

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
SECONDA SEZIONE CIVILE

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 264/2005

Promossa da

\*\*\*\**OMISSIS*\*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

Contro

\*\*\*\**OMISSIS*\*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\**OMISSIS*\*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

Giudice Esecutore Dr. Antonio RUFFINO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PERIZIA DI STIMA - PRIVACY

LOTTO N°1

LOTTO N°2

Incarico - Termini di consegna - Proroghe - Accessi.....	4
Premessa.....	4
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Triggiano (BA) - Contrada Pizzutoli, 50, interno 1, piano Terra.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Triggiano (BA) - Contrada Pizzutoli, 50, interno 2, piano Terra.....	5
<b>Bene N° 3</b> - Monolocale ubicato a Triggiano (BA) - Via Cesare Battisti, 39, piano Secondo e Terzo .....	5
Lotto 1 .....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Triggiano (BA) - Contrada Pizzutoli, 50, interno 1, piano Terra.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Triggiano (BA) - Contrada Pizzutoli, 50, interno 2, piano Terra.....	6
Titolarità.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Triggiano (BA) - Contrada Pizzutoli, 50, interno 1, piano Terra.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Triggiano (BA) - Contrada Pizzutoli, 50, interno 2, piano Terra.....	7
Confini.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Triggiano (BA) - Contrada Pizzutoli, 50, interno 1, piano Terra.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Triggiano (BA) - Contrada Pizzutoli, 50, interno 2, piano Terra.....	7
Consistenza.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Triggiano (BA) - Contrada Pizzutoli, 50, interno 1, piano Terra.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Triggiano (BA) - Contrada Pizzutoli, 50, interno 2, piano Terra.....	8
Cronistoria Dati Catastali .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Triggiano (BA) - Contrada Pizzutoli, 50, interno 1, piano Terra.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Triggiano (BA) - Contrada Pizzutoli, 50, interno 2, piano Terra.....	9
Dati Catastali .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Triggiano (BA) - Contrada Pizzutoli, 50, interno 1, piano Terra.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Triggiano (BA) - Contrada Pizzutoli, 50, interno 2, piano Terra.....	10
Precisazioni.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Triggiano (BA) - Contrada Pizzutoli, 50, interno 1, piano Terra.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Triggiano (BA) - Contrada Pizzutoli, 50, interno 2, piano Terra.....	11
Patti.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Triggiano (BA) - Contrada Pizzutoli, 50, interno 1, piano Terra.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Triggiano (BA) - Contrada Pizzutoli, 50, interno 2, piano Terra.....	11
Stato conservativo.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Triggiano (BA) - Contrada Pizzutoli, 50, interno 1, piano Terra.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Triggiano (BA) - Contrada Pizzutoli, 50, interno 2, piano Terra.....	12
Parti Comuni.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Triggiano (BA) - Contrada Pizzutoli, 50, interno 1, piano Terra.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Triggiano (BA) - Contrada Pizzutoli, 50, interno 2, piano Terra.....	12

Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Triggiano (BA) - Contrada Pizzutoli, 50, interno 1, piano Terra.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Triggiano (BA) - Contrada Pizzutoli, 50, interno 2, piano Terra.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Triggiano (BA) - Contrada Pizzutoli, 50, interno 1, piano Terra.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Triggiano (BA) - Contrada Pizzutoli, 50, interno 2, piano Terra.....	13
Stato di occupazione .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Triggiano (BA) - Contrada Pizzutoli, 50, interno 1, piano Terra.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Triggiano (BA) - Contrada Pizzutoli, 50, interno 2, piano Terra.....	14
Provenienze Ventennali.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Triggiano (BA) - Contrada Pizzutoli, 50, interno 1, piano Terra.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Triggiano (BA) - Contrada Pizzutoli, 50, interno 2, piano Terra.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Triggiano (BA) - Contrada Pizzutoli, 50, interno 1, piano Terra.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Triggiano (BA) - Contrada Pizzutoli, 50, interno 2, piano Terra.....	16
Normativa urbanistica.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Triggiano (BA) - Contrada Pizzutoli, 50, interno 1, piano Terra.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Triggiano (BA) - Contrada Pizzutoli, 50, interno 2, piano Terra.....	17
Regolarità edilizia.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Triggiano (BA) - Contrada Pizzutoli, 50, interno 1, piano Terra.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Triggiano (BA) - Contrada Pizzutoli, 50, interno 2, piano Terra.....	18
Vincoli od oneri condominiali .....	19
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Triggiano (BA) - Contrada Pizzutoli, 50, interno 1, piano Terra.....	19
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Triggiano (BA) - Contrada Pizzutoli, 50, interno 2, piano Terra.....	19
Lotto 2 .....	20
Completezza documentazione ex art. 567 .....	20
<b>Bene N° 3</b> - Monolocale ubicato a Triggiano (BA) - Via Cesare Battisti, 39, piano Secondo e Terzo .	20
Titolarità .....	20
<b>Bene N° 3</b> - Monolocale ubicato a Triggiano (BA) - Via Cesare Battisti, 39, piano Secondo e Terzo .	20
Confini.....	20
<b>Bene N° 3</b> - Monolocale ubicato a Triggiano (BA) - Via Cesare Battisti, 39, piano Secondo e Terzo .	20
Consistenza.....	20
<b>Bene N° 3</b> - Monolocale ubicato a Triggiano (BA) - Via Cesare Battisti, 39, piano Secondo e Terzo .	20
Cronistoria Dati Catastali .....	21
<b>Bene N° 3</b> - Monolocale ubicato a Triggiano (BA) - Via Cesare Battisti, 39, piano Secondo e Terzo .	21
Dati Catastali .....	22
<b>Bene N° 3</b> - Monolocale ubicato a Triggiano (BA) - Via Cesare Battisti, 39, piano Secondo e Terzo .	22
Precisazioni.....	22

<b>Bene N° 3 - Monolocale ubicato a Triggiano (BA) - Via Cesare Battisti, 39, piano Secondo e Terzo.</b>	22
Patti.....	22
<b>Bene N° 3 - Monolocale ubicato a Triggiano (BA) - Via Cesare Battisti, 39, piano Secondo e Terzo.</b>	22
Stato conservativo.....	23
<b>Bene N° 3 - Monolocale ubicato a Triggiano (BA) - Via Cesare Battisti, 39, piano Secondo e Terzo.</b>	23
Parti Comuni.....	23
<b>Bene N° 3 - Monolocale ubicato a Triggiano (BA) - Via Cesare Battisti, 39, piano Secondo e Terzo.</b>	23
Servitù, censo, livello, usi civici.....	23
<b>Bene N° 3 - Monolocale ubicato a Triggiano (BA) - Via Cesare Battisti, 39, piano Secondo e Terzo.</b>	23
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23
<b>Bene N° 3 - Monolocale ubicato a Triggiano (BA) - Via Cesare Battisti, 39, piano Secondo e Terzo.</b>	23
Stato di occupazione .....	24
<b>Bene N° 3 - Monolocale ubicato a Triggiano (BA) - Via Cesare Battisti, 39, piano Secondo e Terzo.</b>	24
Provenienze Ventennali.....	24
<b>Bene N° 3 - Monolocale ubicato a Triggiano (BA) - Via Cesare Battisti, 39, piano Secondo e Terzo.</b>	24
Formalità pregiudizievoli.....	24
<b>Bene N° 3 - Monolocale ubicato a Triggiano (BA) - Via Cesare Battisti, 39, piano Secondo e Terzo.</b>	24
Normativa urbanistica.....	26
<b>Bene N° 3 - Monolocale ubicato a Triggiano (BA) - Via Cesare Battisti, 39, piano Secondo e Terzo.</b>	26
Regolarità edilizia.....	26
<b>Bene N° 3 - Monolocale ubicato a Triggiano (BA) - Via Cesare Battisti, 39, piano Secondo e Terzo.</b>	26
Vincoli od oneri condominiali .....	27
<b>Bene N° 3 - Monolocale ubicato a Triggiano (BA) - Via Cesare Battisti, 39, piano Secondo e Terzo.</b>	27
Stima / Formazione lotti .....	27
<b>Lotto 1</b> .....	27
<b>Lotto 2</b> .....	28
Riserve e particolarità da segnalare.....	29
Elenco allegati.....	30
Riepilogo bando d'asta.....	32
<b>Lotto 1</b> .....	32
<b>Lotto 2</b> .....	33
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 369/2019 del R.G.E.....	34
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 140.658,10</b> .....	34
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 39.369,38</b> .....	35
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	36
<b>Bene N° 1 - Villetta ubicata a Triggiano (BA) - Contrada Pizzutoli, 50, interno 1, piano Terra.....</b>	36
<b>Bene N° 2 - Villetta ubicata a Triggiano (BA) - Contrada Pizzutoli, 50, interno 2, piano Terra.....</b>	37
<b>Bene N° 3 - Monolocale ubicato a Triggiano (BA) - Via Cesare Battisti, 39, piano Secondo e Terzo.</b>	38

---

**INCARICO – TERMINI DI CONSEGNA – PROROGHE - ACCESSI**

---

In data 16/12/2022, al sottoscritto Arch. Fiume Andrea, con studio in Via Bixio, 37 - 70043 - Monopoli (BA), email [a.fiume2013@gmail.com](mailto:a.fiume2013@gmail.com); [atelier85@libero.it](mailto:atelier85@libero.it), PEC [andrea.fiume@archiworldpec.it](mailto:andrea.fiume@archiworldpec.it), Tel./Fax 080 4136247, veniva notificato provvedimento di nomina Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/12/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito (ved. Allegato 1).

Con il decreto di nomina veniva stabilito quale termine di consegna della perizia 120 giorni a partire dal 21/12/2022 e cioè il 20/04/2023.

Accertata la necessità di acquisire una nuova Certificazione Notarile, lo scrivente inviava, in data 15/02/2023, Istanza al G.E. in tal senso, chiedendo al contempo una nuova fissazione dei termini (ved. Allegato 12).

Con Decreto del G.E. in data 22/02/2023 veniva assegnato il termine di 60 giorni per il deposito della documentazione ipocatastale aggiornata (ved. Allegato 13).

In data 07/03/2023 il G.E. rinviava all'udienza del 27/09/2023 per la verifica e le eventuali disposizioni sulla vendita (ved. Allegato 14).

