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]

[REDACTED], [REDACTED] cedono le loro quote relative all'abitazione a Piano Primo ubicata in Via Laterza n.104, che diventa di proprietà esclusiva della sig.ra [REDACTED].

B) I "locali" a Piano Terra ubicati in Via Laterza e Via Pisani sono pervenuti ai germani [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] con Atto di Compravendita del notaio Ferdinando Cuffaro del 19/03/1984, repertorio n.9895, raccolta 3353, registrato a Gioia del Colle il 09/04/1984 al numero 3319 e trascritto a Bari il 22/03/1984 ai nn.10522/8857.

C) L' "abitazione" in Via Matera n.87 e il sottostante "garage" sono pervenuti ai germani [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] in forza di Atto di Compravendita del notaio Ferdinando Cuffaro del 17/01/1980, repertorio n.6982, raccolta 1815, registrato a Gioia del Colle il 04/02/1980 al numero 1013 e trascritto a Bari il 14/02/1980 ai nn.5445/4909.

D) I "fondi rustici" in agro di Santeramo in Colle ubicati alla contrada Serrone sono pervenuti ai germani [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] con Atto di Compravendita del notaio Ferdinando Cuffaro del 18/02/1980, repertorio n.7054, raccolta 1859, registrato a Gioia del Colle il 10/03/1980 al numero 1919 e trascritto a Bari il 18/03/1980 ai nn.9417/8395.

2.1.1.2. Ricostruzione atti traslativi nel ventennio

Il c.t.u. verificava, presso gli Uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari, la congruità dei seguenti atti pubblici riportati nel Certificato Notarile redatto dal notaio Sergio ROVERA e allegato al fascicolo (All. n.1.2 Cartella 1).

Di seguito si riportano le intestazioni al fine di ricostruire la cronistoria ventennale della proprietà relativa alla massa patrimoniale.

A) In epoca anteriore al ventennio, le abitazioni e i sovrastanti depositi ubicati in Via Laterza n.104 e Via Pisani n.1, appartenevano ai germani [REDACTED] così come di seguito descritto:

– dal 24/05/1989 al 17/01/2000 ai sigg.:

- [REDACTED] nato il [REDACTED] a Santeramo in Colle proprietario per 1/5;
- [REDACTED], nata il [REDACTED] a Santeramo in Colle proprietaria per 1/5
- [REDACTED], nato il [REDACTED] a Santeramo in Colle proprietario per 1/5;
- [REDACTED], nato il [REDACTED] a Santeramo in Colle proprietario per 1/5;
- [REDACTED], nato il [REDACTED] a Gioia del Colle proprietario per 1/5;

– dal 17/01/2000 ai sigg.:

- [REDACTED], nato il [REDACTED] a Santeramo in Colle proprietario per 1/4;
- [REDACTED], nato il [REDACTED] a Santeramo in Colle proprietario per 1/4;
- [REDACTED], nato il [REDACTED] a Santeramo in Colle proprietario per 1/4;
- [REDACTED], nato il [REDACTED] a Gioia del Colle proprietario per 1/4.

B) I locali commerciali a piano terra ubicati in Via Laterza e Via Pisani dal 19/03/1984 appartengono ai germani [REDACTED] così come di seguito descritto:

- [REDACTED], nato il [REDACTED] a Santeramo in Colle proprietario per 1/4;
- [REDACTED], nato il [REDACTED] a Santeramo in Colle proprietario per 1/4;
- [REDACTED], nato il [REDACTED] a Santeramo in Colle proprietario per 1/4;
- [REDACTED], nato il [REDACTED] a Gioia del Colle proprietario per 1/4.

C) L'abitazione in Via Matera n.87 e il sottostante garage appartengono dal 17/01/1980 ai germani [REDACTED] così come di seguito descritto:

- [REDACTED], nato il [REDACTED] a Santeramo in Colle proprietario per 1/3;
- [REDACTED], nato il [REDACTED] a Santeramo in Colle proprietario per 1/3;
- [REDACTED], nato il [REDACTED] a Santeramo in Colle proprietario per 1/3.

D) I fondi rustici ubicati in contrada Serrone dal 18/02/1980 appartengono ai germani [REDACTED] così come di seguito descritto:

- [REDACTED], nato il [REDACTED] a Santeramo in Colle proprietario per 1/4;
- [REDACTED], nato il [REDACTED] a Santeramo in Colle proprietario per 1/4;
- [REDACTED], nato il [REDACTED] a Santeramo in Colle proprietario per 1/4;
- [REDACTED], nato il [REDACTED] a Gioia del Colle proprietario per 1/4.

2.2. Q.2: Fissi

Fissi l'inizio delle operazioni peritali e l'accesso all'immobile in una data entro il 20° giorno dall'assunzione dell'incarico e ne dia comunicazione, mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, ai creditori e al debitore nonché, ove possibile (anche a mezzo fax) al terzo occupante, avvertendo in particolare il debitore e l'eventuale occupante che, in caso di impossibilità di accesso senza giustificato motivo si avvarrà in quella stessa data o in altra successiva dell'opera di un fabbro e dell'assistenza della forza pubblica (segnatamente i carabinieri della stazione del Comune ove si trova l'immobile). Unitamente alla relazione l'esperto depositerà la documentazione attestante la comunicazione di cui innanzi.

2.2.1. R.2: Risposta al Quesito 2

La sottoscritta procedeva all'acquisizione di tutto il carteggio necessario alla redazione di una esaustiva Perizia Tecnica.

Esaminato lo stesso ed effettuate le indagini di cui al Quesito n.1, il C.T.U. fissava il primo sopralluogo per il giorno 28 Aprile 2017, dandone avviso a mezzo posta elettronica certificata all'Avv. Fabio Vito LETIZIA (difensore di parte creditrice), nonché mediante posta raccomandata A.R. del 21/04/2017 alla parte debitrice sig. [REDACTED].

In data 28/04/2017, il c.t.u. si recava presso uno degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare e precisamente in Via Laterza n.104 dove, oltre alla sottoscritta Ing. Adriana Sgaramella e al suo collaboratore Geom. Pietro Giovanni Caprio, risultavano presenti il sig. [REDACTED] e il figlio sig. [REDACTED] che consentivano regolare accesso all'immobile.

In detta sede si è dato inizio alle operazioni peritali effettuando rilievi metrici e fotografici degli immobili nella disponibilità del debitore e precisamente: "abitazione" in via Laterza n.104 (Piano Secondo), "deposito" in via Laterza n.104 (Piano Terzo) e "locale commerciale" in via Laterza (Piano Terra).

Alle ore 12.45 si concludevano le operazioni peritali e si stilava il relativo Verbale di Sopralluogo sottoscritto dai presenti nel quale il sig. [REDACTED] dichiarava di "...non possedere l'uso né la facoltà di accesso alla restante parte della massa patrimoniale in quanto in uso da altri comproprietari con i quali non aveva alcun rapporto..." (All. n. 2.2, Cartella 2).

Successivamente, dopo aver reperito dall'Ufficio Anagrafe del comune di Santeramo in Colle le residenze dei restanti comproprietari dai certificati di residenza richiesti, venivano fissati il secondo e il terzo sopralluogo per i giorni 24 Maggio e 26 Maggio 2017, dandone regolare avviso all'avv. Fabio Vito LETIZIA a mezzo posta elettronica certificata e ai sig.ri [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] mediante raccomandate A.R. del 09/05/2017 .

In data 24/05/2017, il c.t.u. si recava presso l'immobile sito in Via Matera n.87 oggetto di esecuzione immobiliare per il prosieguo delle operazioni peritali; sul posto è convenuta oltre alla sottoscritta Ing. Adriana Sgaramella e al suo collaboratore Geom. Pietro Giovanni Caprio, la sig.a [REDACTED] (moglie del sig. [REDACTED], germano del debitore) che consentiva regolare accesso agli immobili.

In detta sede si sono effettuati i rilievi metrici e fotografici degli immobili nella disponibilità del germano [REDACTED] e precisamente "abitazione" in Via Matera n.87 piano rialzato e "garage" in Via Matera n.87 piano seminterrato.

Alle ore 11.00 si concludevano le operazioni peritali di cui sopra e si stilava il relativo verbale di sopralluogo sottoscritto dai presenti, nel quale il sig. [REDACTED], per il tramite della moglie, dichiarava di rendere visionabile la restante parte della massa patrimoniale in loro possesso durante il sopralluogo del 26/05/2017 (All. n. 2.2, Cartella 2).

In data 26/05/2017, il c.t.u. si recava presso l'immobile sito in Via Pisani n.1 oggetto di esecuzione immobiliare per il prosieguo delle operazioni peritali; sul posto è convenuto oltre alla sottoscritta Ing. Adriana Sgaramella e al suo

Ing. Adriana Sgaramella
Via San Giorgio n°26 70019 Triggiano (BA)
adrianasgaramella@pec.it
Cell. 340.320.28.60
P.IVA 07631410722
C.F. SGRDRN76H50A662S

14

collaboratore Geom. Pietro Giovanni Caprio, il sig. [REDACTED] (germano del debitore) che consentiva regolare accesso agli immobili.

