
TRIBUNALE DI BARI



II SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA ISCRITTA AL N. 37/2021 DEL R.G.E.



PROMOSSA DA

******OMISSIS******

CONTRO

******OMISSIS******

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA MARINA CAVALLO



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

L'ESPERTO EX ART. 565 C.P.C. ING. LUIGI GIORDANO



SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palo del Colle (BA) - Via Ercolea Proles ang. Via Ameruosi, piano 1-2.....	5
Bene N° 2 - RIMESSA ubicata a Palo del Colle (BA) - Via Ercolea Proles ang. Via Ameruosi, piano T	6
Bene N° 3 - RIMESSA ubicata a Palo del Colle (BA) - Via Via Ameruosi n. 1, piano T.....	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palo del Colle (BA) - Via Ercolea Proles ang. Via Ameruosi, piano 1-2.....	7
Bene N° 2 - RIMESSA ubicata a Palo del Colle (BA) - Via Ercolea Proles ang. Via Ameruosi, piano T	7
Bene N° 3 - RIMESSA ubicata a Palo del Colle (BA) - Via Via Ameruosi n. 1, piano T	7
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palo del Colle (BA) - Via Ercolea Proles ang. Via Ameruosi, piano 1-2.....	7
Bene N° 2 - RIMESSA ubicata a Palo del Colle (BA) - Via Ercolea Proles ang. Via Ameruosi, piano T	7
Bene N° 3 - RIMESSA ubicata a Palo del Colle (BA) - Via Via Ameruosi n. 1, piano T	8
Confini	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palo del Colle (BA) - Via Ercolea Proles ang. Via Ameruosi, piano 1-2.....	8
Bene N° 2 - RIMESSA ubicata a Palo del Colle (BA) - Via Ercolea Proles ang. Via Ameruosi, piano T	8
Bene N° 3 - RIMESSA ubicata a Palo del Colle (BA) - Via Via Ameruosi n. 1, piano T	8
Consistenza	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palo del Colle (BA) - Via Ercolea Proles ang. Via Ameruosi, piano 1-2.....	9
Bene N° 2 - RIMESSA ubicata a Palo del Colle (BA) - Via Ercolea Proles ang. Via Ameruosi, piano T	9
Bene N° 3 - RIMESSA ubicata a Palo del Colle (BA) - Via Via Ameruosi n. 1, piano T	9
Cronistoria Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palo del Colle (BA) - Via Ercolea Proles ang. Via Ameruosi, piano 1-2.....	10
Bene N° 2 - RIMESSA ubicata a Palo del Colle (BA) - Via Ercolea Proles ang. Via Ameruosi, piano T	11
Bene N° 3 - RIMESSA ubicata a Palo del Colle (BA) - Via Via Ameruosi n. 1, piano T	11
Dati Catastali.....	12



Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palo del Colle (BA) - Via Erculea Proles ang. Via Ameruosi, piano 1-2.....	12
Bene N° 2 - RIMESSA ubicata a Palo del Colle (BA) - Via Erculea Proles ang. Via Ameruosi, piano T	13
Bene N° 3 - RIMESSA ubicata a Palo del Colle (BA) - Via Via Ameruosi n. 1, piano T	13
Stato conservativo	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palo del Colle (BA) - Via Erculea Proles ang. Via Ameruosi, piano 1-2.....	14
Parti Comuni	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palo del Colle (BA) - Via Erculea Proles ang. Via Ameruosi, piano 1-2.....	14
Bene N° 2 - RIMESSA ubicata a Palo del Colle (BA) - Via Erculea Proles ang. Via Ameruosi, piano T	14
Bene N° 3 - RIMESSA ubicata a Palo del Colle (BA) - Via Via Ameruosi n. 1, piano T	14
Caratteristiche costruttive prevalenti	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palo del Colle (BA) - Via Erculea Proles ang. Via Ameruosi, piano 1-2.....	14
Bene N° 2 - RIMESSA ubicata a Palo del Colle (BA) - Via Erculea Proles ang. Via Ameruosi, piano T	15
Bene N° 3 - RIMESSA ubicata a Palo del Colle (BA) - Via Via Ameruosi n. 1, piano T	15
Stato di occupazione.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palo del Colle (BA) - Via Erculea Proles ang. Via Ameruosi, piano 1-2.....	15
Bene N° 2 - RIMESSA ubicata a Palo del Colle (BA) - Via Erculea Proles ang. Via Ameruosi, piano T	16
Bene N° 3 - RIMESSA ubicata a Palo del Colle (BA) - Via Via Ameruosi n. 1, piano T	16
Provenienze Ventennali	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palo del Colle (BA) - Via Erculea Proles ang. Via Ameruosi, piano 1-2.....	16
Bene N° 2 - RIMESSA ubicata a Palo del Colle (BA) - Via Erculea Proles ang. Via Ameruosi, piano T	17
Bene N° 3 - RIMESSA ubicata a Palo del Colle (BA) - Via Via Ameruosi n. 1, piano T	18
Formalità pregiudizievoli.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palo del Colle (BA) - Via Erculea Proles ang. Via Ameruosi, piano 1-2.....	20
Bene N° 2 - RIMESSA ubicata a Palo del Colle (BA) - Via Erculea Proles ang. Via Ameruosi, piano T	21
Bene N° 3 - RIMESSA ubicata a Palo del Colle (BA) - Via Via Ameruosi n. 1, piano T	21
Normativa urbanistica.....	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palo del Colle (BA) - Via Erculea Proles ang. Via Ameruosi, piano 1-2.....	22

Bene N° 2 - RIMESSA ubicata a Palo del Colle (BA) - Via Erculea Proles ang. Via Ameruosi, piano T	22
Bene N° 3 - RIMESSA ubicata a Palo del Colle (BA) - Via Via Ameruosi n. 1, piano T	23
Regolarità edilizia.....	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palo del Colle (BA) - Via Erculea Proles ang. Via Ameruosi, piano 1-2.....	23
Bene N° 2 - RIMESSA ubicata a Palo del Colle (BA) - Via Erculea Proles ang. Via Ameruosi, piano T	25
Bene N° 3 - RIMESSA ubicata a Palo del Colle (BA) - Via Via Ameruosi n. 1, piano T	25
Vincoli od oneri condominiali	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palo del Colle (BA) - Via Erculea Proles ang. Via Ameruosi, piano 1-2.....	26
Bene N° 2 - RIMESSA ubicata a Palo del Colle (BA) - Via Erculea Proles ang. Via Ameruosi, piano T	26
Bene N° 3 - RIMESSA ubicata a Palo del Colle (BA) - Via Via Ameruosi n. 1, piano T	26
Stima / Formazione lotti.....	27
Riepilogo bando d'asta	31
Lotto Unico	31
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 37/2021 del R.G.E.....	33
Lotto Unico	33
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	35
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palo del Colle (BA) - Via Erculea Proles ang. Via Ameruosi, piano 1-2.....	35
Bene N° 2 - RIMESSA ubicata a Palo del Colle (BA) - Via Erculea Proles ang. Via Ameruosi, piano T	35
Bene N° 3 - RIMESSA ubicata a Palo del Colle (BA) - Via Via Ameruosi n. 1, piano T	36