In data 11/08/2023 lo scrivente presentava Istanza di Proroga di 45 giorni dei termini di deposito della perizia (ved. Allegato 36).

Con Provvedimento del 19/09/2023, notificato il 20/09/2023, il G.E. autorizzava la proroga e rinviava al 24/01/2024 l'udienza per gli adempimenti ex art. 569 c.p.c. (ved. Allegato 37).

In conseguenza il termine di consegna veniva stabilito per il 04/11/2023.

In data 01/11/2023 lo scrivente presentava ulteriore Istanza di Proroga di 30 giorni dei termini di deposito della perizia (ved. Allegato 38).

Con Provvedimento del 29/11/2022, notificato il 01/12/2023, il G.E. autorizzava la proroga (ved. Allegato 45).

Pertanto il nuovo termine di consegna della perizia veniva definitivamente stabilito per il **04/12/2023**.

Gli Accessi al compendio pignorato si sono effettuati in data 16 febbraio e 13 luglio 2023 (ved. Allegati 10, 23 e 24).

---

**PREMESSA**

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Triggiano (BA) - Contrada Pizzutoli, 50, interno 1, piano Terra
- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Triggiano (BA) - Contrada Pizzutoli, 50, interno 2, piano Terra
- **Bene N° 3** - Monocale ubicato a Triggiano (BA) - Via Cesare Battisti, 39, piano Secondo e Terzo

---

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A TRIGGIANO (BA) - CONTRADA PIZZUTOLI, 50, INTERNO 1, PIANO TERRA**

---

Trattasi di abitazione in villino, a piano terra, con finiture di discreta fattura e con lastrico solare attualmente accessibile da scala esterna, annessa al Bene n° 2, da demolire in quanto realizzata abusivamente. Trovasi in zona periferica di espansione, dotata di servizi (AQP, Energia Elettrica e Gas) e con presenza a poca distanza di una Scuola Elementare, non vi sono nelle vicinanze negozi di vario genere. Dotata di Concessione Edilizia in Sanatoria, senza Certificato di Abitabilità, con Tettoia abusiva da demolire e con piccola volumetria e modifiche interne da sanare a cura e spese dell'acquirente.

La vendita del bene non è soggetta a IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

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

---

**BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A TRIGGIANO (BA) - CONTRADA PIZZUTOLI, 50, INTERNO 2, PIANO TERRA**

---

Trattasi di abitazione in villino, a piano terra, con finiture di discreta fattura e con due locali deposito al piano del lastrico solare, attualmente accessibile da scala esterna, da demolire unitamente a una tettoia ubicata nella zona ingresso, in quanto realizzati abusivamente. Detta abitazione è stata realizzata in due fasi. La prima fase (realizzazione "zona giorno", oggetto di Domanda di Condono), in ampliamento al Bene n° 1, e la seconda fase (zona notte) realizzata successivamente e in ampliamento alla prima, sempre abusivamente. Per questo motivo, l'intero immobile è stato oggetto di Ordinanza di demolizione. L'acquirente, a norma dell'art. 46 comma 5 del Testo Unico per l'Edilizia DPR. 380/2001, può fare richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria, per legittimare solo la "zona giorno". Trovasi in zona periferica di espansione, dotata di servizi (AQP, Energia Elettrica e Gas) e con presenza a poca distanza di una Scuola Elementare. Non vi è presenza di negozi di varia. La stima ha tenuto conto degli oneri per legittimare quanto sanabile, che saranno a cura e spese dell'acquirente.

La vendita del bene non è soggetta a IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

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

---

**BENE N° 3 - MONOLOCALE UBICATO A TRIGGIANO (BA) - VIA CESARE BATTISTI, 39, PIANO SECONDO E TERZO**

---

Trattasi di monolocale destinato ad abitazione di tipo popolare, facente parte di un fabbricato con ingresso dal portone posto al civico 39 di Via Cesare Battisti. L'immobile è costituito da unico vano e servizi, posti al piano secondo, e da un vano deposito con attiguo lastrico solare al terzo. L'edificio è ubicato nel Centro Storico di Triggiano, in un contesto urbano di tipo residenziale e commerciale. Sono presenti tutti i servizi ivi compresi negozi commerciali, banche ecc., a pochi passi vi è la Chiesa della

Madonna della Croce. La zona risulta ben collegata alle arterie principali di accesso ed uscita dalla cittadina. La costruzione dei fabbricati tutt'intorno è risalente sicuramente agli inizi del '900, con le tecniche costruttive tipiche del periodo con muratura portante in tufo e copertura a volta. Necessita di intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria anche ai fini della abitabilità.

La vendita del bene non è soggetta a IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

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

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Triggiano (BA) - Contrada Pizzutoli, 50, interno 1, piano Terra
- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Triggiano (BA) - Contrada Pizzutoli, 50, interno 2, piano Terra

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A TRIGGIANO (BA) - CONTRADA PIZZUTOLI, 50, INTERNO 1, PIANO TERRA**

---

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

Per una migliore e aggiornata situazione ipocatastale vedasi Certificazioni Notarili del 06/09/2005 e del 04/05/2023 (Allegati 12, 13 e 39).

**BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A TRIGGIANO (BA) - CONTRADA PIZZUTOLI, 50, INTERNO 2, PIANO TERRA**

---

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

Per una migliore e aggiornata situazione ipocatastale vedasi Certificazioni Notarili del 06/09/2005 e del 04/05/2023 (Allegati 12, 13 e 39).

### TITOLARITÀ

---

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A TRIGGIANO (BA) - CONTRADA PIZZUTOLI, 50, INTERNO 1, PIANO TERRA**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A TRIGGIANO (BA) - CONTRADA PIZZUTOLI, 50, INTERNO 2, PIANO TERRA**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A TRIGGIANO (BA) - CONTRADA PIZZUTOLI, 50, INTERNO 1, PIANO TERRA**

Il Bene confina a Ovest con la Particella 1674 destinata a Strada Comunale, a Nord con la Particella 1675 di proprietà del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ad Est con il Bene n° 2 (stessa Particella sub 2) e a Sud con la Particella 705 di proprietà dei Sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con la particella 3355 di proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (ved. Allegato 4 Pag. 1, 3 e 4 di 4).

**BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A TRIGGIANO (BA) - CONTRADA PIZZUTOLI, 50, INTERNO 2, PIANO TERRA**

Il Bene confina a Ovest con il Bene n° 1 (stessa Particella sub 1), a Nord con la Particella 1675 di proprietà del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ad Est con la particella 574 di proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e a Sud con la Particella 1589 di proprietà dei Sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e particella 705 di proprietà dei Sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (ved. Allegato 4 Pag. 1, 3 e 4 di 4).

## CONSISTENZA

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A TRIGGIANO (BA) - CONTRADA PIZZUTOLI, 50, INTERNO 1, PIANO TERRA**

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	------------	---------	-------

	Netta	Lorda		Convenzionale		
Abitazione	103,37 mq	124,27 mq	1	124,27 mq	3,00 m	Terra
Cortile	61,63 mq	61,63 mq	0,10	6,16 mq	0,00 m	Terra
Terrazza	98,78 mq	109,54 mq	0,08	8,76 mq	0,00 m	Primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>139,19 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>139,19 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La Superficie Convenzionale comprende anche la superficie della volumetria da sanare a cura e spese dell'acquirente ma non comprende l'area destinata alla Servitù di Passaggio Carrabile e Pedonale (ved. Allegato 27 pag.1 e 2 di 6).

#### **BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A TRIGGIANO (BA) - CONTRADA PIZZUTOLI, 50, INTERNO 2, PIANO TERRA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	47,29 mq	55,19 mq	1	55,19 mq	2,80 m	T
Terrazza	48,69 mq	55,19 mq	0,08	4,42 mq	0,00 m	1
Cortile	161,52 mq	161,52 mq	0,10	16,15 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>75,76 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>75,76 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La Superficie Convenzionale comprende sia la porzione di superficie attualmente occupata dalla "zona notte", da demolire e da destinarsi a "cortile", sia la superficie della volumetria da sanare a cura e spese dell'acquirente ma non comprende l'area destinata alla Servitù di Passaggio Carrabile e Pedonale (ved. Allegato 27 pag. 4 e 5 di 6).

#### **CRONISTORIA DATI CATASTALI**

#### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A TRIGGIANO (BA) - CONTRADA PIZZUTOLI, 50, INTERNO 1, PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>11/04/1998</b> al <b>20/12/1999</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 1673 Categoria A7 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 451,90

Dal 20/12/1999 al 12/07/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 1673 Categoria A7 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 451,90
Dal 20/12/1999 al 27/11/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 9, Part. 1673 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 560 mq
Dal 12/07/2005 al 27/11/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 1673, Sub. 1 Categoria A7 Cl.3, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 122 mq Rendita € 497,09 Piano T-1

Per una migliore comprensione vedasi Allegato 2 (da pag.1 a 4 di 18), Allegato 3 (da pag.1 a 4 di 6) e Allegato 39.

**BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A TRIGGIANO (BA) - CONTRADA PIZZUTOLI, 50, INTERNO 2, PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1999 al 27/11/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 9, Part. 1673 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 560 mq
Dal 12/07/2005 al 27/11/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 1673, Sub. 1 Categoria A7 Cl.3, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 122 mq Rendita € 497,09 Piano T-1

Per una migliore comprensione vedasi Allegato 2 (da pag.5 a 7 di 18), Allegato 3 (da pag.1 a 4 di 6) e Allegato 39.

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A TRIGGIANO (BA) - CONTRADA PIZZUTOLI, 50, INTERNO 1, PIANO TERRA**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	9	1673	1		A7	3	5,5 vani	122 mq	497,09 €	T-1		

Catasto terreni (CT)
----------------------

Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
9	1673				ENTE URBANO		560 mq mq			

### Corrispondenza catastale

Non c'è corrispondenza tra la planimetria catastale ultima e lo Stato dei Luoghi (ved. Allegato 2 pag.15 di 18 e Allegato 27 pagg.1 e 2 di 6). L'immobile è stato oggetto di ampliamento volumetrico, realizzazione di tettoia e modifiche interne senza titolo edilizio. Per sanare la sua legittimità va presentato un Permesso di Costruire in Sanatoria e contestuale aggiornamento catastale a cura e spese dell'acquirente, la cui quantificazione è esposta in seguito.

**BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A TRIGGIANO (BA) - CONTRADA PIZZUTOLI, 50, INTERNO 2, PIANO TERRA**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	1673	2		A7	3	3 vani	59 mq	271,14 €	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
9	1673				ENTE URBANO		560 mq mq				

### Corrispondenza catastale

Non c'è corrispondenza tra la planimetria catastale ultima e lo Stato dei Luoghi (ved. Allegato 2 pag.16 di 18 e Allegato 27 pagg.3 e 4 di 6). L'immobile è stato oggetto di ampliamento volumetrico, demolizione di vani deposito, realizzazione di tettoia e modifiche interne senza titolo edilizio, in presenza di una Domanda di Condonò con diversa configurazione planimetrica e volumetrica (ved. Allegato 16). Per questo motivo, l'intero immobile è stato oggetto di ordinanza di demolizione. L'acquirente, a norma dell'art. 46 comma 5 del Testo Unico per l'Edilizia DPR. 380/2001, può fare richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria, per legittimare solo l'attuale "zona giorno". La quantificazione degli oneri da sostenere da parte dell'acquirente è esposta in seguito.

### PRECISAZIONI

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A TRIGGIANO (BA) - CONTRADA PIZZUTOLI, 50, INTERNO 1, PIANO TERRA**

Il presente immobile è stato oggetto di Concessione Edilizia in Sanatoria n. 114/95 del 04/09/1998 (ved. Allegato 15) che recita:

"...Ai fini del rilascio del certificato di abitabilità e di agibilità in riferimento all'art. 35 della legge 47/85 il richiedente dovrà presentare documentata istanza...".

Ad oggi non è stata presentata alcuna istanza in tal senso.

Inoltre, come già anticipato al paragrafo "Dati Catastali", sono stati effettuati lavori abusivi che necessitano di essere sanati a cura e spese dell'acquirente.

---

**BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A TRIGGIANO (BA) - CONTRADA PIZZUTOLI, 50, INTERNO 2, PIANO TERRA**

---

Il presente immobile, in presenza di una Domanda di Condono Prot. n° 7827 del 31/04/2004 in attesa di definizione e con diversa configurazione planimetrica e volumetrica (ved. Allegato 16), è stato oggetto di ampliamento planimetrico e volumetrico, demolizione di vani deposito, realizzazione di tettoia e modifiche interne senza titolo edilizio (tra il 2005 e il 2006). A seguito di tali abusi edilizi è stata emessa Ordinanza di Sospensione dei Lavori n° 168 Prot. n° 21003 del 15/09/2006 (ved. Allegato 17) e successiva Ordinanza di Demolizione n° 62 Prot. n° 9940 del 22/04/2009. Inoltre, a seguito di sopralluogo, la Polizia Municipale, con nota acclarata al protocollo n° 962 del 14/04/2011, comunicava che i Sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* non avevano ottemperato a quanto previsto dall'ordinanza di demolizione (ved. Allegato 19).

Ad oggi non vi è stata alcuna iniziativa né del Comune di Triggiano né di altri Enti sovraordinati che hanno dato seguito sia all'Ordinanza di Demolizione sia alla nota della Polizia Municipale, se non la quantificazione, come attività interna al S.U.E., delle spese necessarie per la demolizione delle opere abusive evidenziate nella comunicazione di abuso edilizio n° 2883/P.M. del Comando di Polizia Municipale del 05/09/2006 prot. 19651.

Vedasi a tal riguardo la fitta corrispondenza intercorsa tra lo scrivente e il S.U.E. del Comune di Triggiano (Allegati 8, 18, 19, 20, 21, 22, 25, 28 e 35).

---

**PATTI**

---

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A TRIGGIANO (BA) - CONTRADA PIZZUTOLI, 50, INTERNO 1, PIANO TERRA**

---

I Sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* hanno costituito a carico della particella 1673 del foglio 9, acquistata con l'atto di compravendita per Notar PIRRO Anna del 20/12/1999, ed a favore della particella 574 del medesimo foglio 9 di proprietà degli alienanti, signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, servitù di passaggio pedonale e carrabile lungo una striscia di terreno della larghezza di metri lineari uno e centimetri sessanta (mt. 1,60); detta servitù cesserà allorquando si potrà accedere agevolmente a detta particella 574 direttamente dalla strada pubblica a realizzarsi.

Attualmente la proprietà per 1/1 della particella 574 è intestata alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

---

**BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A TRIGGIANO (BA) - CONTRADA PIZZUTOLI, 50, INTERNO 2, PIANO TERRA**

---

Vedasi quanto riportato, a tal riguardo, per il Bene n° 1.

---

**STATO CONSERVATIVO**

---

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A TRIGGIANO (BA) - CONTRADA PIZZUTOLI, 50, INTERNO 1, PIANO TERRA**

---

L'immobile si presenta in discrete condizioni di conservazione sia all'interno sia all'esterno.

**BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A TRIGGIANO (BA) - CONTRADA PIZZUTOLI, 50, INTERNO 2, PIANO TERRA**

---

L'immobile si presenta in discrete condizioni di conservazione sia all'interno sia all'esterno..

#### PARTI COMUNI

---

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A TRIGGIANO (BA) - CONTRADA PIZZUTOLI, 50, INTERNO 1, PIANO TERRA**

---

Il presente immobile, individuato con il subalterno 1, è parte integrante della particella 1673. Per accedere al subalterno 2, necessariamente si deve attraversare il cortile del presente Bene n° 1 (ved. Allegato 4 pag. 3 e 4 di 4).

**BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A TRIGGIANO (BA) - CONTRADA PIZZUTOLI, 50, INTERNO 2, PIANO TERRA**

---

Vedasi quanto riportato, a tal riguardo, per il Bene n° 1.

#### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A TRIGGIANO (BA) - CONTRADA PIZZUTOLI, 50, INTERNO 1, PIANO TERRA**

---

Vedasi quanto riportato al paragrafo "Patti".

**BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A TRIGGIANO (BA) - CONTRADA PIZZUTOLI, 50, INTERNO 2, PIANO TERRA**

---

Vedasi quanto riportato al paragrafo "Patti".

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A TRIGGIANO (BA) - CONTRADA PIZZUTOLI, 50, INTERNO 1, PIANO TERRA**

---

La villetta è inserita all'interno della particella 1673, realizzata, così come si presenta attualmente, presumibilmente tra il 1978 e il 1993 in strutture portanti in c.a. e solai in laterocementizio, con murature perimetrali in blocchetti di vibrocemento. I prospetti esterni sono stati rivestiti utilizzando lastre in pietra a spacco per tutta l'altezza dell'immobile. Le rifiniture sono di buona qualità, le pareti interne ad intonaco civile e pitturazioni. La pavimentazione interna è realizzata in vari materiali (pietra, piastrelle di ceramica) in ottimo stato, sono presenti sia l'impianto elettrico, sia l'impianto idrico fognante, sia l'impianto termico di tipo autonomo. Sono presenti ventilconvettori per il raffrescamento. E' dotato di impianto di allarme. L'altezza utile interna è di 2,50/2,90 metri nella "cucina" mentre nella restante parte è 2,90 metri. Gli infissi nella parte interna sono in alluminio nella zona giorno e in legno nella zona notte, con vetrocamera, mentre all'esterno sono presenti infissi a persiana in alluminio. L'esposizione è posizionata prevalentemente a Nord. Il cortile esterno, che si sviluppa lungo tutta la facciata a nord dell'immobile, risulta pavimentato a klinker. Su tale zona è installata una tettoia (abusiva da demolire). Sul lato ad Ovest del cortile vi è sia l'ingresso pedonale, con cancelletto, sia quello carrabile, con cancello elettrico, e nella restante parte è presente il muretto di recinzione con sovrastante ringhiera.

Per una migliore comprensione si rimanda alla Documentazione Fotografica (ved. Allegato 26 – pagg. da 1 a 3 di 7) e alle Planimetrie di Rilievo (ved. Allegato 27 – pagg. 1 e 2 di 6) nonché agli Stralci Ortofoto (ved. Allegato 5 – pag. 1 di 2).

## **BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A TRIGGIANO (BA) - CONTRADA PIZZUTOLI, 50, INTERNO 2, PIANO TERRA**

---

La villetta è inserita all'interno della particella 1673, realizzata in due fasi. La prima fase (realizzazione zona giorno), in ampliamento al Bene n° 1, oggetto di Domanda di Condonò tra il 1999 e il 2004, la seconda fase (zona notte) realizzata successivamente e in ampliamento alla prima, sempre abusivamente presumibilmente tra il 2005 e il 2006 in strutture portanti in c.a. e solai in laterocementizio, con murature perimetrali in blocchetti di vibrocemento. Le rifiniture sono di buona qualità, le pareti interne ad intonaco civile e pitturazioni, come anche le pareti esterne. La pavimentazione interna è realizzata in piastrelle di ceramica in buono stato, sono presenti sia l'impianto elettrico, sia l'impianto idrico fognante, sia l'impianto termico di tipo autonomo. Sono presenti ventilconvettori per il raffrescamento. L'altezza utile interna è di 2,80 metri. All'interno gli infissi sono in alluminio con vetrocamera, mentre all'esterno sono presenti infissi a persiana in alluminio. L'esposizione è posizionata a Nord e a Sud. Il cortile esterno, che si sviluppa lungo la facciata a nord e a Sud dell'immobile, risulta pavimentato a klinker intorno all'abitazione, ma per la restante parte è utilizzata a giardino. Nella zona di ingresso all'abitazione vi è una tettoia (abusiva da demolire). E' presente una scala esterna in c.a. di accesso al lastrico solare, dove sono ubicati, soprastanti la "zona notte", due locali deposito, da demolire anch'essi. Per una migliore comprensione si rimanda al paragrafo "Precisazioni", alla Documentazione Fotografica (ved. Allegato 26 – pagg. 4 e 5 di 7) e alle Planimetrie di Rilievo (ved. Allegato 27 – pagg. da 3 a 5 di 6) nonché agli Stralci Ortofoto (ved. Allegato 5 – pag. 1 di 2).