In detta sede si sono effettuati i rilievi metrici e fotografici degli immobili nella disponibilità del germano [REDACTED] e precisamente "abitazione" in Via Pisani n.1 (Piano Secondo), "deposito" in via Pisani n.1 (Piano Terzo) e "locale commerciale" in Via Laterza angolo Via Pisani; inoltre il sig. [REDACTED] ha accompagnato la sottoscritta presso i terreni in contrada Serrone.

Alle ore 11.15 si concludevano le operazioni peritali di cui sopra e si stilava il relativo verbale di sopralluogo sottoscritto dai presenti (All. n. 2.2, Cartella 2).

Il c.t.u., dopo la chiusura delle operazioni peritali con il germano [REDACTED], si recava presso l'immobile sito in Via Pisani n.1 (Piano Primo), oggetto di esecuzione immobiliare per il prosieguo delle stesse; sul posto è convenuto oltre alla sottoscritta Ing. Adriana Sgaramella e al suo collaboratore Geom. Pietro Giovanni Caprio, il sig. [REDACTED] (germano del debitore) che consentiva regolare accesso agli immobili.

In detta sede si sono effettuati i rilievi metrici e fotografici degli immobili nella disponibilità del germano [REDACTED] e precisamente "abitazione" in Via Pisani n.1 (Piano Primo) e "locali commerciali" in Via Pisani (Piano Terra).

Alle ore 12.10 si concludevano le operazioni peritali di cui sopra e si stilava il relativo verbale di sopralluogo sottoscritto dai presenti (All. n° 2.2, Cartella 2).

Infine, a seguito di pec ricevuta in data 31/07/2017 dall'avvocato Domenico D'Ambrosio (in qualità di Procuratore costituito del debitore esecutato nonché dei comproprietari sig. [REDACTED] e [REDACTED]) con la quale si richiedeva un incontro con il ctu, veniva fissata una riunione in data 02/08/2017 alle ore 16.00 presso lo studio della sottoscritta.

In detta sede oltre alla sottoscritta Ing. Adriana Sgaramella e al suo collaboratore Geom. Pietro Giovanni Caprio, erano presenti l'avvocato D'Ambrosio e l'avvocato Difonzo Francesco, regolarmente costituito e difensore

Ing. Adriana Sgaramella
Via San Giorgio n°26 70019 Triggiano (BA)
adrianasgaramella@pec.it
Cell. 340.320.28.60
P.IVA 07631410722
C.F. SGRDRN76H50A662S

15

del sig. ██████████; in tale riunione veniva edotto il ctu del progetto divisionale già agli atti di causa, così come già dichiarato dalle parti nei rispettivi verbali di sopralluogo (All. n° 2.2, Cartella 2). La massa patrimoniale, infatti, risulterebbe materialmente già divisa, ma non è stato possibile formalizzare la divisione con rogito notarile, a causa della procedura esecutiva in atto.

2.3. Q.3: Riferisca

Riferisca immediatamente al G.E. di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte interessata che, in ogni caso, l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del G.E. su ricorso della medesima parte, cui aderiscono tutti i creditori.

2.3.1. R.3: Risposta al Quesito 3

La sottoscritta precisa che non vi è stata alcuna richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali.

2.4. Q.4: Provveda

Provveda, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria:

- a. all'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento ed alla formazione di uno o più lotti per la vendita, descrivendoli analiticamente sì da poterlo/i inserire nell'avviso di vendita (in ciascun lotto dovranno essere indicati: la descrizione dell'immobile (tipologia, ubicazione, caratteristiche essenziali, come la suddivisione dei vari ambienti));*
- b. all'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico ed edilizio, anche sotto il profilo dell'agibilità, verificando anche la coincidenza tra ciò che è stato assentito col titolo abilitativo e ciò che è stato in concreto costruito; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi sul condono edilizio (n. 47/85, n.724/94 e segg.) e dell'art.13 della legge n.47/1985, nonché dei relativi*

costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

- c. all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n.1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.

2.4.1. R.4: Risposta al Quesito 4

2.4.1.a Individuazione e descrizione dei beni

Gli immobili oggetto della presente Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio sono siti nel Comune di Santeramo in Colle e precisamente:

- 1. Abitazione in Via Pisani n.1 – Piano Primo**

- 4. Deposito in Via Pisani n.1 – Piano Terzo**

Ai fini della vendita la sottoscritta ritiene opportuno individuare n° **9 lotti di vendita** come di seguito indicato:

Ing. Adriana Sgaramella
Via San Giorgio n°26 70019 Triggiano (BA)
adrianasgaramella@pec.it
Cell. 340.320.28.60
P.IVA 07631410722
C.F. SGRDRN76H50A662S

2.4.1.a.1 Lotto N. 1

"Abitazione" Via Laterza n.104 Piano Secondo, di superficie netta pari a 83 mq, confinante con Via Laterza, Via Pisani, appartamento piano secondo via Pisani n.1; riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Santeramo in Colle con gli identificativi: foglio di mappa 59, particella 285, subalterno 5.

"Deposito" Via Laterza n.104 Piano Terzo, di superficie netta pari a 35 mq, confinante con Via Laterza, Via Pisani, deposito piano terzo via Pisani n.1; riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Santeramo in Colle con gli identificativi: foglio di mappa 59, particella 285, subalterno 7.

2.4.1.b.1 Conformità urbanistica Lotto n.1

Per quanto attiene la conformità edilizia degli immobili oggetto della presente relazione, la sottoscritta ha svolto preliminarmente una ricerca presso l'Archivio Notarile di Bari, dalla quale è stato possibile risalire ai dati delle relative pratiche edilizie, mediante lettura e ritiro in copia conforme dell'atto di trasferimento dell'immobile oggetto di esecuzione.

Successivamente, ha richiesto l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santeramo in Colle, che ha regolarmente rilasciato copia conforme delle Pratiche Edilizie relative alla palazzina di cui l'immobile fa parte (All. n.3.3 Cartella 3).

Nel dettaglio il corpo edilizio è stato edificato in virtù di:

- Licenza Edilizia del 29/05/1973 n.11210;
- Autorizzazione in variante n.3674 del 29/03/1974;
- Concessione edilizia n.759 del 12/06/1980;
- Concessione edilizia in sanatoria n.394/95 del 07/06/2000;
- Denuncia di Inizio Attività del 13/01/2014.

Si evidenzia che lo stato dei luoghi dell'abitazione facente parte del Lotto 1 non risulta conforme alle suddette pratiche; nel dettaglio la stessa è stata

oggetto di una diversa distribuzione degli spazi interni non legittimata e di una modifica prospettica consistente nella apertura e chiusura di vani finestre.

Tale difformità è sanabile presentando S.C.I.A. in sanatoria, ai sensi del D.P.R. n. 380/2001, articolo 37, comma 4.

Per quanto attiene la mansarda pertinenziale a terzo piano la sottoscritta ha riscontrato che la stessa è conforme all'ultimo titolo abilitativo, mentre differisce dalla planimetria catastale presente in banca dati.

2.4.1.c.1 Identificazione e conformità catastale Lotto n.1

L'immobile oggetto di perizia è identificato nel catasto fabbricati con i seguenti identificativi:

- foglio di mappa n. 59, p.lla 285, sub 5, categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, superficie catastale 83 mq, rendita € 361,52;
- foglio di mappa n. 59, p.lla 285, sub 7, categoria C/2, classe 3, consistenza 32 mq, superficie catastale 7 mq, rendita € 61,15;

Ai sensi del D.L. n.78/2010, la sottoscritta dichiara che lo stato dei luoghi è conforme alle planimetrie catastali presenti in Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio, in quanto ha presentato presso la stessa atti di aggiornamento Catastale Docfa prot. n. BA0260412 del 26/09/2017 e protocollo n. BA265592 del 29/09/2017 per eliminare le preesistenti difformità.

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO N. 2
ASTE
GIUDIZIARIE®

2.4.1.a.2 Lotto n.2

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Adriana Sgaramella
Via San Giorgio n°26 70019 Triggiano (BA)
adrianasgaramella@pec.it
Cell. 340.320.28.60
P.IVA 07631410722
C.F. SGRDRN76H50A662S

20

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE GIUDIZIARIE

Ing. Adriana Sgaramella
Via San Giorgio n°26 70019 Triggiano (BA)
adrianasgaramella@pec.it
Cell. 340.320.28.60
P.IVA 07631410722
C.F. SGRDRN76H50A662S

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®

2.4.1.a.3 Lotto n.3

LOTTO N.3
ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Adriana Sgaramella
Via San Giorgio n°26 70019 Triggiano (BA)
adrianasgaramella@pec.it
Cell. 340.320.28.60
P.IVA 07631410722
C.F. SGRDRN76H50A662S

22

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Adriana Sgaramella
Via San Giorgio n°26 70019 Triggiano (BA)
adrianasgaramella@pec.it
Cell. 340.320.28.60
P.IVA 07631410722
C.F. SGRDRN76H50A662S

23

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

2.4.1.a.4 Lotto n.4

“Locale commerciale” ubicato in Via Pisani piano terra, di superficie netta pari a 92 mq, confinante con via Pisani, vano scale civico 1 di via Pisani e locale commerciale della stessa proprietà; riportata nel Catasto Fabbricati del comune di Santeramo in Colle con gli identificativi: foglio di mappa 59, particella 285, subalterni 11-12.