INCARICO

In data 31/08/2021, il sottoscritto Ing. Giordano Luigi, con studio in Via Pietro Ravanas, 115 - 70123 - Bari (BA), email studioinggiordano@libero.it, PEC luigi.giordano4452@pec.ordingbari.it, Tel. 392 874 13 41, Fax 178 22 36 667, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/09/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Palo del Colle (BA) - Via Erculea Proles ang. Via Ameruosi, piano 1-2 (Coord. Geografiche: 41°03'26,30"N, 16°42'02,70"E)
- **Bene N° 2** - Rimessa ubicata a Palo del Colle (BA) - Via Erculea Proles ang. Via Ameruosi, piano T (Coord. Geografiche: 41°03'26,30"N, 16°42'02,70"E)
- **Bene N° 3** - Rimessa ubicata a Palo del Colle (BA) - Via Via Ameruosi n. 1, piano T (Coord. Geografiche: 41°03'26,30"N, 16°42'02,70"E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALO DEL COLLE (BA) - VIA ERCULEA PROLES ANG. VIA AMERUOSI, PIANO 1-2

L'immobile, individuato come Bene 1 all'interno del Lotto unico di vendita, è situato immediatamente ad ovest del centro storico del Comune di Palo del Colle, ad angolo tra le vie Erculea Proles ed Ameruosi, con ingresso dal civico n. 33 di Via Erculea Proles (in alcuni documenti è indicato con il n. 35). Esso consiste in un appartamento al primo piano, sviluppato su due livelli, di una palazzina di complessivi tre piani edificata all'inizio del '900, costituito da tre ambienti principali di cui due al primo piano ed uno al secondo piano, accatastato come soffitta, raggiungibile attraverso scala interna, oltre a due piccoli ambienti secondari destinati ad ospitare i servizi. L'immobile, oggetto di un pervasivo intervento di ristrutturazione avviato e non completato, si presenta attualmente allo stato di cantiere, risultando molte delle murature allo stato grezzo, privo di infissi interni e di quelli esterni al piano superiore, di idonei impianti tecnologici e di buona parte dei pavimenti. Trattandosi di immobile costruito in muratura portante, le pareti interne perimetrali del primo piano sono in pietra a faccia vista e le volte, di altezza massima pari a quattro metri, sono del tipo a padiglione. Al primo piano sono presenti tre balconi scoperti, mentre il secondo piano è dotato di una terrazza a livello. L'immobile è attraversato da una tromba per ascensore (priva del relativo impianto) che collega anche l'ampia rimessa situata al sottostante piano terra, formata dal Bene 2 e dal Bene 3 costituenti anch'essi il Lotto messo in vendita. La zona è prevalentemente costituita da abitazioni, ma date le ridotte dimensioni del centro storico, sono facilmente raggiungibili numerosi esercizi commerciali. Le possibilità di parcheggio pubblico risultano ridotte.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - RIMESSA UBICATA A PALO DEL COLLE (BA) - VIA ERCULEA PROLES ANG. VIA AMERUOSI, PIANO T

L'immobile, individuato come Bene 2 all'interno del Lotto unico di vendita, ha la medesima collocazione del Bene 1 nel Comune di Palo del Colle, appartenendo alla stessa palazzina di cui costituisce parte del piano terra (l'altra porzione è occupata dal Bene 3), ad angolo tra le vie ERCULEA PROLES ed AMERUOSI, con ingresso di tipo carrabile dal numero dal civico n. 37 di Via ERCULEA PROLES (in alcuni documenti è indicato con il n. 35). Esso consiste in un ambiente unico, realizzato in muratura portante con volta a botte, di altezza massima pari a 4,2 m. Il setto murario che originariamente separava il Bene 2 dal Bene 3 attualmente risulta rimosso, a formare un unico ampio ambiente. Come nel resto delle unità del Lotto, lo stato dei luoghi è in condizioni di cantiere, essendo stati avviati lavori di ristrutturazione non terminati.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - RIMESSA UBICATA A PALO DEL COLLE (BA) - VIA VIA AMERUOSI N. 1, PIANO T

L'immobile, individuato come Bene 3 all'interno del Lotto unico di vendita, ha la stessa collocazione del Bene 1 e del Bene 2 nel Comune di Palo del Colle, appartenendo alla stessa palazzina di cui costituisce parte del piano terra (l'altra porzione è occupata dal Bene 2). Esso consiste in un ambiente unico, realizzato in muratura portante con volta a botte, di altezza massima pari a 4,2 m. Il setto murario che originariamente separava il Bene 3 dal Bene 2 attualmente risulta rimosso, a formare un unico ampio ambiente. Come nel resto delle unità del Lotto, lo stato dei luoghi è in condizioni di cantiere, essendo stati avviati lavori di ristrutturazione non portati a termine.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Palo del Colle (BA) - Via ERCULEA PROLES ang. Via AMERUOSI, piano 1-2
- **Bene N° 2** - RIMESSA ubicata a Palo del Colle (BA) - Via ERCULEA PROLES ang. Via AMERUOSI, piano T
- **Bene N° 3** - RIMESSA ubicata a Palo del Colle (BA) - Via Via AMERUOSI n. 1, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALO DEL COLLE (BA) - VIA ERCULEA PROLES ANG. VIA AMERUOSI, PIANO 1-2

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



BENE N° 2 - RIMESSA UBICATA A PALO DEL COLLE (BA) - VIA ERCULEA PROLES ANG. VIA AMERUOSI, PIANO T

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



BENE N° 3 - RIMESSA UBICATA A PALO DEL COLLE (BA) - VIA VIA AMERUOSI N. 1, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALO DEL COLLE (BA) - VIA ERCULEA PROLES ANG. VIA AMERUOSI, PIANO 1-2

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

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

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 - RIMESSA UBICATA A PALO DEL COLLE (BA) - VIA ERCULEA PROLES ANG. VIA AMERUOSI, PIANO T

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

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



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° 3 - RIMESSA UBICATA A PALO DEL COLLE (BA) - VIA VIA AMERUOSI N. 1, PIANO T

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

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

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 - APPARTAMENTO UBICATO A PALO DEL COLLE (BA) - VIA ERCULEA PROLES ANG. VIA AMERUOSI, PIANO 1-2

L'appartamento, identificato come Bene 1 del Lotto, confina a nord con altro immobile della limitrofa particella 157 del foglio 21, ad est con altro immobile della stessa particella 156 e con vano scale comune, a sud con spazio aereo su Via Erculea Proles, ad ovest su spazio aereo su Via Ameruosi.

BENE N° 2 - RIMESSA UBICATA A PALO DEL COLLE (BA) - VIA ERCULEA PROLES ANG. VIA AMERUOSI, PIANO T

Il locale con destinazione rimessa, identificato come Bene 2 del Lotto, confina a nord con il Bene 3 del medesimo Lotto (in continuità, essendo stato eliminato il muro che un tempo separava i due ambienti), ad est col vano scale che consente l'accesso al Bene 1 (appartamento), a sud con Via Erculea Proles, ad ovest con Via Ameruosi.

BENE N° 3 - RIMESSA UBICATA A PALO DEL COLLE (BA) - VIA VIA AMERUOSI N. 1, PIANO T

Il locale con destinazione rimessa, identificato come Bene 3 del Lotto, confina a nord con altro immobile della limitrofa particella 157 del foglio 21, ad est con altra u.i. della stessa particella 156, a sud con il Bene 2 del Lotto, ad ovest con Via Ameruosi.