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A TRIGGIANO (BA) - CONTRADA PIZZUTOLI, 50, INTERNO 1, PIANO TERRA**

---

L'immobile risulta occupato dai Sigg.:

1. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
2. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Lo scrivente con PEC dell'11/02/2023 (ved. Allegato 6), del 23/10/2023 (ved. Allegato 29) e del 27/10/2023 (ved. Allegato 31) ha fatto istanza agli Uffici Demografici del Comune di Triggiano delle Certificazioni Contestuali Anagrafiche di Matrimonio con indicazione delle annotazioni a margine, di Residenza, di Stato Civile e di Stato di Famiglia unitamente ai Certificati Storici di Residenza dei Sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e di tutti i soggetti che hanno risieduto e tuttora risiedono a Triggiano in Contrada Pizzutoli 50, dove sono ubicati gli immobili di cui alla Procedura esecutiva in oggetto.

Gli Uffici Demografici con PEC del 06/03/2023 (ved. Allegato 7), del 26/10/2023 (ved. Allegato 30) e del 31/10/2023 (ved. Allegato 32) hanno inviato le Certificazioni richieste.

Da esse risultano residenti in Contrada Pizzutoli n° 50, alla data delle Certificazioni, i seguenti nuclei familiari:

1. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
2. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

**BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A TRIGGIANO (BA) - CONTRADA PIZZUTOLI, 50, INTERNO 2, PIANO TERRA**

Vedasi quanto riportato per il Bene n° 1.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A TRIGGIANO (BA) - CONTRADA PIZZUTOLI, 50, INTERNO 1, PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/12/1999	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		PIRRO Anna	20/12/1999	574	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		BARI	29/12/1999	47132	31705
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Per una migliore e aggiornata situazione ipocatastale vedasi Certificazioni Notarili del 06/09/2005 e del 04/05/2023 (Allegato 39).

**BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A TRIGGIANO (BA) - CONTRADA PIZZUTOLI, 50, INTERNO 2, PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/12/1999	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		PIRRO Anna	20/12/1999	574	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		BARI	29/12/1999	47132	31705
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'immobile è stato realizzato sicuramente dopo il 20/12/1999, anno di acquisto del Bene n° 1, abusivamente in ampliamento allo stesso. Per una migliore e aggiornata situazione ipocatastale vedasi Certificazioni Notarili del 06/09/2005 e del 04/05/2023 (Allegato 39).

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di BARI aggiornate al 23/06/2023 e 25/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A TRIGGIANO (BA) - CONTRADA PIZZUTOLI, 50, INTERNO 1, PIANO TERRA**

#### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO  
 Iscritto a Bari il 31/07/2003  
 Reg. gen. 36815 - Reg. part. 6888  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 400.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 200.000,00  
 Rogante: PIRRO Anna  
 Data: 29/07/2003  
 N° repertorio: 4759  
 Note: La predetta Iscrizione è gravante sull'immobile al Catasto Fabbricati Foglio 9 particella 1673
- **ISCRIZIONE IPOTECARIA** derivante da IPOTECA LEGALE A GARANZIA DI DEBITO  
 Iscritto a BARI il 09/10/2003  
 Reg. gen. 47172 - Reg. part. 8661  
 Quota: 1/2  
 Importo: € 77.475,08  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 38.737,54.

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Iscritto a Bari il 17/07/2023

Reg. gen. 35017 - Reg. part. 4771

Quota: 1/1

Importo: € 400.000,00

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

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

Capitale: € 200.000,00

Formalità a carico della procedura

Rogante: PIRRO Anna

Data: 29/07/2003

N° repertorio: 4759

Note: Per una migliore comprensione della predetta Iscrizione vedasi l'Ispezione Ipotecaria del 25/10/2023 (Allegato 41 - pagg. da 9 a 13 di 18).

#### Trascrizioni

- **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO**

Trascritto a Bari il 29/12/1999

Reg. gen. 47133 - Reg. part. 31706

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

Formalità a carico della procedura.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Bari il 19/05/2005

Reg. gen. 25625 - Reg. part. 15873

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: La predetta Trascrizione è gravante sull'immobile al Catasto Fabbricati Foglio 9 Particella 1673.

- **DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**

Trascritto a Bari il 10/12/2007

Reg. gen. 69514 - Reg. part. 43837

Quota: 1/2

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Per una migliore comprensione delle Formalità Pregiudizievoli presenti si rimanda agli Allegati 12, 13, 39, 40 e 41.

**BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A TRIGGIANO (BA) - CONTRADA PIZZUTOLI, 50, INTERNO 2, PIANO TERRA**

Vedasi quanto riportato per il Bene n° 1.

## NORMATIVA URBANISTICA

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A TRIGGIANO (BA) - CONTRADA PIZZUTOLI, 50, INTERNO 1, PIANO TERRA**

Lo scrivente, con PEC dell'11/02/2023 (ved. Allegato 9) inviava richiesta al S.U.E. del Comune di Triggiano per l'ottenimento del Certificato di Destinazione Urbanistica della particella 1673 del Foglio di Mappa 9.

Il S.U.E. emetteva tale Certificato in data 21/02/2023 (ved. Allegato 11).

Da esso si ricava che l'area individuata come sopra è classificata:

- Destinazione urbanistica nel P.R.G.: **COMPARTO N. 5 (IFT= 0,6 mc/mq di cui 0,4 per la residenza e 0,2 per i servizi alla residenza)** (totalmente) - Articoli di normativa: Art. 11
- Destinazione urbanistica nel P.R.G.: **VERDE DI QUARTIERE** (in parte) - Articoli di Normativa: Art. 85; Art. 57;
- Destinazione urbanistica nel P.R.G.: **Sede stradale** (in parte) - Articoli di normativa: Art. 60 - Destinazione urbanistica nel PPTR aggiornato con DGR n. 176/2015, DGR n. 240/2016, DGR n. 1162/2016 e DGR n. 496/2017: **Ambito di Paesaggio: la Puglia centrale** (totalmente);
- Destinazione urbanistica nel PPTR aggiornato con DGR n. 176/2015, DGR n. 240/2016, DGR n. 1162/2016 e DGR n. 496/2017: **Figura Territoriale e paesaggistica "La conca di Bari e il sistema radiale delle lame"** (totalmente).

Vedasi anche lo Stralcio del Piano Urbanistico Generale (Allegato 43 – pag. 1 di 6).

**BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A TRIGGIANO (BA) - CONTRADA PIZZUTOLI, 50, INTERNO 2, PIANO TERRA**

Vedasi quanto riportato per il Bene n° 1.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A TRIGGIANO (BA) - CONTRADA PIZZUTOLI, 50, INTERNO 1, PIANO TERRA**

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non risulta agibile.

Il presente immobile è stato oggetto di Concessione Edilizia in Sanatoria n. 114/95 del 04/09/1998 (ved. Allegato 15) che recita:

"....Ai fini del rilascio del certificato di abitabilità e di agibilità in riferimento all'art. 35 della legge 47/85 il richiedente dovrà presentare documentata istanza...".

Ad oggi non è stata presentata lacuna istanza in tal senso.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

Non c'è corrispondenza tra la planimetria allegata alla Concessione Edilizia in Sanatoria e lo Stato dei Luoghi (ved. Allegato 15 pag.6 di 7 e Allegato 27 pagg.1 e 2 di 6).

Infatti, l'immobile è stato oggetto di ampliamento volumetrico, realizzazione di tettoia e modifiche interne senza titolo edilizio.

Per sanare la sua Regolarità edilizia va presentato un Permesso di Costruire in Sanatoria e contestuale aggiornamento catastale a cura e spese dell'acquirente.

Tale procedura può attivarsi in quanto l'art. 46 comma 5 del Testo Unico per l'Edilizia DPR. 380/2001 recita:

"Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria."

Il Permesso di Costruire è assentibile in quanto l'immobile ricade nel Comparto n. 5 (ved. Allegato 11) in cui è consentita la realizzazione di "residenza", e avendo ottenuto la Concessione Edilizia in Sanatoria, di cui sopra, la particella in cui ricade è da considerarsi interamente come "**lotto compromesso**".

Pertanto in esso sono assentibili quelle attività edilizie correlate alla preesistenza.

Dovendo quindi presentare richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria, sarà cura dell'acquirente a lavori ultimati, richiedere il Certificato di Agibilità, con conseguente aggiornamento catastale, e acquisizione dell'Attestazione di Prestazione Energetica con relative Dichiarazioni di Conformità degli Impianti.

La quantificazione delle spese necessarie che dovrà accollarsi l'acquirente, per quanto innanzi, è di Euro 6.001,59 (ved. Allegato 42 - pag.1 di 3).

Tale importo è stato applicato in detrazione in sede di Valore Finale di Stima.

## **BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A TRIGGIANO (BA) - CONTRADA PIZZUTOLI, 50, INTERNO 2, PIANO TERRA**

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non risulta agibile.

Vedasi quanto riportato ai paragrafi "Dati Catastali", "Precisioni" e "Caratteristiche costruttive prevalenti".

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

Come già esposto precedentemente, l'immobile è stato oggetto di Ordinanza di Demolizione (ved. Allegato 17) non eseguita da parte dei destinatari della stessa, nè tantomeno ci sono state ulteriori attività sia da parte del Comune di Triggiano sia da parte di altri Enti sovraordinati.

Lo scrivente, avendo necessità di chiarire se allo stato attuale tale Ordinanza e successiva nota della Polizia Municipale di mancata demolizione abbiano avuto un seguito e se vi erano margini circa la legittimità di almeno una parte dell'attuale conformazione, ha compulsato il S.U.E. del Comune di Triggiano (vedasi quanto riportato al paragrafo "Precisioni").

Orbene, il S.U.E. con nota prot. n° 32998/2023 del 06/11/2023 ha chiarito che “non si ritiene oggi più ammissibile poter condonare, dopo aver demolito le parti abusive realizzate, quanto rimane con il condono presentato in data 31/03/2004 con prot. n° 7827” (ved. Allegato 35).

Pertanto non è più possibile far riferimento a tale Domanda di Condono.

Pur tuttavia, prendendo spunto da quanto riportato nella parte finale sempre della precitata nota del S.U.E., e cioè:

“Quanto sopra relazionato è stato determinato in seguito all’analisi di quanto ai nostri atti, salvo ulteriori procedure che potrebbero avviarsi nei termini e modi di Legge, in relazione all’epoca degli abusi edilizi”;

lo scrivente ritiene che ci siano i margini per ottenere un Permesso di Costruire in Sanatoria, almeno per la parte che può ritenersi, senza ombra di dubbio, attualmente coincidente planimetricamente e volumetricamente con quanto riportato nella planimetria allegata alla precitata Domanda di Condono (ved. Allegato 16 e Allegato 27 pagg. da 3 a 5 di 6).