2.4.1.b.4 Conformità urbanistica Lotto n.4

Per quanto attiene la conformità edilizia degli immobili oggetto della presente relazione, la sottoscritta ha svolto preliminarmente una ricerca presso l'Archivio Notarile di Bari, dalla quale è stato possibile risalire ai dati delle pratiche edilizie, mediante lettura e ritiro in copia conforme dell'atto di trasferimento dell'immobile oggetto di esecuzione.

Successivamente, ha richiesto l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santeramo in Colle, che ha regolarmente rilasciato copia conforme delle Pratiche Edilizie relative alla palazzina di cui l'immobile fa parte (All. n.3.3 Cartella 3).

Nel dettaglio il corpo edilizio è stato edificato in virtù di:

- Licenza Edilizia del 29/05/1973 n.11210;
- Autorizzazione in variante n.3674 del 29/03/1974;
- Concessione edilizia n.759 del 12/06/1980;
- Concessione edilizia in sanatoria n.394/95 del 07/06/200;
- Denuncia di Inizio Attività del 13/01/2014.

Si evidenzia che lo stato dei luoghi non risulta conforme alle suddette pratiche; nel dettaglio l'immobile è stato oggetto di una fusione con diversa distribuzione degli spazi interni, di una realizzazione di accesso secondario da vano scale civico 1 di Via Pisani, nonché di una modifica prospettica e della realizzazione di un soppalco.

Le difformità su citate sono sanabili presentando S.C.I.A. in sanatoria, ai sensi del D.P.R.. n. 380/2001, articolo 37, comma 4, fatta eccezione per il

soppalco che dividendo in due l'altezza utile del locale, rende tali zone non agibili ai fini commerciali; i due ambienti, come da elaborati grafici allegati, presentano altezze inferiori ai limiti ammissibili.

2.4.1.c.4 Identificazione e conformità catastale Lotto n.4

L'immobile oggetto di perizia è identificato nel catasto fabbricati con i seguenti identificativi:

- foglio di mappa n. 59, p.lla 285, sub 11, categoria C/1, classe 4, consistenza 39 mq, superficie catastale 43 mq, rendita € 592,17;
- foglio di mappa n. 59, p.lla 285, sub 12, categoria C/1, classe 4, consistenza 36 mq, superficie catastale 41 mq, rendita € 546,62.

Ai sensi del D.L. n.78/2010, la sottoscritta dichiara che lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale presente in Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio, in quanto ha presentato presso la stessa atto di aggiornamento Catastale Docfa prot.n. BA0260415 del 26/09/2017 per eliminare le preesistenti difformità, con la prescrizione che le opere non sanabili devono essere rimosse.

Si precisa che con il predetto atto di aggiornamento i due locali sono stati fusi assumendo i nuovi dati catastali:

fg. di mappa 59, p.lla 285, sub.13, categoria C/1, classe 4, consistenza 80 mq, superficie catastale 89 mq, rendita € 1.214,71.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Adriana Sgaramella
Via San Giorgio n°26 70019 Triggiano (BA)
adrianasgaramella@pec.it
Cell. 340.320.28.60
P.IVA 07631410722
C.F. SGRDRN76H50A662S

26

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE® 2.4.1.c.5 **Identificazione e conformità catastale Lotto n.5**

ASTE GIUDIZIARIE®

Ing. Adriana Sgaramella
Via San Giorgio n°26 70019 Triggiano (BA)
adrianasgaramella@pec.it
Cell. 340.320.28.60
P.IVA 07631410722
C.F. SGRDRN76H50A662S

27

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Adriana Sgaramella
Via San Giorgio n°26 70019 Triggiano (BA)
adrianasgaramella@pec.it
Cell. 340.320.28.60
P.IVA 07631410722
C.F. SGRDRN76H50A662S

29

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Adriana Sgaramella
Via San Giorgio n°26 70019 Triggiano (BA)
adrianasgaramella@pec.it
Cell. 340.320.28.60
P.IVA 07631410722
C.F. SGRDRN76H50A662S

30

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Ing. Adriana Sgaramella
Via San Giorgio n°26 70019 Triggiano (BA)
adrianasgaramella@pec.it
Cell. 340.320.28.60
P.IVA 07631410722
C.F. SGRDRN76H50A662S

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Ing. Adriana Sgaramella
Via San Giorgio n°26 70019 Triggiano (BA)
adrianasgaramella@pec.it
Cell. 340.320.28.60
P.IVA 07631410722
C.F. SGRDRN76H50A662S



ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Adriana Sgaramella
Via San Giorgio n°26 70019 Triggiano (BA)
adrianasgaramella@pec.it
Cell. 340.320.28.60
P.IVA 07631410722
C.F. SGRDRN76H50A662S

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Adriana Sgaramella
Via San Giorgio n°26 70019 Triggiano (BA)
adrianasgaramella@pec.it
Cell. 340.320.28.60
P.IVA 07631410722
C.F. SGRDRN76H50A662S

35

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

2.5.1 R.5: Risposta al Quesito 5

La sottoscritta ha provveduto ad acquisire:

- mappa, visure e planimetrie catastali (All. n.3.1 Cartella 3)
- ispezioni ipotecarie (All. n.3.1 Cartella 3)
- copia atti di provenienza in favore del debitore esecutato (All. n.3.2 Cartella 3)
- certificato di destinazione urbanistica (All. n.3.3 Cartella 3)

2.6. Q.6: Rediga

Rediga tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

- a.** *l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in*

questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;

b. la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL" (appartamento, capannone, ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "identificazione dei beni oggetto della stima", indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta e la superficie commerciale (con indicazione del coefficiente utilizzato ai fini della determinazione di quest'ultima), l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio), nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, porta di ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento);

c. indichi altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc...);

d. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore (indicando, in tal caso, quale sia l'utilizzo dell'immobile: es. abitativo, lavorativo ecc.) o da terzi e, in tal caso, a che titolo; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso; non sarà inoltre liquidato alcunché sino all'acquisizione dei suindicati elementi.

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

1. per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

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

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

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

3. altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

➤ eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia di stima;

➤ eventuale assoggettamento dell'immobile a censo, livello o uso civico, se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

➤ eventuali cause in corso;

f. La valutazione separata di ciascun lotto indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il valore al mq. ed il valore totale, effettuando anche un abbattimento forfettario (pari normalmente al 15%) di tale ultimo valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute; esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura nonché per eventuali costi di sanatoria (v. infra), spese fisse di gestione o manutenzione, spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi, altri oneri o pesi; determini dunque il valore finale del bene (lotto), prefigurando le due eventuali diverse ipotesi: a) in cui gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura; b) ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente.

g. In particolare, trattandosi di immobile abusivo stabilisca se sia sanabile ex art.36 d.p.r. n. 380/2001 (accertamento di conformità) mediante rilascio di un permesso in sanatoria, indicando i relativi costi, o indicazione dell'avvenuta presentazione dell'istanza di condono e ogni altra indicazione conseguente di cui all'art. 173 bis n. 7 disp. att. c.p.c.; ovvero laddove non sia sanabile, stabilisca, quale prezzo base, il suo valore d'uso ovvero determini il prezzo utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto del fatto che

trattasi di immobile abusivo suscettibile di demolizione (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 d.p.r. 380/01);

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

2.6.1. R.6: Risposta al Quesito 6

Gli immobili oggetto di esecuzione costituiranno **NOVE LOTTI** di vendita.

È opportuno riportare il *modus operandi* utilizzato per la determinazione della Superficie Commerciale.

La Superficie Commerciale dell'immobile, secondo il D.P.R. 138/98 è pari alla somma della:

1. Superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
2. Superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini)
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc..)

La superficie dei vani principali viene calcolata a lordo delle tramezzature interne dei muri di tombagno (questi ultimi considerati fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con un'altra unità immobiliare).

Nel caso in cui i muri interni e quelli perimetrali abbiano un notevole spessore, vengono computati fino ad uno spessore massimo di 50 cm se sono di proprietà esclusiva, mentre se sono in comunione nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie è stata arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

La superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo, si distingue in:

A) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:

Ing. Adriana Sgaramella
Via San Giorgio n°26 70019 Triggiano (BA)
adrianasgaramella@pec.it
Cell. 340.320.28.60
P.IVA 07631410722
C.F. SGRDRN76H50A662S

40

- balconi, terrazze e similari per i quali la superficie si misura fino al contorno esterno;

- giardini o aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento per i quali la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

In particolare:

- per la Superficie delle aree scoperte o assimilabili la superficie omogeneizzata si calcola con un ragguglio del:

- 10% fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- 2% per la parte di superficie eccedente.

- per la Superficie dei balconi, terrazzi e similari:

- qualora siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori si raggugliano nella misura del 30% fino ad un massimo di 25 mq; la rimanente superficie si computa al 10%;
- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori si raggugliano nella misura del 15% fino ad un massimo di 25 mq; la rimanente superficie si computa al 5%;

B) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare:

Per le cantine, le soffitte o vani similari, la superficie si misura al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale) ovvero di altra destinazione o proprietà.

La superficie omogeneizzata viene computata nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

2.6.1.1 Lotto n.1

Abitazione "A": Immobile in Santeramo in Colle alla Via Laterza n.104, riportata nella banca dati del catasto fabbricati al foglio di mappa 59, p.lla 285, sub 5.