CONSISTENZA



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALO DEL COLLE (BA) - VIA ERCULEA PROLES ANG. VIA AMERUOSI, PIANO 1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	49,70 mq	64,40 mq	1,00	64,40 mq	3,50 m	1
Balconi	7,30 mq	7,30 mq	0,30	2,19 mq	0,00 m	1
Lastrico solare 2° piano	64,20 mq	64,20 mq	0,30	19,26 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				85,85 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				85,85 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - RIMESSA UBICATA A PALO DEL COLLE (BA) - VIA ERCULEA PROLES ANG. VIA AMERUOSI, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Rimessa	27,10 mq	37,40 mq	1,00	37,40 mq	3,60 m	T
Totale superficie convenzionale:				37,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				37,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - RIMESSA UBICATA A PALO DEL COLLE (BA) - VIA VIA AMERUOSI N. 1, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Rimessa	16,00 mq	20,20 mq	1,00	20,20 mq	3,60 m	T
Totale superficie convenzionale:				20,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				20,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALO DEL COLLE (BA) - VIA ERCULEA PROLES ANG. VIA AMERUOSI, PIANO 1-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 156, Sub. 5 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3,5 vani Rendita € 0,21 Piano 1
Dal 01/01/1992 al 21/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 156, Sub. 5 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3,5 vani Rendita € 180,76 Piano 1
Dal 21/11/2007 al 05/12/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 156, Sub. 5 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3,5 vani Rendita € 180,76 Piano 1
Dal 05/12/2008 al 05/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 156, Sub. 5 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3,5 vani Rendita € 180,76 Piano 1
Dal 05/11/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 156, Sub. 5 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 29 mq Rendita € 180,76 Piano 1-2
Dal 09/11/2015 ad oggi	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 156, Sub. 5 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 99 mq Rendita € 180,76 Piano 1-2

NOTA BENE: L'immobile, di edificazione risalente alla prima parte del '900, è stato censito catastalmente nel 1940 a mezzo della scheda di accertamento della proprietà immobiliare urbana n. 17678951 del 10/02/1940 attraverso la quale sono state accertate le consistenze delle u.i. relative a tutti e tre i beni appartenenti al Lotto messo in vendita (sub 2, sub 3 e sub 5 della particella 156 appartenente al foglio 21); essi compaiono rappresentati in un'unica planimetria catastale acquisita in catasto nella suddetta data, nella quale, si rileva che, per l'appartamento corrispondente al sub 5, non è dichiarato il piano 2° che invece è stato riportato nell'aggiornamento planimetrico dichiarato il 05/11/2015 con prot. n. BA0316115 (risulta assente, nella rappresentazione di impianto, anche la scala interna che attualmente collega il piano 1° con il piano 2°, che invece viene riportata nella vigente planimetria catastale).

L'inserimento dell'immobile di cui al sub 5 nell'impianto meccanografico del catasto (comprese anche le u.i. con destinazione "rimessa" riportate sotto il sub 2 ed il sub 3) risale invece al 30/06/1987, data rispetto alla quale

viene riportata la relativa cronistoria catastale.

BENE N° 2 - RIMESSA UBICATA A PALO DEL COLLE (BA) - VIA ERCULEA PROLES ANG. VIA AMERUOSI, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 156, Sub. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 46 mq Rendita € 0,11 Piano T
Dal 01/01/1992 al 21/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 156, Sub. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 46 mq Rendita € 85,53 Piano T
Dal 21/11/2007 al 05/12/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 156, Sub. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 46 mq Superficie catastale 29 mq Rendita € 85,53 Piano T
Dal 05/12/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 156, Sub. 2 Categoria C6 Cl.2 Superficie catastale 29 mq Rendita € 85,53 Piano T
Dal 09/11/2015 ad oggi	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 156, Sub. 2 Categoria C6 Cl.2 Superficie catastale 29 mq Rendita € 85,53 Piano T

L'immobile, allibrato in catasto nel 1940, è stato inserito nell'impianto meccanografico del catasto il 30/06/1987 (unitamente alle altre due u.i. del Lotto), data rispetto alla quale viene riportata la relativa cronistoria catastale.

BENE N° 3 - RIMESSA UBICATA A PALO DEL COLLE (BA) - VIA VIA AMERUOSI N. 1, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 156, Sub. 3 Categoria C6 Cl.2, Cons. 17 mq Rendita € 0,04 Piano T
Dal 01/01/1992 al 21/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 156, Sub. 3 Categoria C6

		Cl.2, Cons. 17 mq Rendita € 31,61 Piano T
Dal 21/11/2007 al 05/12/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 156, Sub. 3 Categoria C6 Cl.2, Cons. 17 mq Rendita € 31,61 Piano T
Dal 05/12/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 156, Sub. 3 Categoria C6 Cl.2, Cons. 17 mq Rendita € 31,61 Piano T
Dal 09/11/2015 ad oggi	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 156, Sub. 3 Categoria C6 Cl.2, Cons. 24 mq Superficie catastale 24 mq Rendita € 31,61 Piano T

L'immobile, allibrato in catasto nel 1940, è stato inserito nell'impianto meccanografico del catasto il 30/06/1987 (unitamente alle altre due u.i. del Lotto), data rispetto alla quale viene riportata la relativa cronistoria catastale.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALO DEL COLLE (BA) - VIA ERCULEA PROLES ANG. VIA AMERUOSI, PIANO 1-2

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	21	156	5		A3	1	3,5 vani	99 mq	180,76 €	1-2		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sulla base degli esiti dei rilievi realizzati nel corso del sopralluogo effettuato in data 28/07/2022 all'interno dell'immobile (cfr. la planimetria dello stato attuale dei luoghi in Allegato 3), si segnala che il vano realizzato sul lastrico solare al terzo livello avente superficie di circa 9 mq e altezza interna di 2,2 m (cfr. foto n. 22 in Allegato 2), non risulta riportato nella vigente planimetria catastale (per quanto riguarda le irregolarità edilizie rilevate nell'immobile si legga quanto più dettagliatamente riportato nel paragrafo "Regolarità edilizia" della presente relazione). Anche la scala esterna che collega la terrazza a livello del secondo piano con il lastrico solare del terzo piano non è graficizzata nell'attuale elaborato catastale presentato a nome degli attuali proprietari eseguiti in data 05/11/2015. Si rileva, infine, che l'elemento geometrico individuato come "botola" nella

planimetria catastale attuale, in realtà consiste in un "pozzo" in muratura e cemento armato (di recente costruzione ed allo stato grezzo) che attraversa completamente la struttura dal piano terra al secondo piano, la cui destinazione, con ogni evidenza, dovrebbe essere quella di ospitare un impianto di ascensore interno a servizio delle tre u.i. costituenti il Lotto.



Nell'Allegato 6 è riportata la documentazione catastale attuale (visure storiche e planimetrie) dei beni costituenti il Lotto messo in vendita.