Tale procedura può attivarsi in quanto l'art. 46 comma 5 del Testo Unico per l'Edilizia DPR. 380/2001 recita:

“Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.”.

Dal punto di vista urbanistico, il Permesso di Costruire, infatti, è assentibile in quanto l'immobile ricade nel Comparto n. 5 (ved. Allegato 11) in cui è consentita la realizzazione di "residenza", e avendo ottenuto il Bene n°1 la Concessione Edilizia in Sanatoria, di conseguenza la particella in cui ricade anche il Bene n° 2 è da considerarsi interamente come "**lotto compromesso**".

Inoltre, almeno la parte di cui si chiederebbe la Sanatoria, è stata realizzata certamente prima del 31/03/2004, avendo allegato alla Domanda di Condono sia una planimetria con lo Stato dei Luoghi e sia una documentazione fotografica, che ne cristallerebbero la realizzazione.

Infine, poiché le Norme di Salvaguardia del vigente P.R.G. sono entrate in vigore il 23/12/2004 con Decreto della G.R. n°2020, lo scrivente, confrontatosi in tal senso anche con il S.U.E., è del parere che la parte di abitazione individuata in rosso a pag. 5 di 6 dell'Allegato 27 è sanabile.

Dovendo quindi presentare richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria, sarà cura dell'acquirente a lavori ultimati, richiedere il Certificato di Agibilità, con necessario aggiornamento catastale, e acquisizione dell'Attestazione di Prestazione Energetica con relative Dichiarazioni di Conformità degli Impianti.

La quantificazione delle spese necessarie che dovrà accollarsi l'acquirente per l'intera operazione sia di demolizione e ripristino dello Stato dei Luoghi sia di sanatoria è di Euro 36.047,81 (ved. Allegato 42 - pag.2 e 3 di 3).

Tale importo è stato applicato in detrazione in sede di Valore Finale di Stima.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A TRIGGIANO (BA) - CONTRADA PIZZUTOLI, 50, INTERNO 1, PIANO TERRA**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A TRIGGIANO (BA) - CONTRADA PIZZUTOLI, 50, INTERNO 2, PIANO TERRA**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 3** - Monolocale ubicato a Triggiano (BA) - Via Cesare Battisti, 39, piano Secondo e Terzo

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 3 - MONOLOCALE UBICATO A TRIGGIANO (BA) - VIA CESARE BATTISTI, 39, PIANO SECONDO E TERZO**

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

Vedasi quanto riportato al Bene n° 1.

#### TITOLARITÀ

**BENE N° 3 - MONOLOCALE UBICATO A TRIGGIANO (BA) - VIA CESARE BATTISTI, 39, PIANO SECONDO E TERZO**

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene alla seguente esecutata:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

#### CONFINI

**BENE N° 3 - MONOLOCALE UBICATO A TRIGGIANO (BA) - VIA CESARE BATTISTI, 39, PIANO SECONDO E TERZO**

L'immobile è confinante a Nord con la particella 415 sub 3 di proprietà dei Sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a Ovest con la Via Cesare Battisti e a Sud con la particella 418 sub 3 di proprietà dei Sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (ved. Allegato 4 pag. 2 di 4).

#### CONSISTENZA

**BENE N° 3 - MONOLOCALE UBICATO A TRIGGIANO (BA) - VIA CESARE BATTISTI, 39, PIANO SECONDO E TERZO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano

Abitazione	40,37 mq	56,48 mq	1	56,48 mq	3,40 m	2
Balcone scoperto	0,80 mq	0,80 mq	0,25	0,20 mq	0,00 m	2
Locale di deposito	11,41 mq	23,40 mq	0,33	7,72 mq	2,15 m	3
Terrazza	33,71 mq	37,30 mq	0,15	5,59 mq	0,00 m	3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>69,99 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>69,99 mq</b>		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 3 - MONOLOCALE UBICATO A TRIGGIANO (BA) - VIA CESARE BATTISTI, 39, PIANO SECONDO E TERZO**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>01/08/1977</b> al <b>27/11/2023</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 23, Part. 417 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 60 mq Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal <b>11/10/2002</b> al <b>13/12/2002</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 417, Sub. 5 Categoria A4 Cl.4, Cons. 1,0 vani Superficie catastale 66,00 mq Rendita € 77,47 Piano 2
Dal <b>13/12/2002</b> al <b>30/10/2023</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 417, Sub. 5 Categoria A4 Cl.4, Cons. 1,0 vani Superficie catastale 66,00 mq Rendita € 77,47 Piano 2
Dal <b>30/10/2023</b> al <b>27/11/2023</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 417, Sub. 6 Categoria A4 Cl.4, Cons. 2,5 Superficie catastale 69,00 mq Rendita € 193,67 Piano 2-3

Per una migliore comprensione vedasi Allegato 2 (da pag.8 a 11 di 18), Allegato 3 (da pag.5 a 6 di 6) e Allegato 39.

Inoltre lo scrivente, in data 30/10/2023, ha proceduto ad aggiornare le planimetrie catastali, avendo riscontrato che la planimetria depositata in Catasto non riportava la pianta del 3° piano dove sono ubicati il locale deposito e la terrazza (ved. Allegato 33 e 34).

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 3 - MONOLOCALE UBICATO A TRIGGIANO (BA) - VIA CESARE BATTISTI, 39, PIANO SECONDO E TERZO**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	417	6		A4	4	2,5 vani	69 mq	193,67 €	2-3	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
23	417				ENTE URBANO		60 mq mq	0 €	0 €		

**Corrispondenza catastale**

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

Vedasi al riguardo quanto riportato al paragrafo "Cronistoria Dati Catastali".

**PRECISAZIONI**

**BENE N° 3 - MONOLOCALE UBICATO A TRIGGIANO (BA) - VIA CESARE BATTISTI, 39, PIANO SECONDO E TERZO**

Vedasi quanto riportato al paragrafo "Cronistoria Dati Catstali".

**PATTI**

**BENE N° 3 - MONOLOCALE UBICATO A TRIGGIANO (BA) - VIA CESARE BATTISTI, 39, PIANO SECONDO E TERZO**

Nell'Atto di Compravendita è riportato quanto segue:

"La vendita e' stata fatta ed accettata con tutti gli usi, diritti, azioni e ragioni, servitu' attive e passive, accessioni e pertinenze, nello stato di fatto e condizioni di diritto attuali, come si possiede e si ha diritto di possedere, nello stato di fatto e condizioni di diritto attuali, con tutti gli spazi in comunione, diritti ed obblighi come per legge e quali risultano dai risalenti titoli di provenienza, con tutti i patti che si intendono integralmente riportati e trascritti e che la parte acquirente ha dichiarato di ben conoscere ed accettare, con precisazione che il portone e la rampa delle scale del fabbricato in oggetto sono di proprieta' in comune tra la parte acquirente e il proprietario dell'immobile al primo piano e che il pozzetto della fogna comunale e' di proprieta' comune alla parte acquirente e al proprietario dell'immobile al civico quarantatre (civ. n. 43) di Via Cesare Battisti".

**STATO CONSERVATIVO**

**BENE N° 3 - MONOLOCALE UBICATO A TRIGGIANO (BA) - VIA CESARE BATTISTI, 39, PIANO SECONDO E TERZO**

L'immobile si presenta in discrete condizioni di conservazione sia all'interno sia all'esterno, ma necessita di un intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria per renderlo abitabile (ved. quanto riportato al paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti").

**PARTI COMUNI**

**BENE N° 3 - MONOLOCALE UBICATO A TRIGGIANO (BA) - VIA CESARE BATTISTI, 39, PIANO SECONDO E TERZO**

Vedasi quanto riportato al paragrafo "Patti".

**SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

**BENE N° 3 - MONOLOCALE UBICATO A TRIGGIANO (BA) - VIA CESARE BATTISTI, 39, PIANO SECONDO E TERZO**

Vedasi quanto riportato al paragrafo "Patti".

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

**BENE N° 3 - MONOLOCALE UBICATO A TRIGGIANO (BA) - VIA CESARE BATTISTI, 39, PIANO SECONDO E TERZO**

L'immobile (Bene n° 3) è parte integrante di un fabbricato realizzato agli inizi del '900 all'interno del Centro Storico di Triggiano, con tecnica costruttiva dell'epoca, cioè murature portanti in tufo e /o pietra locale con copertura a volte. Il fabbricato è composto da un piano terra/seminterrato, da un primo piano con scala in comune con il secondo piano, e da questi si arriva al terzo livello con presenza di vano deposito e attiguo terrazzo di pertinenza esclusiva dello stesso.

Il terrazzo è pavimentato con piastrelle in klincker, le pareti esterne sono ad intonaco con pitturazioni, la facciata esterna mentre al primo piano è in buone condizioni, la parte attinente al secondo e terzo piano ha necessità di essere ripitturata. La scala in comune è in pietra, rimasta inalterata dalla sua costruzione, ma poco agevole per la presenza di un'alzata di oltre i 20 cm. Il vano scala è rifinito a intonaco di tipo civile.

Internamente l'immobile ha una pavimentazione in ceramica e rivestimento del bagno anch'esso in ceramica, mentre le pareti e la volta sono ad intonaco civile con pitturazioni. le porte interne sono in legno, mentre l'infisso è in alluminio con vetrocamera.

Vi è presenza di impianto elettrico (non perfettamente funzionante), di impianto idrico fognante, vi è traccia di presenza di impianto di raffrescamento, ma attualmente non ci sono nè le unità interne nè tantomeno il gruppo compressore.

Nel complesso, facendo un intervento di manutenzione straordinaria per adeguamento degli impianti a norma e interventi di tipo edilizio per rifacimento delle pitturazioni esterne e/o rifiniture interne, l'immobile acquisirebbe un valore pari a quello di mercato per altri similari in buone condizioni.

Tale situazione ha portato lo scrivente ad applicare in sede di Valore Finale di Stima un abbattimento del 10% sul valore di mercato.