2.6.1.1.a Identificazione del bene del "Lotto n.1"

L'abitazione "A" oggetto della presente Relazione di Stima è ubicata nel Comune di Santeramo in Colle ed è sita al Piano Secondo di una palazzina residenziale in via Laterza angolo via Pisani; con accesso dal civico 104 di via Laterza.

L'immobile è censito nel catasto fabbricati del Comune di Santeramo in Colle con gli identificativi: foglio di mappa 59, particella 285, subalterno 5 ed è confinante con via Laterza, via Pisani, appartamento secondo piano di via Pisani n.1.

Per ciò che riguarda le parti condominiali, in sede di redazione di verbale di sopralluogo del 28/04/2017, il debitore riferiva che il plesso residenziale risultava privo di amministratore, pertanto autogestito; inoltre lo stesso era privo di tabelle millesimali.

2.6.1.1.b Descrizione analitica dell'abitazione "A"

L'unità abitativa è ubicata a Piano Secondo ed ha accesso mediante un vano scala comune con l'ingresso dal civico 104 di via Laterza.

Materialmente, trattasi di un palazzotto prevalentemente ad uso residenziale con unità abitative a piano primo e secondo, depositi sottotetto a piano terzo e locali commerciali a piano terra; lo stesso è stato realizzato con struttura intelaiata in calcestruzzo, solai piani in latero cemento e copertura a tetto. Il complesso edilizio è munito di due vani scala che permettono l'ingresso ai vari appartamenti dislocati due per ogni piano, con accesso uno dal vano scala prospiciente via Pisani civico 1 e l'altro dal vano scala prospiciente via Laterza contraddistinto con il civico 104. Entrambi i vani scala presentano una pavimentazione in marmo, corrimano in anticorodal color oro e pareti rifinite con idropittura di colore chiaro.

L'abitazione, di che trattasi, ubicata a secondo piano, presenta un'altezza pari a metri 2,90 ed è composta da:

- cucina-soggiorno tipo open space;
- camera da letto matrimoniale;
- camera da letto;
- bagno.

L'unità abitativa è munita, inoltre, di due balconi pertinenziali che si affacciano rispettivamente uno su via Pisani e l'altro su via Laterza. Tutti gli ambienti presentano una pavimentazione in ceramica di colore chiaro; le pareti sono finite ad intonaco civile e rifinite con idropittura, fatta eccezione per il bagno parzialmente rivestito con piastrelle in ceramica.

Sono presenti gli impianti:

- elettrico;
- citofonico;
- tv;
- idrico-fognario.

Per quanto attiene gli impianti e la loro rispondenza alle vigenti normative la sottoscritta riferisce che è stato possibile verificare il loro corretto funzionamento, ma, considerando la vetustà dell'immobile, che gli stessi non sono conformi alle vigenti normative in quanto realizzati prima della loro entrata in vigore.

Completa l'unità abitativa la mansarda ubicata a piano terzo, censita come deposito e riportata in catasto al foglio di mappa n.59, particella 285, subalterno 7 il cui accesso avviene tramite lo stesso vano scala che permette l'ingresso all'abitazione e presenta le stesse finiture dell'unità abitativa di cui è pertinenza.

Inoltre è pertinenziale della mansarda una porzione di lastrico solare.

Per quanto attiene lo stato di conservazione dell'intera unità abitativa, il c.t.u., come si evince dalla documentazione fotografica, attesta che l'immobile si presenta in un discreto stato di conservazione, fatta eccezione per una cattiva manutenzione delle parti comuni.

L'immobile ha una superficie pari a 83,00 mq, come si evince da elaborato grafico esplicativo allegato.

Di seguito si riporta la TAB.1 nella quale viene determinata la **Superficie Commerciale** relativa all' **Abitazione "A"**, oggetto della presente Relazione, dedotta con i criteri prescritti dal DPR n° 138/98 innanzi descritti precisando che la mansarda, anche se riportata in catasto con degli identificativi e con una categoria a sé stanti, sarà computata come accessorio indiretto non comunicante dell'abitazione, in quanto la stessa non rispecchia i criteri canonici di un deposito:

TAB.1 Determinazione della Sup. Commerciale dell'Abitazione "A"

Ambiente	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie omogeneizzata (mq)
Vani principali	83	1	83,00
Balconi	11	11 mq X 30%	3,30
Mansarda	35	25 %	8,75
Lastrico solare	66	25 mq X 15% 41 mq X 5%	5,80
Superficie commerciale			100,85

La **Superficie Commerciale** dell'immobile relativo al **Lotto n.1** risulta pari a **101 mq.**

2.6.1.1.c Dotazioni condominiali

L'immobile fa parte di un complesso residenziale nel quale sono presenti vani scala comuni.

2.6.1.1.d Stato di possesso degli immobili

L'immobile, allo stato attuale, risulta occupato dal sig. [REDACTED].

2.6.1.1.e Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene

2.6.1.1.e.1 Vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente

Da quanto dichiarato dal debitore in sede di redazione del verbale di sopralluogo, non vi è alcun amministratore condominiale. Pertanto le spese, ripartite come da loro accordi interni, vengono autogestite.

2.6.1.1.e.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati a cura e spese della procedura.

Di seguito si riporta un elenco dettagliato dei vincoli ed oneri che saranno cancellati o regolarizzati dopo la vendita a cura e spese della procedura:

A) Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo rogato dal Notaio Guida Nicola il 28/02/1997 rep. n.67796, trascritto a Bari il 06/03/1997 ai n. 7984/972 per un importo di Lire 400.000.000 derivante dalla richiesta di mutuo per Lire 200.000.000 a favore della Banca Popolare di Puglia e Basilicata Società Cooperativa a responsabilità limitata con sede in Matera a carico anche del sig. [REDACTED] precisando che debitore non datore di ipoteca è la società "[REDACTED]"

B) Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo rogato dal Notaio Guida Nicola il 29/002/2000 rep. n.77638, trascritto a Bari il 02/03/2000 ai n. 6809/1390 per un importo di Lire 640.000.000 derivante dalla richiesta di mutuo per Lire 320.000.000 a favore della Banca Popolare di Puglia e Basilicata Società Cooperativa a responsabilità limitata con sede in Matera a carico anche del sig. [REDACTED].

C) Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo rogato dal Notaio Roberto Demichele il 01/02/2006 rep. n.5708-rac,2659, trascritto a Bari il 02/02/2006 ai n. 4908/835 per un importo di € 230.000,00 derivante dalla richiesta di mutuo per € 115.000,00 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. carico anche del sig. [REDACTED] precisando che debitori non datori di ipoteca sono sig. [REDACTED] e [REDACTED].

D) Ipoteca legale a favore di EQUITALIA ETR S.p.a., trascritta in data 09/03/2010 ai n.11833/2248 a carico del sig. [REDACTED] per € 36.616,92, capitale € 18.308,46.

E) Ipoteca Giudiziale, trascritta a Bari il 03/08/2016 ai n. 34705/4986 per un importo di € 300.000,00 derivante da decreto ingiuntivo per € 263.318,35 a

ASTE GIUDIZIARIE®
favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. a carico del sig. [REDACTED]

[REDACTED] Ipoteca Giudiziale, trascritta a Bari il 12/12/2016 ai n. 51056/7742 per un importo di € 300.000,00 derivante da decreto ingiuntivo per € 263.318,35 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. a carico del sig. [REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE®
G) Trascrizione del 20/02/2017 ai n.6714/4806 portante Verbale di pignoramento immobili a Favore della Banca Monte dei Paschi di Siena s.pa. a Carico del sig. [REDACTED].

ASTE GIUDIZIARIE®
H) Difformità edilizie: le difformità edilizie, descritte precedentemente, sono legittimabili presentando presso l'ufficio tecnico comunale le seguenti pratiche edilizie:

- S.C.I.A. in sanatoria per difformità interne e modifica di prospetto;

Per l'intervento di cui sopra si stima un importo pari a € 2.600,00 compreso di diritti di segreteria e sanzioni, salvo conguaglio di sanzione per S.C.I.A.

ASTE GIUDIZIARIE®
I) Difformità catastale: la planimetria catastale dell'appartamento risulta difforme sia dall'ultimo titolo abilitativo (condono n.394/95), sia dallo stato dei luoghi. Tale difformità è stata eliminata introducendo nella Banca Dati catastale la denuncia di variazione Docfa prot.BA0260412 del 26/09/2017 per l'aggiornamento della planimetria catastale, mirata alla corretta rappresentazione dell'intera consistenza (All.5.1 Cartella 5).

ASTE GIUDIZIARIE®
Analogamente anche per la mansarda pertinenziale le difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi consistenti in una diversa rappresentazione del perimetro dell'unità immobiliare e nella presenza di un servizio igienico sono state eliminate introducendo nella Banca Dati catastale la denuncia di variazione Docfa prot.BA265592 del 29/09/2017.

2.6.1.1.e.3 Altre informazioni per l'acquirente:

La sottoscritta evidenzia che, come si evince dal verbale di sopralluogo del 28/04/2017, la gestione ordinaria condominiale viene fatta in autonomia, pertanto non esiste alcun bilancio, né una quota ordinaria mensile.