BENE N° 2 - RIMESSA UBICATA A PALO DEL COLLE (BA) - VIA ERCULEA PROLES ANG. VIA AMERUOSI, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	156	2		C6	2	46 mq	29 mq	85,53 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La mancata corrispondenza tra stato dei luoghi e planimetria statale vigente è imputabile alla rimozione del muro di separazione tra l'u.i. in questione e l'adiacente sub 3 (destinati ad una fusione catastale, una volta che dovessero essere completati i lavori di ristrutturazione di cui viene diffusamente riferito in altre parti di questa relazione), appartenente al medesimo Lotto, oltre alla presenza di un pozzo verticale in muratura che attraversa tutta l'altezza del locale (trattasi di tromba per un ascensore interno che dovrebbe, secondo le intuibili intenzioni di progetto, mettere in comunicazione la rimessa al piano terra con l'appartamento al primo piano).

Bene N° 3 - RIMESSA ubicata a Palo del Colle (BA) - Via Via Ameruosi n. 1, piano T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	156	3		C6	2	24 mq	24 mq	31,61 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, in quanto è stata operata la rimozione del muro di separazione tra l'u.i. in questione e l'adiacente sub 2 (destinati ad una fusione catastale, una volta che dovessero essere completati i lavori di ristrutturazione di cui viene diffusamente

riferito in altre parti di questa relazione).

STATO CONSERVATIVO



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALO DEL COLLE (BA) - VIA ERCULEA PROLES ANG. VIA AMERUOSI, PIANO 1-2

Lo stato conservativo dell'immobile in questione (così come quello degli altri due beni costituenti il Lotto di vendita individuato, tra loro connessi) è definibile come "cattivo", in quanto l'originale struttura (la cui originaria edificazione è databile all'incirca ad un secolo fa) è stata assoggettata ad un pervasivo intervento di ristrutturazione avviato e poi interrotto, ragion per cui l'unità risulta in uno stato "di cantiere" non abitabile nelle attuali condizioni, mancando, inoltre, idonei impianti tecnologici di base (idrico, fognario ed elettrico) e le più elementari rifiniture e dotazioni.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALO DEL COLLE (BA) - VIA ERCULEA PROLES ANG. VIA AMERUOSI, PIANO 1-2

Trattandosi di una unità immobiliare di tipo semi-indipendente che ha in comune con l'adiacente appartamento al primo piano il solo vano scale ed i muri di confine comuni (di tipo portante), si rinvia al disposto dell'art. 1117 c.c. per le parti applicabili.

BENE N° 2 - RIMESSA UBICATA A PALO DEL COLLE (BA) - VIA ERCULEA PROLES ANG. VIA AMERUOSI, PIANO T

Non vi sono parti comuni con immobili di altri proprietari, fatto salvo il muro di confine con l'adiacente vano scale, peraltro condiviso tra il Bene 1 del Lotto (appartamento), ed altro appartamento di altro proprietario.

BENE N° 3 - RIMESSA UBICATA A PALO DEL COLLE (BA) - VIA VIA AMERUOSI N. 1, PIANO T

Non vi sono parti comuni con immobili di altri proprietari, fatto salvo il muro di confine con l'adiacente vano scale, peraltro condiviso tra il Bene 1 del Lotto (appartamento), ed altro appartamento di altro proprietario.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALO DEL COLLE (BA) - VIA ERCULEA PROLES ANG. VIA AMERUOSI, PIANO 1-2

STRUTTURA PORTANTE: la palazzina cui appartiene il Bene 1 (unitamente al Bene 1 ed al Bene 2 del Lotto), come si è già detto in altra parte della relazione, è stata edificata in muratura portante.

VOLTE: sono del tipo a padiglione al primo piano (con altezza in chiave di circa 4 m, ed altezza all'imposta di circa 3 m), e piane con solaio in latero-cemento al secondo piano, di altezza pari a circa 3 m.

PARETI ESTERNE: al primo piano sono in muratura di conci di pietra calcarea a faccia vista, mentre al secondo

piano i muri perimetrali sono del tipo portato e realizzati in mattoni forati allo stato grezzo.

PARETI INTERNE: i tramezzi interni, di recente ma incompleta realizzazione, sono in laterizi forati allo stato grezzo, non intonacati.

PAVIMENTI: i pavimenti originari dell'immobile (quelli del primo piano) sono realizzati in marmette, mentre al secondo piano manca la superficie di calpestio (da mettere in opera) in quanto è presente il solo massetto.

INFISSI: Le porte interne sono completamente assenti, mentre le finestre sono quelle originali in legno verniciato con vetro semplice e scuri.

IMPIANTI: sono attualmente completamente assenti sia quello idrico che quello fognante e quello elettrico, essendoci una situazione di cantiere in corso d'opera.

ESPOSIZIONE: l'unità, occupando una porzione angolare dell'isolato compreso tra Via Erculea Proles e Via Ameruosi, ha le due esposizioni rispettivamente verso sud e verso ovest.

BENE N° 2 - RIMESSA UBICATA A PALO DEL COLLE (BA) - VIA ERCULEA PROLES ANG. VIA AMERUOSI, PIANO T

STRUTTURA PORTANTE: in muratura.

VOLTA: del tipo a botte (con altezza in chiave di circa 4,2 m, ed altezza all'imposta di circa 3 m).

PARETI ESTERNE: in muratura di conci di pietra calcarea a faccia vista.

PARETI INTERNE: conci di pietra calcarea a faccia vista.

PAVIMENTI: massetto in cemento.

INFISSI: l'ingresso carrabile è chiuso da un portone metallico a due ante.

IMPIANTI: non sono presenti attualmente idonei impianti tecnologici, trattandosi, come detto, di una situazione di cantiere in corso d'opera.

ESPOSIZIONE: l'unità occupa una porzione angolare dell'isolato compreso tra Via Erculea Proles e Via Ameruosi, con l'ingresso esposto a sud.

BENE N° 3 - RIMESSA UBICATA A PALO DEL COLLE (BA) - VIA VIA AMERUOSI N. 1, PIANO T

STRUTTURA PORTANTE: in muratura.

VOLTA: del tipo a botte (con altezza in chiave di circa 4,2 m, ed altezza all'imposta di circa 3 m).

PARETI ESTERNE: in muratura di conci di pietra calcarea a faccia vista.

PARETI INTERNE: conci di pietra calcarea a faccia vista.

PAVIMENTI: massetto in cemento.

INFISSI: l'ingresso pedonale è chiuso da un portone metallico ad anta singola.

IMPIANTI: non sono presenti attualmente idonei impianti tecnologici, trattandosi, come detto, di una situazione di cantiere in corso d'opera.

ESPOSIZIONE: l'unità ha l'ingresso esposto verso ovest.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALO DEL COLLE (BA) - VIA ERCULEA PROLES ANG. VIA AMERUOSI, PIANO 1-2

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - RIMESSA UBICATA A PALO DEL COLLE (BA) - VIA ERCULEA PROLES ANG. VIA AMERUOSI, PIANO T

L'immobile risulta libero



BENE N° 3 - RIMESSA UBICATA A PALO DEL COLLE (BA) - VIA VIA AMERUOSI N. 1, PIANO T

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALO DEL COLLE (BA) - VIA ERCULEA PROLES ANG. VIA AMERUOSI, PIANO 1-2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/05/1939 al 21/11/2007	**** Omissis ****	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Nicola Trerotoli	06/05/1939		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ag. Entrate - Ufficio del registro di Bari	29/05/1939	14480	12087		
Dal 21/11/2007 al 05/12/2008	**** Omissis ****	Successione per testamento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio M. Somma con sede in Modugno	21/11/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ag. Entrate - Ufficio del registro di Bari	05/05/2008	3871/1T	1651/2008		
Dal 05/12/2008	**** Omissis ****	Atto di compravendita			



		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Anna Spadone con sede in Bari	05/12/2008	138727	5781
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ag. Entrate - Servizi di pubblicità immobiliare di BARI	09/12/2008	57798	38894
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ag. Entrate - Ufficio del registro di Bari	09/12/2008	26078/1T	

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Nell'atto di compravendita del 05/12/2008 i venditori sigg.ri **** Omissis **** hanno formalizzato la tacita accettazione dell'eredità ai sensi dell'art. 476 c.c., comprendente i tre immobili costituenti il Lotto unico individuato ai fini della vendita all'asta.