Per una migliore comprensione si rimanda alla Documentazione Fotografica (ved. Allegato 26 – pagg. da 6 a 7 di 7) e alle Planimetrie di Rilievo (ved. Allegato 27 – pag.6 di 6) nonchè agli Stralci Ortofoto (ved. Allegato 5 – pag. 2 di 2).

## STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 3 - MONOLOCALE UBICATO A TRIGGIANO (BA) - VIA CESARE BATTISTI, 39, PIANO SECONDO E TERZO**

L'immobile risulta libero.

## PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 3 - MONOLOCALE UBICATO A TRIGGIANO (BA) - VIA CESARE BATTISTI, 39, PIANO SECONDO E TERZO**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/12/2002	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		PIRRO Anna	13/12/2002	3796	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Bari	27/12/2002	56973	40871
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Per una migliore e aggiornata situazione ipocatastale vedasi Certificazioni Notarili del 06/09/2005 e del 04/05/2023 (Allegato 39).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 3 - MONOLOCALE UBICATO A TRIGGIANO (BA) - VIA CESARE BATTISTI, 39, PIANO SECONDO E TERZO**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di BARI aggiornate al 23/06/2023 e 25/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO  
Iscritto a Bari il 31/07/2003  
Reg. gen. 36815 - Reg. part. 6888  
Quota: 1/1  
Importo: € 400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 200.000,00  
Rogante: PIRRO Anna  
Data: 29/07/2003  
N° repertorio: 4759  
Note: La predetta Iscrizione è contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata in TRIGGIANO il 18/05/1956 gravante sull'immobile al catasto Fabbricati Fl.9 p.lla 1673 inoltre contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* gravante sull'immobile di cui al presente Bene.
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO  
Iscritto a Bari il 17/07/2023  
Reg. gen. 35017 - Reg. part. 4771  
Quota: 1/1  
Importo: € 400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 200.000,00  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: PIRRO Anna  
Data: 29/07/2003  
N° repertorio: 4759  
Note: La predetta Ipoteca è contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* gravante sull'immobile al catasto Fabbricati Fl.9 p.lle 1673 sub 1 e 2, inoltre contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* gravante sull'immobile di cui al presente Bene. Per una migliore comprensione della predetta Ipoteca vedasi l'Ispezione Ipotecaria del 25/10/2023 (Allegato 41 - pagg. da 3 a 8 di 18).

### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Bari il 19/05/2005  
Reg. gen. 25625 - Reg. part. 15873  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: La presente trascrizione è contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata in TRIGGIANO il 18/05/1956 gravante sull'immobile al catasto Fabbricati Fl.9 p.lla 1673 inoltre contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* gravante sull'immobile di cui al presente Bene.

Per una migliore comprensione delle Formalità Pregiudizievoli presenti si rimanda agli Allegati 12, 13, 39, 40 e 41.

**BENE N° 3 - MONOLOCALE UBICATO A TRIGGIANO (BA) - VIA CESARE BATTISTI, 39, PIANO SECONDO E TERZO**

Dal S.I.T. del Comune di Triggiano si è potuto constatare che il fabbricato in cui insiste il Bene n° 3 è inserito nella "Zona A2" definita "Zona di interesse ambientale ed architettonico" regolata dall'art.87 e 88 delle Norme Tecniche di Attuazione (ved. Allegato 43 - pagg. da 2 a 6 di 6).

**REGOLARITÀ EDILIZIA****BENE N° 3 - MONOLOCALE UBICATO A TRIGGIANO (BA) - VIA CESARE BATTISTI, 39, PIANO SECONDO E TERZO**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile risulta agibile.

Lo scrivente con PEC dell'11/02/2023 (ved. Allegato 8) faceva richiesta di Accesso agli Atti al S.U.E. del Comune di Triggiano. A seguito di tale Accesso, constatato che la realizzazione dell'immobile di che trattasi è databile agli inizi del '900, non avendo riscontrato alcun fascicolo attinente l'immobile stesso, inviava con PEC del 22/03/2023 (ved. Allegato 18) Richiesta di chiarimenti circa l'inesistenza di alcun fascicolo. Il S.U.E. con PEC del 05/04/2023 chiariva quanto segue (ved. Allegato 19):

"Per quanto concerne, la richiesta della presenza di pratiche edilizie afferenti all'immobile sito in Via Cesare Battisti n 41, piano secondo, censito al foglio 23 part.417 sub 5, si riscontra che, fatte salve eventuali pratiche rinvenibili mediante l'indicazione di specifici riferimenti, non sono state rinvenute pratiche edilizie presso l'indirizzo dell'immobile citato".

Pertanto si può ragionevolmente ritenere che l'immobile è da considerarsi dotato di Certificazione di Abitabilità in quanto realizzato precedentemente al 1942.

***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

In sede di sopralluogo (ved. Allegato 24) si è potuto riscontrare che attualmente l'immobile è disabitato, non vi è presenza di impianto di riscaldamento e/o raffrescamento attivi, non vi è presenza di caldaia termica, non è dotato di Attestazione di Prestazione Energetica nè è possibile in questa sede poterla rilasciare.

L'acquirente dovrà necessariamente procedere con la richiesta di adeguamento e/o rinnovazione degli impianti con eventuale intervento di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, conseguendo nella fattispecie tutte le certificazioni per ottenimento di un aggiornato Certificato di Agibilità. Tale situazione ha portato lo scrivente ad applicare in sede di Valore Finale di Stima un abbattimento del 10% sul valore di mercato.

Lo scrivente, come già riportato, ha proceduto all'aggiornamento delle planimetrie catastali.

**BENE N° 3 - MONOLOCALE UBICATO A TRIGGIANO (BA) - VIA CESARE BATTISTI, 39, PIANO SECONDO E TERZO**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### **LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Triggiano (BA) - Contrada Pizzutoli, 50, interno 1, piano Terra  
Trattasi di abitazione in villino, a piano terra, con finiture di discreta fattura e con lastrico solare attualmente accessibile da scala esterna, annessa al Bene n° 2, da demolire in quanto realizzata abusivamente. Trovasi in zona periferica di espansione, dotata di servizi (AQP, Energia Elettrica e Gas) e con presenza a poca distanza di una Scuola Elementare, non vi sono nelle vicinanze negozi di vario genere. Dotata di Concessione Edilizia in Sanatoria, senza Certificato di Abitabilità, con Tettoia abusiva da demolire e con piccola volumetria e modifiche interne da sanare a cura e spese dell'acquirente.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1673, Sub. 1, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 1673, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 139.190,00

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Triggiano (BA) - Contrada Pizzutoli, 50, interno 2, piano Terra  
Trattasi di abitazione in villino, a piano terra, con finiture di discreta fattura e con due locali deposito al piano del lastrico solare, attualmente accessibile da scala esterna, da demolire unitamente a una tettoia ubicata nella zona ingresso, in quanto realizzati abusivamente. Detta abitazione è stata realizzata in due fasi. La prima fase (realizzazione "zona giorno", oggetto di Domanda di Condonò), in ampliamento al Bene n° 1, e la seconda fase (zona notte) realizzata successivamente e in ampliamento alla prima, sempre abusivamente. Per questo motivo, l'intero immobile è stato oggetto di Ordinanza di demolizione. L'acquirente, a norma dell'art. 46 comma 5 del Testo Unico per l'Edilizia DPR. 380/2001, può fare richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria, per legittimare solo la "zona giorno". Trovasi in zona periferica di espansione, dotata di servizi (AQP, Energia Elettrica e Gas) e con presenza a poca distanza di una Scuola Elementare. Non vi è presenza di negozi di varia. La stima ha tenuto conto degli oneri per legittimare quanto sanabile, che saranno a cura e spese dell'acquirente.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1673, Sub. 2, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 1673, Qualità ENTE URBANO  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 75.760,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Triggiano (BA) - Contrada Pizzutoli, 50, interno 1, piano Terra	139,19 mq	1.000,00 €/mq	€ 139.190,00	100,00%	€ 139.190,00
Bene N° 2 - Villetta Triggiano (BA) - Contrada Pizzutoli, 50, interno 2, piano Terra	75,76 mq	1.000,00 €/mq	€ 75.760,00	100,00%	€ 75.760,00
Valore di stima:					€ 214.950,00

Valore di stima: € 214.950,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica Bene n° 1	6.001,59	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica Bene n° 2	36.047,81	€

**Valore finale di stima: € 140.658,10**

La valutazione è stata eseguita prendendo come riferimento medio i valori di mercato ricavati da una indagine diretta presso gli operatori confrontati con i dati rilevati dall'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio. Tale valutazione ha tenuto presente le condizioni generali in cui si trovano i Beni pignorati, e precisamente gli Oneri di regolarizzazione urbanistica sia per il Bene n° 1 sia per il Bene n° 2 e il Rischio assunto per mancata garanzia.

### LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Monolocale ubicato a Triggiano (BA) - Via Cesare Battisti, 39, piano Secondo e Terzo

Trattasi di monolocale destinato ad abitazione di tipo popolare, facente parte di un fabbricato con ingresso dal portone posto al civico 39 di Via Cesare Battisti. L'immobile è costituito da unico vano e servizi, posti al piano secondo, e da un vano deposito con attiguo lastrico solare al terzo. L'edificio è ubicato nel Centro Storico di Triggiano, in un contesto urbano di tipo residenziale e commerciale. Sono presenti tutti i servizi ivi compresi negozi commerciali, banche ecc., a pochi passi vi è la Chiesa della Madonna della Croce. La zona risulta ben collegata alle arterie principali di accesso ed uscita dalla cittadina. La costruzione dei fabbricati tutt'intorno è risalente sicuramente agli inizi del '900, con le tecniche costruttive tipiche del periodo con muratura portante in tufo e copertura a volta. Necessita di intervento di

manutenzione ordinaria e straordinaria anche ai fini della abitabilità.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 417, Sub. 6, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 417, Qualità ENTE URBANO  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 52.492,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Monocale Triggiano (BA) - Via Cesare Battisti, 39, piano Secondo e Terzo	69,99 mq	750,00 €/mq	€ 52.492,50	100,00%	€ 52.492,50
Valore di stima:					€ 52.492,50

Valore di stima: € 52.492,50

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Stato d'uso e di manutenzione e oneri per regolarizzazione edilizia	10,00	%

**Valore finale di stima: € 39.369,38**

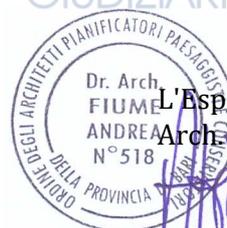
La valutazione è stata eseguita prendendo come riferimento medio i valori di mercato ricavati da una indagine diretta presso gli operatori confrontati con i dati rilevati dall'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio. Tale valutazione ha tenuto presente le condizioni generali in cui si trova il Bene pignorato, e precisamente lo Stato d'uso e di manutenzione nonché gli Oneri di regolarizzazione edilizia, e il Rischio assunto per mancata garanzia.

### RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non vi sono Riserve e particolarità significative da segnalare se non quanto già riportato nei precedenti paragrafi di ciascun Bene, per quel che riguarda le specifiche peculiarità.

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

Monopoli, li 04/12/2023



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
 Arch. Fiume Andrea

- ✓ 1) - ACCETTAZIONE DELL'INCARICO
- ✓ 2) - VISURE E PLANIMETRIE / CATASTO FABBRICATI (Aggiornamento al 09/02 e 24/10/2023)
- ✓ 3) - VISURE / CATASTO TERRENI (Aggiornamento al 09/02/2023)
- ✓ 4) - STRALCI MAPPALI / ELABORATO PLANIMETRICO ED ELENCO SUBALTERNI (Aggiornamento al 09/02/2023)
- ✓ 5) - STRALCI ORTOFOTO
- ✓ 6) - ISTANZA PER CERTIFICAZIONI ANAGRAFICHE UFFICI DEMOGRAFICI COMUNE DI TRIGGIANO - PEC DEL 11/02/2023 PROT. N. 5272/2023
- ✓ 7) - CERTIFICAZIONI ANAGRAFICHE UFFICI DEMOGRAFICI COMUNE DI TRIGGIANO - PEC DEL 06/03/2023 PROT. N. 7825/2023
- ✓ 8) - ISTANZA DI ACCESSO AGLI ATTI S.U.E. COMUNE DI TRIGGIANO - PEC DEL 11/02/2023 PROT. N. 5273/2023
- ✓ 9) - RICHIESTA AL SUE COMUNE DI TRIGGIANO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA - PEC DEL 11/02/2023 PROT. N. 5279/2023
- ✓ 10) - VERBALE DI ACCESSO DEL 16/02/2023
- ✓ 11) - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEL 21/02/2023
- ✓ 12) - ISTANZA AL G.E. DI RINNOVO CERTIFICAZIONE NOTARILE
- ✓ 13) - DECRETO DEL G.E. DI ASSEGNAZIONE TERMINI PER CERTIFICAZIONE NOTARILE
- ✓ 14) - DECRETO DEL G.E. PER RINVIO UDIENZA AL 27/09/2023
- ✓ 15) - CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 114/95 DEL 04/09/1998 - FG. 9 | PART. 1673 | SUB 1
- ✓ 16) - RICHIESTA CONDONO EDILIZIO PROT. N. 7827 DEL 31/03/2004 - FG. 9 | PART. 1673 | SUB 2
- ✓ 17) - ORDINANZA DI SOSPENSIONE LAVORI N. 168 PROT. N. 21003 DEL 15/09/2006
- ✓ 18) - RICHIESTA CHIARIMENTI AL SUE - PEC DEL 22/03/2023 PROT. N. 9984/2023
- ✓ 19) - RISCONTRO DEL SUE - PEC DEL 05/04/2023 PROT. N. 11469/2023
- ✓ 20) - RICHIESTA COPIA DOCUMENTI AL SUE - PEC DEL 06/04/2023 PROT. N. 11623/2023
- ✓ 21) - RISCONTRO DEL SUE - PEC DEL 12/04/2023 PROT. N. 11908/2023
- ✓ 22) - RICHIESTA LEGITTIMITA' IMMOBILE PART. 1673 SUB 2 AL SUE - PEC DEL 12/04/2023 PROT. N. 11981/2023

- ✓ 23) - CONVOCAZIONE 2^ ACCESSO AGLI IMMOBILI
- ✓ 24) - VERBALE DI ACCESSO DEL 13/07/2023
- ✓ 25) - SOLLECITO RISPOSTE AL SUE - PEC DEL 26/07/2023 PROT. N. 23258/2023
- ✓ 26) - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ 27) - PLANIMETRIE DI RILIEVO
- ✓ 28) - INVIO DOCUMENTAZIONE AL SUE - PEC DEL 17/10/2023 PROT. N. 31097/2023
- ✓ 29) - ISTANZA PER CERTIFICAZIONI ANAGRAFICHE UFFICI DEMOGRAFICI COMUNE DI TRIGGIANO - PEC DEL 23/10/2023 PROT. N. 31781/2023
- ✓ 30) - CERTIFICAZIONI ANAGRAFICHE UFFICI DEMOGRAFICI COMUNE DI TRIGGIANO - PEC DEL 26/10/2023 PROT. N. 32242/2023
- ✓ 31) - ISTANZA PER CERTIFICAZIONI ANAGRAFICHE UFFICI DEMOGRAFICI COMUNE DI TRIGGIANO - PEC DEL 27/10/2023 PROT. N. 32316/2023
- ✓ 32) - CERTIFICAZIONI ANAGRAFICHE UFFICI DEMOGRAFICI COMUNE DI TRIGGIANO - PEC DEL 31/10/2023 PROT. N. 32567/2023
- ✓ 33) - ACCATASTAMENTO PROT. N° BA0243474/2023 DEL 27/10/2023- FG. 23 | PART. 417 | SUB 6 EX SUB 5
- ✓ 34) - VISURA E PLANIMETRIA AGGIORNATA AL 06/11/2023 - FG. 23 | PART. 417 | SUB 6 EX SUB 5
- ✓ 35) - RISCONTRO DEL SUE- PEC DEL 06/11/2023 PROT. N. 32998/2023
- ✓ 36) - ISTANZA PROROGA DEL 11/08/2023
- ✓ 37) - NOTIFICA CONCESSIONE PROROGA DEL 20/09/2023
- ✓ 38) - ISTANZA DI ULTERIORE PROROGA DEL 31/10/2023 INVIATA IL 01/11/2023
- ✓ 39) - CERTIFICAZIONE NOTARILE DEL 04/05/2023
- ✓ 40) - ISPEZIONE IPOTECARIA DEL 23/06/2023
- ✓ 41) - ISPEZIONE IPOTECARIA DEL 25/10/2023
- ✓ 42) - COMPUTO METRICO E CALCOLI ONERI ANNESSI PER DEMOLIZIONI E SANATORIE DEI BENI N° 1 E 2
- ✓ 43) - STRALCI PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE
- ✓ 44) - CHECK LIST
- ✓ 45) - NOTIFICA CONCESSIONE ULTERIORE PROROGA DEL 29/11/2023

**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Triggiano (BA) - Contrada Pizzutoli, 50, interno 1, piano Terra  
Trattasi di abitazione in villino, a piano terra, con finiture di discreta fattura e con lastrico solare attualmente accessibile da scala esterna, annessa al Bene n° 2, da demolire in quanto realizzata abusivamente. Trovasi in zona periferica di espansione, dotata di servizi (AQP, Energia Elettrica e Gas) e con presenza a poca distanza di una Scuola Elementare, non vi sono nelle vicinanze negozi di vario genere. Dotata di Concessione Edilizia in Sanatoria, senza Certificato di Abitabilità, con Tettoia abusiva da demolire e con piccola volumetria e modifiche interne da sanare a cura e spese dell'acquirente. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1673, Sub. 1, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 1673, Qualità ENTE URBANO

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

Destinazione urbanistica: Dal Certificato di Destinazione Urbanistica della particella 1673 del Foglio di Mappa 9 si ricava che l'area individuata come sopra è classificata: - Destinazione urbanistica nel P.R.G.: COMPARTO N. 5 (IFT= 0,6 mc/mq di cui 0,4 per la residenza e 0,2 per i servizi alla residenza) (totalmente) - Articoli di normativa: Art. 11 - Destinazione urbanistica nel P.R.G.: VERDE DI QUARTIERE (in parte) - Articoli di Normativa: Art. 85; Art. 57; - Destinazione urbanistica nel P.R.G.: Sede stradale (in parte) - Articoli di normativa: Art. 60 - Destinazione urbanistica nel PPTR aggiornato con DGR n. 176/2015, DGR n. 240/2016, DGR n. 1162/2016 e DGR n. 496/2017: Ambito di Paesaggio: la Puglia centrale (totalmente); - Destinazione urbanistica nel PPTR aggiornato con DGR n. 176/2015, DGR n. 240/2016, DGR n. 1162/2016 e DGR n. 496/2017: Figura Territoriale e paesaggistica "La conca di Bari e il sistema radiale delle lame" (totalmente).

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Triggiano (BA) - Contrada Pizzutoli, 50, interno 2, piano Terra  
Trattasi di abitazione in villino, a piano terra, con finiture di discreta fattura e con due locali depositi al piano del lastrico solare, attualmente accessibile da scala esterna, da demolire unitamente a una tettoia ubicata nella zona ingresso, in quanto realizzati abusivamente. Detta abitazione è stata realizzata in due fasi. La prima fase (realizzazione "zona giorno", oggetto di Domanda di Condonò), in ampliamento al Bene n° 1, e la seconda fase (zona notte) realizzata successivamente e in ampliamento alla prima, sempre abusivamente. Per questo motivo, l'intero immobile è stato oggetto di Ordinanza di demolizione. L'acquirente, a norma dell'art. 46 comma 5 del Testo Unico per l'Edilizia DPR. 380/2001, può fare richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria, per legittimare solo la "zona giorno". Trovasi in zona periferica di espansione, dotata di servizi (AQP, Energia Elettrica e Gas) e con presenza a poca distanza di una Scuola Elementare. Non vi è presenza di negozi di varia. La stima ha tenuto conto degli oneri per legittimare quanto sanabile, che saranno a cura e spese dell'acquirente. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1673, Sub. 2, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 1673, Qualità ENTE URBANO

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

Destinazione urbanistica: Vedasi quanto riportato per il Bene n° 1.