Inoltre, relativamente alle parti comuni, non vi sono previsioni di manutenzioni deliberate, in quanto ciascun comproprietario si occupa esclusivamente della gestione degli immobili nella propria disponibilità.

2.6.1.1.f Valutazione del Lotto n.1

La stessa è stata eseguita tenendo conto dell'ubicazione dell'immobile, del suo stato di conservazione e dell'appetibilità commerciale.

Il valore di stima, di cui al paragrafo successivo, è determinato dalla media ponderata tra i valori derivanti da due diversi criteri di stima: stima sintetica comparativa e stima per capitalizzazione dei redditi.

La stima sintetica comparativa è un metodo che consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile, mediante un confronto con il rapporto prezzo-qualità di altri immobili simili.

Con tale metodo, considerando l'ubicazione dell'immobile e le sue caratteristiche intrinseche, viene effettuata un'analisi dei prezzi di mercato, praticati per la compravendita di immobili simili e coevi, situati in zone limitrofe e dotati di caratteristiche costruttive analoghe, considerando dei coefficienti correttivi di omogeneizzazione.

Per l'esecuzione del metodo comparativo viene preso in considerazione quanto di seguito riportato:

- Banca dati dell'Agenzia delle Entrate-OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) con riferimento al II semestre 2016 (All.4.1 Cartella 4), che ha portato ad una stima, per immobili simili a quello in oggetto, compresa nell'intervallo tra 880,00 e 1.200,00 €/m² per abitazioni di tipo economiche;
- Banca dati del Borsino Immobiliare della Camera di Commercio di Bari (All.4.1 Cartella 4), che ha portato ad una stima, per immobili simili a quello

in oggetto, compresa nell'intervallo tra 702,00 e 1021,00 €/m² per abitazioni di tipo economico;

- Atto di compravendita del 09/02/2017 rogato dal notaio Francesco Amendolare rep.63649;
- Atto di compravendita del 01/01/2017 rogato dal notaio Claudia Alessandrelli rep.7637;
- Atto di compravendita del 15/06/2017 rogato dal notaio Francesco Amendolare rep.64049.

Quindi la sottoscritta, tenuto conto di quanto su riportato e dello stato conservativo in cui versa l'immobile, reputa congruo l'importo di **850,00 €/mq.**

Di seguito si riporta la TAB.2 in cui si determina il valore di stima derivante dal prodotto del prezzo unitario ritenuto più congruo per la superficie commerciale riportata nella TAB.1.

TAB. 2 Valore di Stima Lotto n°2

Definiz. ambiente	Sup. Commerc. (mq)	Valore Unitario (€/mq)	Valore di Stima €
Abitazione	101,00	850,00	85.850,00

In virtù di quanto esplicitato il valore di stima dell'immobile descritto con il metodo sintetico per comparazione diretta, ammonta a **€ 85.850,00.**

Il secondo criterio utilizzato è il **metodo di capitalizzazione dei redditi**, che pone l'ipotesi che i beni immobiliari produttori di reddito, valgano per quanto rendono e tale valore equivale alla somma attuale dei redditi futuri forniti dal bene oggetto di stima.

Tale procedimento dunque, considerando sempre la comparazione con immobili simili e l'ausilio delle medesime fonti sopra indicate, pone il valore di stima, al netto delle spese in detrazione, pari al rapporto tra reddito netto annuo, oscillante in un intervallo compreso tra 2,80 e 4,0 €/m² per mese, e il saggio di capitalizzazione, il quale varia tra il 2% e il 6%.

Prezzo di locazione mensile stimato: 3,40 (€/m² per mese)	
Superficie commerciale: 101 m²	
A) Reddito annuo lordo	€ 4.120,80
B) Spese in detrazione	15 %
C) Reddito annuo netto pari a A-(A x B)	€ 3.502,68
D) Saggio di capitalizzazione	4 %
Valore di mercato stimato pari a C/D	€ 87.567,00

In virtù di quanto esplicitato in epigrafe il valore di stima dell'immobile descritto con il metodo di capitalizzazione dei redditi, ammonta a **€ 87.567,00**.

La sottoscritta procede, dunque, alla determinazione del valore di stima dell'immobile derivante dalla media aritmetica degli importi ottenuti con i due criteri su descritti.

Valore di stima: $(€ 85.850,00 + € 87.567,00)/2 = € 86.708,50$

Al fine della determinazione del **valore finale del bene** relativo al **Lotto 1**, la sottoscritta reputa opportuno detrarre al suddetto importo i seguenti costi:

- spese per S.C.I.A. in sanatoria pari a € 2.600,00
- riduzione del 15% per un abbattimento forfettario derivante dalla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti.

Pertanto, si riporta di seguito la TAB.3, che indica in modo analitico quanto sopra argomentato:

TAB.3 Valore finale del Bene

V.S.) Valore di Stima	€ 86.708,50
A) Spese S.C.I.A. in sanatoria	€ 2.600,00
B) Riduzione forfettaria 15% di Vs -A	€ 12.616,28
Valore Finale del Bene = V.S. - A - B	€ 71.492,22

Infine il Valore Finale del Bene arrotondato ammonterà a **€ 71.500,00**.

2.6.1.1.g. Sanabilità degli abusi edilizi

L'immobile presenta abusi edilizi sanabili; il costo per legittimare quanto attualmente è abusivo è stato stimato pari a € 2.600,00.

2.6.1.1.h. Pignoramento di quote e divisibilità del bene

Nella procedura assegnata alla sottoscritta il debitore è proprietario degli immobili oggetto di esecuzione in quote pro indivise con i germani. Nella fattispecie lo stesso è proprietario per la quota pari ad $\frac{1}{4}$ dell'immobile di cui al Lotto 1.

Per la determinazione del valore della singola quota, la sottoscritta non può trascurare la scarsa appetibilità commerciale che la stessa potrà avere; pertanto reputa congruo attribuire al valore della quota di comproprietà una correzione in difetto pari al 30%.

Quindi il valore della quota attribuita al sig. [REDACTED] è pari a:

$$€ 71.500 : 4 = € 17.875,00 - 30\% = € 12.512,50$$

Arrotondata € 12.500,00

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

Ing. Adriana Sgaramella
Via San Giorgio n°26 70019 Triggiano (BA)
adrianasgaramella@pec.it
Cell. 340.320.28.60
P.IVA 07631410722
C.F. SGRDRN76H50A662S

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Adriana Sgaramella
Via San Giorgio n°26 70019 Triggiano (BA)
adrianasgaramella@pec.it
Cell. 340.320.28.60
P.IVA 07631410722
C.F. SGRDRN76H50A662S

52

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Adriana Sgaramella
Via San Giorgio n°26 70019 Triggiano (BA)
adrianasgaramella@pec.it
Cell. 340.320.28.60
P.IVA 07631410722
C.F. SGRDRN76H50A662S

53

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Adriana Sgaramella
Via San Giorgio n°26 70019 Triggiano (BA)
adrianasgaramella@pec.it
Cell. 340.320.28.60
P.IVA 07631410722
C.F. SGRDRN76H50A662S

54

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Adriana Sgaramella
Via San Giorgio n°26 70019 Triggiano (BA)
adrianasgaramella@pec.it
Cell. 340.320.28.60
P.IVA 07631410722
C.F. SGRDRN76H50A662S

55

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Adriana Sgaramella
Via San Giorgio n°26 70019 Triggiano (BA)
adrianasgaramella@pec.it
Cell. 340.320.28.60
P.IVA 07631410722
C.F. SGRDRN76H50A662S

56

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Adriana Sgaramella
Via San Giorgio n°26 70019 Triggiano (BA)
adrianasgaramella@pec.it
Cell. 340.320.28.60
P.IVA 07631410722
C.F. SGRDRN76H50A662S

57

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Adriana Sgaramella
Via San Giorgio n°26 70019 Triggiano (BA)
adrianasgaramella@pec.it
Cell. 340.320.28.60
P.IVA 07631410722
C.F. SGRDRN76H50A662S

58

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Adriana Sgaramella
Via San Giorgio n°26 70019 Triggiano (BA)
adrianasgaramella@pec.it
Cell. 340.320.28.60
P.IVA 07631410722
C.F. SGRDRN76H50A662S

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Adriana Sgaramella
Via San Giorgio n°26 70019 Triggiano (BA)
adrianasgaramella@pec.it
Cell. 340.320.28.60
P.IVA 07631410722
C.F. SGRDRN76H50A662S

60

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Adriana Sgaramella
Via San Giorgio n°26 70019 Triggiano (BA)
adrianasgaramella@pec.it
Cell. 340.320.28.60
P.IVA 07631410722
C.F. SGRDRN76H50A662S

61

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Adriana Sgaramella
Via San Giorgio n°26 70019 Triggiano (BA)
adrianasgaramella@pec.it
Cell. 340.320.28.60
P.IVA 07631410722
C.F. SGRDRN76H50A662S

62

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Adriana Sgaramella
Via San Giorgio n°26 70019 Triggiano (BA)
adrianasgaramella@pec.it
Cell. 340.320.28.60
P.IVA 07631410722
C.F. SGRDRN76H50A662S

63

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Adriana Sgaramella
Via San Giorgio n°26 70019 Triggiano (BA)
adrianasgaramella@pec.it
Cell. 340.320.28.60
P.IVA 07631410722
C.F. SGRDRN76H50A662S

64

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Adriana Sgaramella
Via San Giorgio n°26 70019 Triggiano (BA)
adrianasgaramella@pec.it
Cell. 340.320.28.60
P.IVA 07631410722
C.F. SGRDRN76H50A662S

65

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Adriana Sgaramella
Via San Giorgio n°26 70019 Triggiano (BA)
adrianasgaramella@pec.it
Cell. 340.320.28.60
P.IVA 07631410722
C.F. SGRDRN76H50A662S

66

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

2.6.1.4 Lotto n.4

Locale Commerciale "C": Immobile in Santeramo in Colle alla Via Pisani, riportata nella banca dati del catasto fabbricati al foglio di mappa 59, p.lla 285, sub 13.