BENE N° 2 - RIMESSA UBICATA A PALO DEL COLLE (BA) - VIA ERCULEA PROLES ANG. VIA AMERUOSI, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/05/1939 al 21/11/2007	**** Omissis ****	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Nicola Trerotoli	06/05/1939		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Ag. Entrate - Ufficio del registro di Bari	29/05/1939	14480	12087	
Dal 21/11/2007 al	**** Omissis ****	Successione per testamento			

05/12/2008		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio M. Somma con sede in Modugno	21/11/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ag. Entrate - Ufficio del registro di Bari	05/05/2008	3871/1T	1651/2008		
Dal 05/12/2008	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Anna Spadone con sede in Bari	05/12/2008	138727	5781
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ag. Entrate - Servizi di pubblicità immobiliare di BARI	09/12/2008	57798	38894
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ag. Entrate - Ufficio del registro di Bari	09/12/2008	26078/1T	

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il bene appartiene alla medesima struttura costituita dalle tre u.i. formanti il Lotto, pertanto la provenienza ventennale è la medesima del Bene 1.

BENE N° 3 - RIMESSA UBICATA A PALO DEL COLLE (BA) - VIA VIA AMERUOSI N. 1, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 06/05/1939 al	**** Omissis ****	Atto di divisione

21/11/2007		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Nicola Trerotoli	06/05/1939		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ag. Entrate - Ufficio del registro di Bari	29/05/1939	14480	12087		
Dal 21/11/2007 al 05/12/2008	**** Omissis ****	Successione per testamento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio M. Somma con sede in Modugno	21/11/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ag. Entrate - Ufficio del registro di Bari	05/05/2008	3871/1T	1651/2008		
Dal 05/12/2008	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Anna Spadone con sede in Bari	05/12/2008	138727	5781
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ag. Entrate - Servizi di pubblicità immobiliare di BARI	09/12/2008	57798	38894
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ag. Entrate - Ufficio del registro di Bari	09/12/2008	26078/1T			

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il bene appartiene alla medesima struttura costituita dalle tre u.i. formanti il Lotto, pertanto la provenienza ventennale è la medesima del Bene 1.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALO DEL COLLE (BA) - VIA ERCULEA PROLES ANG. VIA AMERUOSI, PIANO 1-2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Bari aggiornate al 25/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Bari il 09/12/2008
Reg. gen. 57799 - Reg. part. 10288
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Rogante: notaio Anna Spadone con sede in Bari
Data: 05/12/2012
N° repertorio: 138728
N° raccolta: 5782



Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Bari il 12/03/2021
Reg. gen. 11854 - Reg. part. 8823
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Oneri di cancellazione

Sono a carico della procedura.



In Allegato 8 sono riportate le ispezioni ipotecarie eseguite successivamente al pignoramento, eseguite in data 25/10/2022.

BENE N° 2 - RIMESSA UBICATA A PALO DEL COLLE (BA) - VIA ERCULEA PROLES ANG. VIA AMERUOSI, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Bari aggiornate al 25/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Bari il 09/12/2008
Reg. gen. 57799 - Reg. part. 10288
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 100.000,00
Rogante: notaio Anna Spadone con sede in Bari
Data: 05/12/2012
N° repertorio: 138728
N° raccolta: 5782

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Bari il 12/03/2021
Reg. gen. 11854 - Reg. part. 8823
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Le formalità sono le stesse gravanti sul Bene 1.

In Allegato 8 sono riportate le ispezioni ipotecarie eseguite successivamente al pignoramento, eseguite in data 25/10/2022.

BENE N° 3 - RIMESSA UBICATA A PALO DEL COLLE (BA) - VIA VIA AMERUOSI N. 1, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Bari aggiornate al 25/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Bari il 09/12/2008
Reg. gen. 57799 - Reg. part. 10288
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 100.000,00
Rogante: notaio Anna Spadone con sede in Bari
Data: 05/12/2012
N° repertorio: 138728
N° raccolta: 5782



Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Bari il 12/03/2021
Reg. gen. 11854 - Reg. part. 8823
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Le formalità sono le stesse gravanti sul Bene 1.

In Allegato 8 sono riportate le ispezioni ipotecarie eseguite successivamente al pignoramento, eseguite in data 25/10/2022.



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALO DEL COLLE (BA) - VIA ERCULEA PROLES ANG. VIA AMERUOSI, PIANO 1-2

Con riferimento alle disposizioni di cui all'art. 30, comma 2, del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e ss.mm.ii., non è necessaria l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica ai fini dell'alienazione dell'immobile oggetto della perizia. Sotto il profilo urbanistico, comunque, si rileva che l'area di edificazione del complesso edilizio cui appartiene l'immobile pignorato risulta ricadente in zona classificata come "B1 - Zona di completamento residenziale" all'interno del vigente Piano Urbanistico Generale (P.U.G.) del comune di Palo del Colle, normata dall'art. 61 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.G. di Palo del Colle (in Allegato 7 è riportato l'estratto di interesse delle N.T.A., con specifico riferimento alle disposizioni dell'art. 61 citato, alla cui lettura si rimanda espressamente).

BENE N° 2 - RIMESSA UBICATA A PALO DEL COLLE (BA) - VIA ERCULEA PROLES ANG. VIA AMERUOSI, PIANO T



Valgono le stesse considerazioni riportate per il Bene 1.

BENE N° 3 - RIMESSA UBICATA A PALO DEL COLLE (BA) - VIA VIA AMERUOSI N. 1, PIANO T

Valgono le stesse considerazioni riportate per il Bene 1.



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALO DEL COLLE (BA) - VIA ERCULEA PROLES ANG. VIA AMERUOSI, PIANO 1-2

L'immobile non 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 non risulta agibile.

A seguito dell'accesso agli atti realizzato presso il Comune di Palo del Colle nel corso delle indagini esperite dallo scrivente, è emerso che agli atti del Comune, come formalmente dichiarato dai funzionari degli uffici preposti (v. dichiarazione riprodotta in Allegato 5), "*non risultano depositate pratiche edilizie relative alla costruzione dell'immobile sito alla Via Erculea Proles n. 37 angolo via Ameruosi, fg. 21 p.lla 156 sub 2-3-5, né relativa attestazione di Agibilità*"; è il caso di rilevare, comunque, che l'edificazione dell'immobile risale presumibilmente (per caratteristiche architettoniche, costruttive ed urbanistiche) alla prima parte del '900 ed è stato allibrato in catasto nel 1940 (come risulta dalla planimetria catastale originariamente depositata).