**Prezzo base d'asta: € 140.658,10**

- **Bene N° 3** - Monocale ubicato a Triggiano (BA) - Via Cesare Battisti, 39, piano Secondo e Terzo

Trattasi di monocale destinato ad abitazione di tipo popolare, facente parte di un fabbricato con ingresso dal portone posto al civico 39 di Via Cesare Battisti. L'immobile è costituito da unico vano e servizi, posti al piano secondo, e da un vano deposito con attiguo lastrico solare al terzo. L'edificio è ubicato nel Centro Storico di Triggiano, in un contesto urbano di tipo residenziale e commerciale. Sono presenti tutti i servizi ivi compresi negozi commerciali, banche ecc., a pochi passi vi è la Chiesa della Madonna della Croce. La zona risulta ben collegata alle arterie principali di accesso ed uscita dalla cittadina. La costruzione dei fabbricati tutt'intorno è risalente sicuramente agli inizi del '900, con le tecniche costruttive tipiche del periodo con muratura portante in tufo e copertura a volta. Necessita di intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria anche ai fini della abitabilità.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 417, Sub. 6, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 417, Qualità ENTE URBANO

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

Destinazione urbanistica: Dal S.I.T. del Comune di Triggiano si è potuto constatare che il fabbricato in cui insiste il Bene n° 3 è inserito nella "Zona A2" definita "Zona di interesse ambientale ed architettonico" regolata dall'art.87 e 88 delle Norme Tecniche di Attuazione.

**Prezzo base d'asta: € 39.369,38**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 369/2019 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 140.658,10

Bene N° 1 - Villetta			
<b>Ubicazione:</b>	Triggiano (BA) - Contrada Pizzutoli, 50, interno 1, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1673, Sub. 1, Categoria A7 Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 1673, Qualità ENTE URBANO	<b>Superficie</b>	139,19 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in discrete condizioni di conservazione sia all'interno sia all'esterno.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di abitazione in villino, a piano terra, con finiture di discreta fattura e con lastrico solare attualmente accessibile da scala esterna, annessa al Bene n° 2, da demolire in quanto realizzata abusivamente. Trovasi in zona periferica di espansione, dotata di servizi (AQP, Energia Elettrica e Gas) e con presenza a poca distanza di una Scuola Elementare, non vi sono nelle vicinanze negozi di vario genere. Dotata di Concessione Edilizia in Sanatoria, senza Certificato di Abitabilità, con Tettoia abusiva da demolire e con piccola volumetria e modifiche interne da sanare a cura e spese dell'acquirente.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dai Sigg.: 1. **** Omissis ****; 2. **** Omissis ****.		

Bene N° 2 - Villetta			
<b>Ubicazione:</b>	Triggiano (BA) - Contrada Pizzutoli, 50, interno 2, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1673, Sub. 2, Categoria A7 Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 1673, Qualità ENTE URBANO	<b>Superficie</b>	75,76 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in discrete condizioni di conservazione sia all'interno sia all'esterno.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di abitazione in villino, a piano terra, con finiture di discreta fattura e con due locali deposito al piano del lastrico solare, attualmente accessibile da scala esterna, da demolire unitamente a una tettoia ubicata nella zona ingresso, in quanto realizzati abusivamente. Detta abitazione è stata realizzata in due fasi. La prima fase (realizzazione "zona giorno", oggetto di Domanda di Condonò), in ampliamento al Bene n° 1, e la seconda fase (zona notte) realizzata successivamente e in ampliamento alla prima, sempre abusivamente. Per questo motivo, l'intero immobile è stato oggetto di Ordinanza di demolizione. L'acquirente, a norma dell'art. 46 comma 5 del Testo Unico per l'Edilizia DPR. 380/2001, può fare richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria, per legittimare solo la "zona giorno". Trovasi in zona periferica di espansione, dotata di servizi (AQP, Energia Elettrica e Gas) e con presenza a poca distanza di una Scuola Elementare. Non vi è presenza di negozi di varia. La stima ha tenuto conto degli oneri per legittimare quanto sanabile, che saranno a cura e spese dell'acquirente.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		

<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Vedasi quanto riportato per il Bene n° 1.

## LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 39.369,38

Bene N° 3 - Monolocale			
<b>Ubicazione:</b>	Triggiano (BA) - Via Cesare Battisti, 39, piano Secondo e Terzo		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Monolocale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 417, Sub. 6, Categoria A4 Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 417, Qualità ENTE URBANO	<b>Superficie</b>	69,99 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in discrete condizioni di conservazione sia all'interno sia all'esterno, ma necessita di un intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria per renderlo abitabile		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di monolocale destinato ad abitazione di tipo popolare, facente parte di un fabbricato con ingresso dal portone posto al civico 39 di Via Cesare Battisti. L'immobile è costituito da unico vano e servizi, posti al piano secondo, e da un vano deposito con attiguo lastrico solare al terzo. L'edificio è ubicato nel Centro Storico di Triggiano, in un contesto urbano di tipo residenziale e commerciale. Sono presenti tutti i servizi ivi compresi negozi commerciali, banche ecc., a pochi passi vi è la Chiesa della Madonna della Croce. La zona risulta ben collegata alle arterie principali di accesso ed uscita dalla cittadina. La costruzione dei fabbricati tutt'intorno è risalente sicuramente agli inizi del '900, con le tecniche costruttive tipiche del periodo con muratura portante in tufo e copertura a volta. Necessita di intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria anche ai fini della abitabilità.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A TRIGGIANO (BA) - CONTRADA PIZZUTOLI, 50, INTERNO 1, PIANO TERRA**

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO  
Iscritto a Bari il 31/07/2003  
Reg. gen. 36815 - Reg. part. 6888  
Quota: 1/1  
Importo: € 400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 200.000,00  
Rogante: PIRRO Anna  
Data: 29/07/2003  
N° repertorio: 4759  
Note: La predetta Iscrizione è gravante sull'immobile al Catasto Fabbricati Foglio 9 particella 1673.
- **ISCRIZIONE IPOTECARIA** derivante da IPOTECA LEGALE A GARANZIA DI DEBITO  
Iscritto a BARI il 09/10/2003  
Reg. gen. 47172 - Reg. part. 8661  
Quota: 1/2  
Importo: € 77.475,08  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 38.737,54
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO  
Iscritto a Bari il 17/07/2023  
Reg. gen. 35017 - Reg. part. 4771  
Quota: 1/1  
Importo: € 400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 200.000,00  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: PIRRO Anna  
Data: 29/07/2003  
N° repertorio: 4759  
Note: Per una migliore comprensione della predetta Iscrizione vedasi l'Ispezione Ipotecaria del 25/10/2023 (Allegato 41 - pagg. da 9 a 13 di 18).

### **Trascrizioni**

- **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO**  
Trascritto a Bari il 29/12/1999

Reg. gen. 47133 - Reg. part. 31706

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

Formalità a carico della procedura

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Bari il 19/05/2005

Reg. gen. 25625 - Reg. part. 15873

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: La predetta Trascrizione è gravante sull'immobile al Catasto Fabbricati Foglio 9

Particella 1673.

- **DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**

Trascritto a Bari il 10/12/2007

Reg. gen. 69514 - Reg. part. 43837

Quota: 1/2

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A TRIGGIANO (BA) - CONTRADA PIZZUTOLI, 50, INTERNO 2, PIANO TERRA**

---

**Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Iscritto a Bari il 31/07/2003

Reg. gen. 36815 - Reg. part. 6888

Quota: 1/1

Importo: € 400.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 200.000,00

Rogante: PIRRO Anna

Data: 29/07/2003

N° repertorio: 4759

Note: La predetta Iscrizione è gravante sull'immobile al Catasto Fabbricati Foglio 9 particella 1673.

- **ISCRIZIONE IPOTECARIA** derivante da IPOTECA LEGALE A GARANZIA DI DEBITO

Iscritto a BARI il 09/10/2003

Reg. gen. 47172 - Reg. part. 8661

Quota: 1/2

Importo: € 77.475,08

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 38.737,54

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Iscritto a Bari il 17/07/2023

Reg. gen. 35017 - Reg. part. 4771

Quota: 1/1

Importo: € 400.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 200.000,00

Rogante: PIRRO Anna

Data: 29/07/2003

N° repertorio: 4759

Note: Per una migliore comprensione della predetta Iscrizione vedasi l'Ispezione Ipotecaria del 25/10/2023 (Allegato 41 - pagg. da 14 a 18 di 18).

- **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO**

Trascritto a Bari il 29/12/1999

Reg. gen. 47133 - Reg. part. 31706

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

Formalità a carico della procedura

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Bari il 19/05/2005

Reg. gen. 25625 - Reg. part. 15873

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: La predetta Trascrizione è gravante sull'immobile al Catasto Fabbricati Foglio 9 Particella 1673.

- **DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**

Trascritto a Bari il 10/12/2007

Reg. gen. 69514 - Reg. part. 43837

Quota: 1/2

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

**BENE N° 3 - MONOLOCALE UBICATO A TRIGGIANO (BA) - VIA CESARE BATTISTI, 39, PIANO SECONDO E TERZO**

*Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Iscritto a Bari il 31/07/2003

Reg. gen. 36815 - Reg. part. 6888

Quota: 1/1

Importo: € 400.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 200.000,00

Rogante: PIRRO Anna

Data: 29/07/2003

N° repertorio: 4759

Note: La predetta Iscrizione è contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* gravante sull'immobile al catasto Fabbricati Fl.9 p.lla 1673 inoltre contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* gravante sull'immobile di cui al presente Bene.

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Iscritto a Bari il 17/07/2023

Reg. gen. 35017 - Reg. part. 4771

Quota: 1/1

Importo: € 400.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 200.000,00

Formalità a carico della procedura

Rogante: PIRRO Anna

Data: 29/07/2003

N° repertorio: 4759

Note: La predetta Ipoteca è contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* gravante sull'immobile al catasto Fabbricati Fl.9 p.lle 1673 sub 1 e 2, inoltre contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* gravante sull'immobile di cui al presente Bene. Per una migliore comprensione della predetta Ipoteca vedasi l'Ispezione Ipotecaria del 25/10/2023 (Allegato 41 - pagg. da 3 a 8 di 18).

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Bari il 19/05/2005

Reg. gen. 25625 - Reg. part. 15873

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: La presente trascrizione è contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* gravante sull'immobile al catasto Fabbricati Fl.9 p.lla 1673 inoltre contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* gravante sull'immobile di cui al presente Bene.