2.6.1.4.a Identificazione del bene del "Lotto n.4"

Il locale commerciale "C" oggetto della presente Relazione di Stima è ubicato nel Comune di Santeramo in Colle ed è sito a piano terra di una palazzina residenziale in Via Laterza angolo Via Pisani; con accesso da Via Pisani.

L'immobile è censito nel catasto fabbricati del Comune di Santeramo in Colle con gli identificativi: foglio di mappa 59, particella 285, subalterno 13 ed è confinante, con via Pisani, con vano scale Via Pisani Civico 1, con locale commerciale della stessa proprietà.

Per quanto riguarda le parti condominiali in sede di redazione di verbale di sopralluogo del 28/04/2017, il debitore riferiva che il plesso residenziale è privo di amministratore, pertanto è autogestito; inoltre lo stesso è privo di tabelle millesimali.

2.6.1.4.b Descrizione analitica del locale commerciale "C"

Il locale commerciale "C" è ubicato a piano terra ed ha accesso principale da via Pisani.

Materialmente, fa parte di un palazzotto prevalentemente ad uso residenziale con unità abitative a primo e secondo piano, depositi sottotetto a terzo piano e locali commerciali a piano terra; lo stesso è stato realizzato con struttura intelaiata in calcestruzzo, solai piani in latero cemento e copertura a tetto.

Il complesso edilizio di cui fa parte è munito di due vani scala che permettono l'ingresso ai vari appartamenti dislocati due per ogni piano, con accesso uno dal vano scala prospiciente Via Pisani civico 1 e l'altro con accesso dal vano scala prospiciente via Laterza contraddistinto con il civico 104. Entrambi

gli vani scala presentano una pavimentazione in marmo, corrimano in anticorodal color oro e pareti rifinite con idropittura di colore chiaro.

Il locale di che trattasi presenta un'altezza variabile tra 3,90 mt nella zona prospiciente la strada e 3,50 mt nella zona retrostante ed è composta da:

- una zona open space;
- un w.c..

Tutti gli ambienti presentano una pavimentazione in gres di colore chiaro; le pareti sono finite ad intonaco civile e rifinite con decoro, fatta eccezione per il bagno che presenta le pareti parzialmente rivestite con piastrelle in gres.

Sono presenti gli impianti:

- elettrico;
- idrico-fognario.

Per quanto attiene gli impianti e la loro rispondenza alle vigenti normative la sottoscritta riferisce che, per ciò che riguarda l'impianto elettrico non ha potuto verificare il corretto funzionamento, in quanto l'immobile non era allacciato alla rete di fornitura, mentre l'impianto idrico-fognario risultava funzionante.

Per quanto riguarda, invece, lo stato di conservazione dell'intera unità commerciale, il c.t.u., come si evince dalla documentazione fotografica, riferisce che l'immobile si presenta in un buono stato di conservazione, fatta eccezione per una zona in corso di ristrutturazione.

Il locale ha una superficie pari a 92,00 mq, come si riscontra dall'elaborato grafico allegato.

Di seguito si riporta la TAB.1 nella quale viene determinata la **Superficie Commerciale**, relativa al locale commerciale C, oggetto della presente Relazione, dedotta con i criteri prescritti dal DPR n° 138/98 innanzi descritti:

TAB.1 Determinazione della Sup. Commerciale del locale commerciale "C"

Ambiente	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie omogeneizzata (mq)
Vani principali	92	1	92,00
Superficie commerciale			92,00

Ing. Adriana Sgaramella
Via San Giorgio n°26 70019 Triggiano (BA)
adrianasgaramella@pec.it
Cell. 340.320.28.60
P.IVA 07631410722
C.F. SGRDRN76H50A662S

68

La **Superficie Commerciale** dell'immobile relativo al **Lotto n.4** risulta pari a **92 mq.**

2.6.1.4.c Dotazioni condominiali

L'immobile fa parte di un complesso residenziale nel quale sono presenti vani scala comuni.

2.6.1.4.d Stato di possesso degli immobili

L'immobile, allo stato attuale risulta nella disponibilità del sig. [REDACTED].

2.6.1.4.e Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene

2.6.1.4.e.1 Vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente

Da quanto dichiarato dal debitore in sede di redazione del verbale di sopralluogo, non vi è alcun amministratore condominiale. Pertanto le spese, ripartite come da loro accordi interni, vengono autogestite.

2.6.1.4.e.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati a cura e spese della procedura.

Di seguito si riporta un elenco dettagliato dei vincoli ed oneri che saranno cancellati o regolarizzati dopo la vendita a cura e spese della procedura:

- A) Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo rogato dal Notaio Guida Nicola il 28/02/1997 rep. n.67796, trascritto a Bari il 06/03/1997 ai n. 7984/972 per un importo di Lire 400.000.000 derivante dalla richiesta di mutuo per Lire 200.000.000 a favore della Banca Popolare di Puglia e Basilicata società cooperativa a responsabilità limitata con sede in Matera a carico anche del sig. [REDACTED] precisando che debitore non datore di ipoteca è la società "[REDACTED]"
- B) Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo rogato dal Notaio Guida Nicola il 29/002/2000 rep. n.77638, trascritto a Bari il 02/03/2000 ai n. 6809/1390 per un importo di Lire 640.000.000 derivante dalla richiesta di mutuo per Lire 320.000.000 a favore della Banca Popolare di Puglia e Basilicata società cooperativa a responsabilità limitata con sede in Matera a carico anche del sig. [REDACTED].

C) Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo rogato dal Notaio Roberto Demichele il 01/02/2006 rep. n.5708-rac,2659, trascritto a Bari il 02/02/2006 ai n. 4908/835 per un importo di € 230.000,00 derivante dalla richiesta di mutuo per € 115.000,00 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. carico anche del sig. [REDACTED] precisando che debitori non datori di ipoteca sono sig. [REDACTED] e [REDACTED].

D) Ipoteca legale a favore di EQUITALIA ETR S.p.a., trascritta in data 09/03/2010 ai n.11833/2248 a carico del sig. [REDACTED] per € 36.616,92, capitale € 18.308,46.

E) Ipoteca Giudiziale, trascritta a Bari il 03/08/2016 ai n. 34705/4986 per un importo di € 300.000,00 derivante da decreto ingiuntivo per € 263.318,35 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. a carico del sig. [REDACTED].

F) Ipoteca Giudiziale, trascritta a Bari il 12/12/2016 ai n. 51056/7742 per un importo di € 300.000,00 derivante da decreto ingiuntivo per € 263.318,35 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. a carico del sig. [REDACTED].

G) Trascrizione del 20/02/2017 ai n.6714/4806 portante Verbale di pignoramento immobili a Favore della Banca Monte dei Paschi di Siena s.pa. a Carico del sig. [REDACTED].

H) Difformità edilizie: le difformità edilizie, descritte precedentemente, sono parzialmente legittimabili pertanto sarà stimato un costo per la rimozione delle opere non sanabili e un costo per legittimare ciò che è sanabile. Si stima un importo pari a € 6.000,00 compreso l'onere per la rimozione degli abusi non sanabili, diritti di segreteria e sanzioni, salvo conguaglio di sanzione per S.C.I.A.

I) Difformità catastale: la planimetria catastale risulta difforme dallo stato dei luoghi in quanto il locale commerciale risulta essere catastalmente diviso in due subalterni a sé stanti; inoltre lo stato dei luoghi evidenzia un

accesso secondario e una diversa geometria delle finestre e porte finestre prospicienti Via Pisani. Detta difformità è stata eliminata introducendo nella Banca Dati catastale la denuncia di variazione Docfa prot.BA0260415 del 26/09/2017 per l'aggiornamento della planimetria catastale, mirata alla corretta rappresentazione dell'intera consistenza al netto degli abusi non sanabili per i quali è previsto il ripristino dello stato assentito (All. n.5.1 Cartella 5).

2.6.1.4.e.3 Altre informazioni per l'acquirente:

La sottoscritta evidenzia che, come si evince dal verbale di sopralluogo del 26/05/2017, la gestione ordinaria condominiale viene fatta in autonomia, pertanto non esiste alcun bilancio e una quota ordinaria mensile.

Inoltre, relativamente alle parti comuni, non vi sono previsioni di manutenzioni deliberate in quanto ciascun comproprietario di occupa esclusivamente della gestione dell'immobili nella propria disponibilità.

2.6.1.4.f Valutazione del Lotto n.4

La stessa è stata eseguita tenendo conto dell'ubicazione dell'immobile, del suo stato di conservazione e dell'appetibilità commerciale.