Le uniche pratiche edilizie riscontrate presso il Comune relativamente all'immobile in questione sono (cfr. Allegato 4):

- "Comunicazione di attività edilizia libera" prot. n. 15109 del 2014 relativa a ripristino e rafforzamento balconi esistenti;
- "Comunicazione di attività edilizia libera" prot. n. 17212 del 2014 relativa a intervento di manutenzione ordinaria.

Si segnala che nessuno dei due summenzionati titoli risulta congruo con i rilevanti e diffusi interventi di manutenzione straordinaria acclarati nel corso dell'accesso effettuato il 28/07/2022.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE, redatto nell'ambito della perizia.
- 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.



La descrizione dello stato attuale dell'immobile, anche per considerazioni legate alla realizzazione senza titolo dei lavori di manutenzione straordinaria che si presentano realizzati (o solo parzialmente realizzati) al suo interno (come constatato nel corso dell'accesso del 28/07/2022 e documentato nelle fotografie riportate

nel"Allegato 2), necessita di alcune precisazioni. L'immobile pignorato che, come già detto, nel suo complesso è stato originariamente edificato, unitamente agli altri due immobili del Lotto identificati come Bene 2 e Bene 3, in un'epoca databile all'incirca ad un secolo fa, si presenta allo stato attuale formato dal piano terra (costituito dalle due rimesse corrispondenti al Bene 2 e al Bene 3 del Lotto) realizzato in muratura portante, dal primo piano destinato ad abitazione che si presenta anch'esso nell'originaria muratura portante con volte a padiglione (a meno dei tramezzi in laterizio forato allo stato grezzo di recente realizzazione), mentre il secondo piano (che l'accatastamento del 2015 individua come "soffitta") è realizzato mediante muri perimetrali e tramezzi interni in laterizi forati con solaio in c.a. piano misto del tipo a travetti e pignatte, frutto di un recente e incompleto intervento di manutenzione straordinaria che, allo stato attuale, si presenta come un semplice rustico, privo sia di qualsiasi impianto, sia degli infissi esterni ed interni, sia della pavimentazione. Infine, in corrispondenza del lastrico solare al terzo livello rappresentato dalla copertura del secondo piano testé descritto, è stato realizzato, sempre in epoca recente ed allo stato di rustico, con laterizi forati e copertura formata da un "pannello sandwich" coibentato autoportante, un vano di circa 9 mq e con altezza utile pari a 2,2 m. Orbene, la gran parte degli interventi dianzi descritti avrebbero dovuto essere assoggettati a titolo abilitativo rientrante quanto meno negli interventi di "manutenzione straordinaria" dell'edificio (attuabili, a seconda dei casi, attraverso le attuali CILA o SCIA), completo di elaborati grafici "ante operam" e "post operam", e non attraverso una semplice "Comunicazione di attività edilizia libera", come invece è stato fatto. La mancanza dei titoli abilitativi, come risulta dalle dichiarazioni rilasciate dal Comune di cui si è dianzi detto, comporta, di fatto, un abusivismo edilizio.

Onde inquadrare più dettagliatamente la "storia edilizia" dell'immobile, poiché, per i già esposti motivi, risulta impossibile allo scrivente esprimere un giudizio sulla corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione (in quanto mancante), si riassume quanto segue, onde favorire una valutazione complessiva e consapevole da parte del potenziale acquirente:

- la realizzazione dei tre immobili appartenenti alla medesima palazzina che costituisce il Lotto messo in vendita risale ad epoca antecedente alla pubblicazione della legge edilizia 1150/1942 che ha istituito l'obbligo del rilascio della licenza edilizia;
- presso il Comune di Palo del Colle non risulta in archivio nessuna autorizzazione cui siano allegati elaborati grafici che testimonino la congruità tra quanto realizzato "ab origine", o in interventi successivi, rispetto allo stato attuale dei luoghi;
- la planimetria catastale del 1940 relativa al primo accatastamento dell'immobile non riporta nel grafico né l'attuale scala interna all'appartamento che collega il 1° piano con il 2° piano, né il 2° piano stesso (identificato attualmente come "soffitta" nell'aggiornamento catastale presentato dai proprietari eseguiti nel 2015), né tanto meno il vano attualmente insistente al terzo piano;
- l'atto di compravendita del 05/12/2008 attraverso il quale gli attuali proprietari eseguiti hanno acquistato gli immobili del Lotto, nella descrizione delle unità oggetto di vendita così recita: "*appartamento [omissis] composto di due vani ed accessori, nonché pertinenziali locali al piano terra*"; da tale descrizione si evince che non vengono descritti come presenti nel compendio immobiliare né i locali costituenti il 2° piano, né, tanto meno, il locale insistente al 3° piano;
- la complessiva altezza della palazzina, così come si presenta allo stato attuale a seguito degli interventi realizzati dai proprietari eseguiti (comprendendo cioè l'intervento al 2° ed al 3° piano attuali), è pari ad oltre 14 m sul piano stradale, a fronte di un'altezza massima pari a 10,50 m consentita dalle norme tecniche di attuazione del piano urbanistico comunale nella zona urbana di interesse (cfr. estratto delle N.T.A. in Allegato 7).

Gli eventuali aggiudicatari all'asta degli immobili del Lotto, per quanto dianzi detto, entro 120 giorni dalla data del decreto di trasferimento della proprietà emesso dal Giudice dell'Esecuzione, hanno la facoltà di presentare presso i competenti Uffici del Comune di Palo del Colle domanda di pratica edilizia per esperire la regolarizzazione degli interventi di manutenzione straordinaria già eseguiti in assenza di adeguato titolo, o, in alternativa, dovranno provvedere alla demolizione di quanto realizzato senza titolo abilitativo al 2° ed al 3° piano. Allo stato attuale, lo scrivente è impossibilitato ad esprimersi in modo certo ed esaustivo sull'esito dell'iter della pratica di regolarizzazione eventualmente esperita, atteso che la normativa edilizia vigente vedrebbe disponibile un importante strumento legislativo regionale noto come "Piano casa", la cui ultima evoluzione è rappresentata dalla L.R. 20/2022, che però, nei giorni in cui viene redatta la presente relazione,

risulta impugnata dal Governo centrale, e su tali contestazioni dovrà in futuro esprimersi la Corte Costituzionale.

Infine, alla luce di quanto esposto, e considerato il marginale valore delle opere realizzate in assenza di titolo al 2° ed al 3° piano (come più volte ricordato in questa relazione, si tratta, in buona sostanza, solo di murature in laterizio allo stato grezzo), la stima del valore di mercato più probabile del Lotto viene operata escludendo la presenza di tali opere (la cui "sopravvivenza", anche parziale, non è al momento compiutamente acclarabile per i motivi detti), attribuendo al compendio immobiliare di cui all'atto di compravendita del 05/12/2008 un valore che tenga conto sia dell'effettivo stato attuale dei luoghi (come descritti in altra parte della relazione) sia della "potenzialità" di un intervento di sopraelevazione all'interno dei parametri edilizio-urbanistici comunali oggi esistenti.

BENE N° 2 - RIMESSA UBICATA A PALO DEL COLLE (BA) - VIA ERCULEA PROLES ANG. VIA AMERUOSI, PIANO T

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 non risulta agibile.

A seguito dell'accesso agli atti realizzato presso il Comune di Palo del Colle nel corso delle indagini esperite dallo scrivente, è emerso che agli atti del Comune, come formalmente dichiarato dai funzionari degli uffici preposti (v. dichiarazione riprodotta in Allegato 5), "non risultano depositate pratiche edilizie relative alla costruzione dell'immobile sito alla Via Ercolea Proles n. 37 angolo via Ameruosi, fg. 21 p.la 156 sub 2-3-5, né relativa attestazione di Agibilità".

Ad ogni modo, esso risulta congruo con quanto riportato nella pianta catastale depositata nel 1940 ed ancora vigente.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

BENE N° 3 - RIMESSA UBICATA A PALO DEL COLLE (BA) - VIA VIA AMERUOSI N. 1, PIANO T

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 non risulta agibile.

A seguito dell'accesso agli atti realizzato presso il Comune di Palo del Colle nel corso delle indagini esperite dallo scrivente, è emerso che agli atti del Comune, come formalmente dichiarato dai funzionari degli uffici preposti (v. dichiarazione riprodotta in Allegato 5), "non risultano depositate pratiche edilizie relative alla costruzione dell'immobile sito alla Via Ercolea Proles n. 37 angolo via Ameruosi, fg. 21 p.la 156 sub 2-3-5, né relativa attestazione di Agibilità".

Ad ogni modo, esso risulta congruo con quanto riportato nella pianta catastale depositata nel 1940 ed ancora vigente.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità



- 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.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALO DEL COLLE (BA) - VIA ERCULEA PROLES ANG. VIA AMERUOSI, PIANO 1-2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non vi è condominio. Poiché il portone che consente l'ingresso dalla strada e la scala che consente di raggiungere il primo piano è in comune con un altro appartamento, per aspetti, si rimanda a quanto espressamente disposto dal Codice Civile in tema di condominio.



BENE N° 2 - RIMESSA UBICATA A PALO DEL COLLE (BA) - VIA ERCULEA PROLES ANG. VIA AMERUOSI, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 3 - RIMESSA UBICATA A PALO DEL COLLE (BA) - VIA VIA AMERUOSI N. 1, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Date le caratteristiche urbanistiche e del mercato immobiliare della zona ove insistono i tre immobili pignorati, lo scrivente ha ritenuto opportuno (onde massimizzare le possibilità di vendita ed il relativo prezzo) procedere alla formazione di un Lotto unico di vendita formato dai tre Beni (un appartamento della categoria A/3 e due sottostanti rimesse della categoria C/6, tra loro contigue, attualmente formanti un unico ambiente), che, se offerti separatamente alla vendita, risulterebbero meno interessanti commercialmente per i potenziali acquirenti.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un Lotto Unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Palo del Colle (BA) - Via Erculea Proles ang. Via Ameruosi, piano 1-2.

L'immobile, individuato come Bene 1 all'interno del Lotto unico di vendita, è situato immediatamente ad ovest del centro storico del Comune di Palo del Colle, ad angolo tra le vie Erculea Proles ed Ameruosi, con ingresso dal civico n. 33 di Via Erculea Proles (in alcuni documenti è indicato con il n. 35). Esso consiste in un appartamento al primo piano, sviluppato su due livelli, di una palazzina di complessivi tre piani edificata all'inizio del '900, costituito da tre ambienti principali di cui due al primo piano ed uno al secondo piano, accatastato come soffitta, raggiungibile attraverso scala interna, oltre a due piccoli ambienti secondari destinati ad ospitare i servizi. L'immobile, oggetto di un pervasivo intervento di ristrutturazione avviato e non completato, si presenta attualmente allo stato di cantiere, risultando molte delle murature allo stato grezzo, privo di infissi interni e di quelli esterni al piano superiore, di idonei impianti tecnologici e di buona parte dei pavimenti. Trattandosi di immobile costruito in muratura portante, le pareti interne perimetrali al primo piano sono in pietra a faccia vista e le volte, di altezza massima pari a quattro metri, sono del tipo a padiglione. Al primo piano sono presenti tre balconi scoperti, mentre il secondo piano è dotato di una terrazza a livello. L'immobile è attraversato da una tromba per ascensore (priva del relativo impianto) che collega anche l'ampia rimessa situata al sottostante piano terra, formata dal Bene 2 e dal Bene 3 costituenti anch'essi il Lotto messo in vendita. La zona è prevalentemente costituita da abitazioni, ma date le ridotte dimensioni del centro storico, sono facilmente raggiungibili numerosi esercizi commerciali. Le possibilità di parcheggio pubblico risultano ridotte.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 156, Sub. 5, Categoria A3.

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

Valore di stima del bene: € 43.783,50.

Il più probabile valore commerciale dell'immobile pignorato è stato determinato sulla base delle considerazioni dettagliatamente riportate nel paragrafo "Regolarità edilizia" della presente relazione. Data la peculiare situazione in cui versa attualmente l'immobile (in buona sostanza si tratta di un cantiere di ristrutturazione straordinaria avviato e non completato), al fine di pervenire ad una valutazione il più aderente possibile alle potenzialità commerciali dell'immobile rispetto al suo mercato di riferimento tenendo in conto, nel contempo, della distanza che separa l'immobile medesimo dai requisiti standard che caratterizzano il segmento immobiliare in questione, si è scelto come approccio quello di ipotizzare l'immobile in uno stato di "normalità" dal punto di vista delle caratteristiche edilizio-abitative e quindi commerciali (identificando così il suo valore teorico), per poi detrarre, da detto valore, i costi che si ipotizzano necessari per il raggiungimento dello status di "normalità" di mercato, sempre rispetto al segmento di riferimento, a partire dalle oggettive condizioni in cui attualmente versa (in buona sostanza si tratta di detrarre, dal valore teorico in condizioni di normalità, i costi di completamento dei lavori di ristrutturazione avviati e non conclusi dai proprietari eseguiti). Applicando una procedura sintetico-comparativo, il valore di un immobile simile a quello in questione, considerato in condizioni medie di normalità, è stato ricavato attraverso un'attenta e puntuale ricerca di mercato (sia presso gli operatori professionali di settore che attraverso la

consultazione delle banche date dagli organismi istituzionalmente preposti). Il parametro tecnico-economico di confronto (valore unitario) è il valore del metro quadro commerciale. Dall'indagine eseguita, risulta che un valore medio significativo di riferimento corrisponde a 1.050 €/mq. Considerato che per portare l'immobile oggetto di valutazione dalle condizioni attuali in cui versa (diffusamente descritte nella relazione) a quelle identificate come mediamente "normali" per il segmento di riferimento, si stimano necessari lavori ed attività ad essi accessorie per un costo ammontante mediamente a 450 €/mq, ne discende che il valore unitario di mercato dell'immobile pignorato, allo stato attuale, non può essere superiore a 600 €/mq, il quale, detratta la percentuale fissa d'ufficio pari al 15% (come richiesto nelle disposizioni dell'incarico peritale ricevuto dal Giudice dell'Esecuzione), si ottiene il valore finale di calcolo pari a 510 €/mq.