Il valore di stima, di cui al paragrafo successivo, è determinato dalla media ponderata tra i valori derivanti da due diversi criteri di stima: stima sintetica comparativa e stima per capitalizzazione dei redditi.

La stima sintetica comparativa è un metodo che consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile, mediante un confronto con il rapporto prezzo-qualità di altri immobili simili.

Con tale metodo, considerando l'ubicazione dell'immobile e le sue caratteristiche intrinseche, viene effettuata un'analisi dei prezzi di mercato, praticati per la compravendita di immobili simili e coevi, situati in zone limitrofe e dotati di caratteristiche costruttive analoghe, considerando dei coefficienti correttivi di omogeneizzazione.

Per l'esecuzione del metodo comparativo viene preso in considerazione quanto di seguito riportato:

- banca dati dell'Agenzia delle Entrate-OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) con riferimento al II semestre 2016 (All. n.4.1 Cartella 4), che ha portato ad una stima, per immobili simili a quello in oggetto, compresa nell'intervallo tra 1.100,00 e 1.150,00 €/m² per locali commerciali;
- banca dati del Borsino Immobiliare della Camera di Commercio di Bari (All. n.4.1 Cartella 4), che ha portato ad una stima, per immobili simili a quello in oggetto, compresa nell'intervallo tra 898,00 e 1307,00 €/m² per locali commerciali;
- atto di compravendita del 28/03/2017 rogato dal notaio Francesco Amendolare rep.63800;
- atto di compravendita del 28/03/2017 rogato dal notaio Francesco Amendolare rep.63798.

Quindi la sottoscritta, tenuto conto di quanto su riportato e dello stato conservativo dell'immobile, reputa congruo l'importo di **1.000,00 €/mq**.

Di seguito si riporta la TAB.2 in cui si determina il valore di stima derivante dal prodotto del prezzo unitario ritenuto più congruo per la superficie commerciale riportata nella TAB.1.

TAB. 2 Valore di Stima Lotto n°3

Definiz. ambiente	Sup. Commerc. (mq)	Valore Unitario (€/mq)	Valore di Stima €
Negozi	92,00	1.000,00	92.000,00

In virtù di quanto esplicitato il valore di stima dell'immobile descritto con il metodo sintetico per comparazione diretta, ammonta a **€ 92.000,00**.

Il secondo criterio utilizzato è il **metodo di capitalizzazione dei redditi**, che pone l'ipotesi che i beni immobiliari produttori di reddito, valgano per quanto rendono e tale valore equivale alla somma attuale dei redditi futuri forniti dal bene oggetto di stima.

Tale procedimento dunque, considerando sempre la comparazione con immobili simili e l'ausilio delle medesime fonti sopra indicate, pone il valore di stima, al netto delle spese in detrazione, pari al rapporto tra reddito netto annuo, oscillante in un intervallo compreso tra 4,5 e 6,6 €/m² per mese, e il saggio di capitalizzazione, il quale varia tra il 2% e il 6%.

Prezzo di locazione mensile stimato: 5,55 (€/m² per mese)	
Superficie commerciale: 92 m²	
A) Reddito annuo lordo	€ 6.127,20
B) Spese in detrazione	15 %
C) Reddito annuo netto pari a A-(A x B)	€ 5.208,12
D) Saggio di capitalizzazione	4,5 %
Valore di mercato stimato pari a C/D	€ 115.736,00

In virtù di quanto esplicitato in epigrafe il valore di stima dell'immobile descritto con il metodo di capitalizzazione dei redditi, ammonta a € **116.000,00**.

La sottoscritta procede, dunque, alla determinazione del valore di stima dell'immobile derivante dalla media aritmetica degli importi ottenuti con i due criteri su descritti.

Valore di stima: $(€ 92.000,00 + € 116.000,00)/2 = € 104.000,00$

Al fine della determinazione del **valore finale del bene** relativo al Lotto 4, la sottoscritta reputa opportuno detrarre al suddetto importo i seguenti costi:

- c) spese per S.C.I.A. in sanatoria e per il ripristino delle opere non sanabili pari a € 6.000,00
- d) riduzione del 15% per un abbattimento forfettario derivante dalla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti.

Pertanto, si riporta di seguito la TAB.3, che indica in modo analitico quanto sopra argomentato:

TAB.3 Valore finale del Bene

V.S.) Valore di Stima	€ 104.000,00
A) Spese per il ripristino stato assentito e S.C.I.A. in sanatoria	€ 6.000,00
B) Riduzione forfettaria 15% di Vs -A	€ 14.700,00
Valore Finale del Bene = V.S. - A - B	€ 89.300,00

Infine il Valore Finale del Bene arrotondato ammonterà a **€ 89.000,00**.

2.6.1.4.g. Sanabilità degli abusi edilizi

L'immobile presenta alcune difformità sanabili ed altre non sanabili; il costo complessivo ammonta a € 6.000,00.

2.6.1.4.h. Pignoramento di quote e divisibilità del bene

Nella procedura assegnata alla sottoscritta il debitore è proprietario degli immobili oggetto di esecuzione in quote pro indivise con i germani. Nella fattispecie lo stesso è proprietario per la quota pari ad ¼ dell'immobile di cui al lotto 3.

Per la determinazione del valore della singola quota, la sottoscritta non può trascurare la scarsa appetibilità commerciale che la stessa può avere; pertanto reputa congruo attribuire al valore della quota di comproprietà una correzione in difetto pari al 30%.

Quindi il valore della quota attribuita al sig. ██████████ è pari a:

$$€ 89.000,00 : 4 = € 22.250,00 - 30\% = € 15.575,00$$

Arrotondata € 15.500,00.

ASTE  **2.6.1.5 Lotto n.5**
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

Ing. Adriana Sgaramella
Via San Giorgio n°26 70019 Triggiano (BA)
adrianasgaramella@pec.it
Cell. 340.320.28.60
P.IVA 07631410722
C.F. SGRDRN76H50A662S

75

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Adriana Sgaramella
Via San Giorgio n°26 70019 Triggiano (BA)
adrianasgaramella@pec.it
Cell. 340.320.28.60
P.IVA 07631410722
C.F. SGRDRN76H50A662S

76

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Adriana Sgaramella
Via San Giorgio n°26 70019 Triggiano (BA)
adrianasgaramella@pec.it
Cell. 340.320.28.60
P.IVA 07631410722
C.F. SGRDRN76H50A662S

77

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Adriana Sgaramella
Via San Giorgio n°26 70019 Triggiano (BA)
adrianasgaramella@pec.it
Cell. 340.320.28.60
P.IVA 07631410722
C.F. SGRDRN76H50A662S

78

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Adriana Sgaramella
Via San Giorgio n°26 70019 Triggiano (BA)
adrianasgaramella@pec.it
Cell. 340.320.28.60
P.IVA 07631410722
C.F. SGRDRN76H50A662S

79

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Adriana Sgaramella
Via San Giorgio n°26 70019 Triggiano (BA)
adrianasgaramella@pec.it
Cell. 340.320.28.60
P.IVA 07631410722
C.F. SGRDRN76H50A662S

80

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Adriana Sgaramella
Via San Giorgio n°26 70019 Triggiano (BA)
adrianasgaramella@pec.it
Cell. 340.320.28.60
P.IVA 07631410722
C.F. SGRDRN76H50A662S

81

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Adriana Sgaramella
Via San Giorgio n°26 70019 Triggiano (BA)
adrianasgaramella@pec.it
Cell. 340.320.28.60
P.IVA 07631410722
C.F. SGRDRN76H50A662S

82

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Adriana Sgaramella
Via San Giorgio n°26 70019 Triggiano (BA)
adrianasgaramella@pec.it
Cell. 340.320.28.60
P.IVA 07631410722
C.F. SGRDRN76H50A662S

83

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Adriana Sgaramella
Via San Giorgio n°26 70019 Triggiano (BA)
adrianasgaramella@pec.it
Cell. 340.320.28.60
P.IVA 07631410722
C.F. SGRDRN76H50A662S

84

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Adriana Sgaramella
Via San Giorgio n°26 70019 Triggiano (BA)
adrianasgaramella@pec.it
Cell. 340.320.28.60
P.IVA 07631410722
C.F. SGRDRN76H50A662S

85

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Adriana Sgaramella
Via San Giorgio n°26 70019 Triggiano (BA)
adrianasgaramella@pec.it
Cell. 340.320.28.60
P.IVA 07631410722
C.F. SGRDRN76H50A662S

86

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Adriana Sgaramella
Via San Giorgio n°26 70019 Triggiano (BA)
adrianasgaramella@pec.it
Cell. 340.320.28.60
P.IVA 07631410722
C.F. SGRDRN76H50A662S

87

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Adriana Sgaramella
Via San Giorgio n°26 70019 Triggiano (BA)
adrianasgaramella@pec.it
Cell. 340.320.28.60
P.IVA 07631410722
C.F. SGRDRN76H50A662S

88

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Adriana Sgaramella
Via San Giorgio n°26 70019 Triggiano (BA)
adrianasgaramella@pec.it
Cell. 340.320.28.60
P.IVA 07631410722
C.F. SGRDRN76H50A662S

89

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Adriana Sgaramella
Via San Giorgio n°26 70019 Triggiano (BA)
adrianasgaramella@pec.it
Cell. 340.320.28.60
P.IVA 07631410722
C.F. SGRDRN76H50A662S

90

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Adriana Sgaramella
Via San Giorgio n°26 70019 Triggiano (BA)
adrianasgaramella@pec.it
Cell. 340.320.28.60
P.IVA 07631410722
C.F. SGRDRN76H50A662S

91

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Adriana Sgaramella
Via San Giorgio n°26 70019 Triggiano (BA)
adrianasgaramella@pec.it
Cell. 340.320.28.60
P.IVA 07631410722
C.F. SGRDRN76H50A662S

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Adriana Sgaramella
Via San Giorgio n°26 70019 Triggiano (BA)
adrianasgaramella@pec.it
Cell. 340.320.28.60
P.IVA 07631410722
C.F. SGRDRN76H50A662S

93

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Adriana Sgaramella
Via San Giorgio n°26 70019 Triggiano (BA)
adrianasgaramella@pec.it
Cell. 340.320.28.60
P.IVA 07631410722
C.F. SGRDRN76H50A662S

94

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Adriana Sgaramella
Via San Giorgio n°26 70019 Triggiano (BA)
adrianasgaramella@pec.it
Cell. 340.320.28.60
P.IVA 07631410722
C.F. SGRDRN76H50A662S

95

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Adriana Sgaramella
Via San Giorgio n°26 70019 Triggiano (BA)
adrianasgaramella@pec.it
Cell. 340.320.28.60
P.IVA 07631410722
C.F. SGRDRN76H50A662S

96

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Adriana Sgaramella
Via San Giorgio n°26 70019 Triggiano (BA)
adrianasgaramella@pec.it
Cell. 340.320.28.60
P.IVA 07631410722
C.F. SGRDRN76H50A662S

97

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Adriana Sgaramella
Via San Giorgio n°26 70019 Triggiano (BA)
adrianasgaramella@pec.it
Cell. 340.320.28.60
P.IVA 07631410722
C.F. SGRDRN76H50A662S

98

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Adriana Sgaramella
Via San Giorgio n°26 70019 Triggiano (BA)
adrianasgaramella@pec.it
Cell. 340.320.28.60
P.IVA 07631410722
C.F. SGRDRN76H50A662S

99

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Adriana Sgaramella
Via San Giorgio n°26 70019 Triggiano (BA)
adrianasgaramella@pec.it
Cell. 340.320.28.60
P.IVA 07631410722
C.F. SGRDRN76H50A662S

100

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Adriana Sgaramella
Via San Giorgio n°26 70019 Triggiano (BA)
adrianasgaramella@pec.it
Cell. 340.320.28.60
P.IVA 07631410722
C.F. SGRDRN76H50A662S

101

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Adriana Sgaramella
Via San Giorgio n°26 70019 Triggiano (BA)
adrianasgaramella@pec.it
Cell. 340.320.28.60
P.IVA 07631410722
C.F. SGRDRN76H50A662S

102

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Adriana Sgaramella
Via San Giorgio n°26 70019 Triggiano (BA)
adrianasgaramella@pec.it
Cell. 340.320.28.60
P.IVA 07631410722
C.F. SGRDRN76H50A662S

103

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Adriana Sgaramella
Via San Giorgio n°26 70019 Triggiano (BA)
adrianasgaramella@pec.it
Cell. 340.320.28.60
P.IVA 07631410722
C.F. SGRDRN76H50A662S

104

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Adriana Sgaramella
Via San Giorgio n°26 70019 Triggiano (BA)
adrianasgaramella@pec.it
Cell. 340.320.28.60
P.IVA 07631410722
C.F. SGRDRN76H50A662S

105

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Adriana Sgaramella
Via San Giorgio n°26 70019 Triggiano (BA)
adrianasgaramella@pec.it
Cell. 340.320.28.60
P.IVA 07631410722
C.F. SGRDRN76H50A662S

106

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Adriana Sgaramella
Via San Giorgio n°26 70019 Triggiano (BA)
adrianasgaramella@pec.it
Cell. 340.320.28.60
P.IVA 07631410722
C.F. SGRDRN76H50A662S

107

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Adriana Sgaramella
Via San Giorgio n°26 70019 Triggiano (BA)
adrianasgaramella@pec.it
Cell. 340.320.28.60
P.IVA 07631410722
C.F. SGRDRN76H50A662S

108

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SGARAMELLA ADRIANA Emesso Da: ARUBAPE C.S.P.A. NG CA 3 Serie#: 5 be3d038df87fe2aabf65 4ge2532a61f

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Adriana Sgaramella
Via San Giorgio n°26 70019 Triggiano (BA)
adrianasgaramella@pec.it
Cell. 340.320.28.60
P.IVA 07631410722
C.F. SGRDRN76H50A662S

109

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Adriana Sgaramella
Via San Giorgio n°26 70019 Triggiano (BA)
adrianasgaramella@pec.it
Cell. 340.320.28.60
P.IVA 07631410722
C.F. SGRDRN76H50A662S

110

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Adriana Sgaramella
Via San Giorgio n°26 70019 Triggiano (BA)
adrianasgaramella@pec.it
Cell. 340.320.28.60
P.IVA 07631410722
C.F. SGRDRN76H50A662S

111

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Adriana Sgaramella
Via San Giorgio n°26 70019 Triggiano (BA)
adrianasgaramella@pec.it
Cell. 340.320.28.60
P.IVA 07631410722
C.F. SGRDRN76H50A662S

112

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Adriana Sgaramella
Via San Giorgio n°26 70019 Triggiano (BA)
adrianasgaramella@pec.it
Cell. 340.320.28.60
P.IVA 07631410722
C.F. SGRDRN76H50A662S

113

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Adriana Sgaramella
Via San Giorgio n°26 70019 Triggiano (BA)
adrianasgaramella@pec.it
Cell. 340.320.28.60
P.IVA 07631410722
C.F. SGRDRN76H50A662S

114

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Adriana Sgaramella
Via San Giorgio n°26 70019 Triggiano (BA)
adrianasgaramella@pec.it
Cell. 340.320.28.60
P.IVA 07631410722
C.F. SGRDRN76H50A662S

115

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Adriana Sgaramella
Via San Giorgio n°26 70019 Triggiano (BA)
adrianasgaramella@pec.it
Cell. 340.320.28.60
P.IVA 07631410722
C.F. SGRDRN76H50A662S

116

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Adriana Sgaramella
Via San Giorgio n°26 70019 Triggiano (BA)
adrianasgaramella@pec.it
Cell. 340.320.28.60
P.IVA 07631410722
C.F. SGRDRN76H50A662S

117

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

arrotondato € 17.000,00 se i costi della demolizione rimangono a carico della procedura.

Appare evidente che il secondo caso è commercialmente svantaggioso, in quanto se le spese della demolizione rimanessero a carico della procedura i costi supererebbero i ricavi.

2.7. Q.7: Alleghi

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

2.7.1. R.7: Risposta al Quesito 7

Il C.T.U. riporta di seguito l'elenco degli allegati suddivisi nelle differenti cartelle:

> CARTELLA 1

ALLEGATO N. 1.1: Decreto di fissazione di udienza ex art. 569 C.P.C. e Verbale di Giuramento;

ALLEGATO 1.2: Documentazione agli atti del Tribunale.

> CARTELLA 2

ALLEGATO N. 2.1: Comunicazione Inizio Operazioni Peritali;

ALLEGATO N. 2.2: Verbali di sopralluogo.

> CARTELLA 3

ALLEGATO N. 3.1: Documentazione richiesta all'Uff. Agenzia delle Entrate di Bari: visura storica - planimetria catastale - ispezioni ipotecarie.

ALLEGATO N. 3.2: Titoli di provenienza

ALLEGATO N. 3.3: Documentazione richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Santeramo in Colle.

ASTE GIUDIZIARIE®
➤ **CARTELLA 4**

ALLEGATO N. 4.1: Quotazioni Immobiliari.

➤ **CARTELLA 5**

ALLEGATO N. 5.1: Atti di aggiornamento catastale.

La sottoscritta, a compimento dell'incarico conferitole, deposita telematicamente il file dei Lotti nn.1-2-3-4-5-6-7-8-9:

- A) "Perizia di Stima dei lotti" contenente anche la versione epurata dalle generalità del debitore;
- B) "Planimetrie dei Lotti" contenente le planimetrie;
- C) "Foto dei Lotti" contenente le documentazioni fotografiche;
- D) "Allegati".

Inoltre, invia copia alle parti a mezzo p.e.c. entro e non oltre 30 gg prima dell'udienza fissata con provvedimento di nomina.

Deposita una copia cartacea della sola Relazione di Stima per l'allegazione al fascicolo d'Ufficio.

Tanto per quanto di competenza, ringrazia per la fiducia accordatale e rimane a disposizione per eventuali chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Achille Bianchi e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportune.

Triggiano, 28 Settembre 2017

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

IL CTU

Ing. Adriana SGARAMELLA



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Ing. Adriana Sgaramella
Via San Giorgio n°26 70019 Triggiano (BA)
adrianasgaramella@pec.it
Cell. 340.320.28.60
P.IVA 07631410722
C.F. SGRDRN76H50A662S

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®