- **Bene N° 2** - RIMESSA ubicata a Palo del Colle (BA) - Via Erculea Proles ang. Via Ameruosi, piano T.
L'immobile, individuato come Bene 2 all'interno del Lotto unico di vendita, ha la medesima collocazione del Bene 1 nel Comune di Palo del Colle, appartenendo alla stessa palazzina di cui costituisce parte del piano terra (l'altra porzione è occupata dal Bene 3), ad angolo tra le vie Erculea Proles ed Ameruosi, con ingresso di tipo carrabile dal numero dal civico n. 37 di Via Erculea Proles (in alcuni documenti è indicato con il n. 35). Esso consiste in un ambiente unico, realizzato in muratura portante con volta a botte, di altezza massima pari a 4,2 m. Il setto murario che originariamente separava il Bene 2 dal Bene 3 attualmente risulta rimosso, a formare un unico ampio ambiente. Come nel resto delle unità del Lotto, lo stato dei luoghi è in condizioni di cantiere, essendo stati avviati lavori di ristrutturazione non terminati.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 156, Sub. 2, Categoria C6.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
Valore di stima del bene: € 19.074,00.
Poiché le specifiche peculiari condizioni in cui si trova attualmente l'immobile sono simili a quelle del Bene 1, la procedura adottata di valutazione del più probabile valore di mercato è la stessa. Sulla scorta delle indagini eseguite presso le stesse fonti informative utilizzate per il Bene 1, risulta che un valore medio significativo di riferimento per il Bene 2 corrisponde a 800 €/mq. Considerato che per portare l'immobile oggetto di valutazione dalle condizioni attuali a quelle identificate come mediamente "normali" per il segmento di riferimento, si stimano necessari lavori ed attività ad essi accessorie per un costo medio ammontante mediamente a 200 €/mq, ne discende che il valore unitario di mercato dell'immobile pignorato, allo stato attuale, è stimabile in 600 €/mq, il quale, detratta la percentuale fissa d'ufficio pari al 15% (come richiesto nelle disposizioni dell'incarico peritale ricevuto dal Giudice dell'Esecuzione), si ottiene il valore finale di calcolo pari a 510 €/mq.
- **Bene N° 3** - RIMESSA ubicata a Palo del Colle (BA) - Via Via Ameruosi n. 1, piano T
L'immobile, individuato come Bene 3 all'interno del Lotto unico di vendita, ha la stessa collocazione del Bene 1 e del Bene 2 nel Comune di Palo del Colle, appartenendo alla stessa palazzina di cui costituisce parte del piano terra (l'altra porzione è occupata dal Bene 2). Esso consiste in un ambiente unico, realizzato in muratura portante con volta a botte, di altezza massima pari a 4,2 m. Il setto murario che originariamente separava il Bene 3 dal Bene 2 attualmente risulta rimosso, a formare un unico ampio ambiente. Come nel resto delle unità del Lotto, lo stato dei luoghi è in condizioni di cantiere, essendo stati avviati lavori di ristrutturazione non portati a termine.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 156, Sub. 3, Categoria C6.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
Valore di stima del bene: € 10.302,00.
Poiché le specifiche peculiari condizioni in cui si trova attualmente l'immobile sono simili a quelle del Bene 1 e del Bene 2, la procedura adottata per la valutazione del più probabile valore di mercato è la

medesima. Sulla scorta delle indagini eseguite presso le stesse fonti informative utilizzate per gli altri due beni, risulta che un valore medio significativo di riferimento per il Bene 3 corrisponde a 800 €/mq. Considerato che per portare l'immobile oggetto di valutazione dalle condizioni attuali a quelle identificate come mediamente "normali" per il segmento di riferimento, si stimano necessari lavori ed attività ad essi accessorie per un costo medio ammontante mediamente a 200 €/mq, ne discende che il valore unitario di mercato dell'immobile pignorato, allo stato attuale, è stimabile in 600 €/mq, il quale, detratta la percentuale fissa d'ufficio pari al 15% (come richiesto nelle disposizioni dell'incarico peritale ricevuto dal Giudice dell'Esecuzione), si ottiene il valore finale di calcolo pari a 510 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Palo del Colle (BA) - Via Erculea Proles ang. Via Ameruosi, piano 1- 2	85,85 mq	510,00 €/mq	€ 43.783,50	100,00%	€ 43.783,50
Bene N° 2 - RIMESSA Palo del Colle (BA) - Via Erculea Proles ang. Via Ameruosi, piano T	37,40 mq	510,00 €/mq	€ 19.074,00	100,00%	€ 19.074,00
Bene N° 3 - RIMESSA Palo del Colle (BA) - Via Via Ameruosi n. 1, piano T	20,20 mq	510,00 €/mq	€ 10.302,00	100,00%	€ 10.302,00
				Valore di stima:	€ 73.159,50

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.

Bari, li 30/10/2022

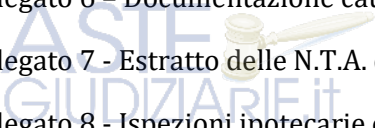
L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Giordano Luigi

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato 1 - Atto di provenienza dei beni costituenti il lotto
- ✓ Allegato 2 - Fotografie degli immobili costituenti il lotto
- ✓ Allegato 3 - Planimetrie allo stato attuale degli immobili costituenti il lotto
- ✓ Allegato 4 - Titoli abilitativi presenti presso il Comune di Palo del Colle
- ✓ Allegato 5 - Dichiarazione del Comune di Palo del Colle sull'assenza di idonei titoli abilitativi
- ✓ Allegato 6 - Documentazione catastale vigente
- ✓ Allegato 7 - Estratto delle N.T.A. del P.U.G. di Palo del Colle
- ✓ Allegato 8 - Ispezioni ipotecarie eseguite nel corso della perizia

Allegato 9 - Attestazione di prestazione energetica (APE)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Palo del Colle (BA) - Via Erculea Proles ang. Via Ameruosi, piano 1-2.

L'immobile, individuato come Bene 1 all'interno del Lotto unico di vendita, è situato immediatamente ad ovest del centro storico del Comune di Palo del Colle, ad angolo tra le vie Erculea Proles ed Ameruosi, con ingresso dal civico n. 33 di Via Erculea Proles (in alcuni documenti è indicato con il n. 35). Esso consiste in un appartamento al primo piano, sviluppato su due livelli, di una palazzina di complessivi tre piani edificata all'inizio del '900, costituito da tre ambienti principali di cui due al primo piano ed uno al secondo piano, accatastato come soffitta, raggiungibile attraverso scala interna, oltre a due piccoli ambienti secondari destinati ad ospitare i servizi. L'immobile, oggetto di un pervasivo intervento di ristrutturazione avviato e non completato, si presenta attualmente allo stato di cantiere, risultando molte delle murature allo stato grezzo, privo di infissi interni e di quelli esterni al piano superiore, di idonei impianti tecnologici e di buona parte dei pavimenti. Trattandosi di immobile costruito in muratura portante, le pareti interne perimetrali sono in pietra a faccia vista e le volte, di altezza massima pari a quattro metri, sono del tipo a padiglione. Al primo piano sono presenti tre balconi scoperti, mentre il secondo piano è dotato di una terrazza a livello. L'immobile è attraversato da una tromba per ascensore (priva del relativo impianto) che collega anche l'ampia rimessa situata al sottostante piano terra, formata dal Bene 2 e dal Bene 3 costituenti anch'essi il Lotto messo in vendita. La zona è prevalentemente costituita da abitazioni, ma date le ridotte dimensioni del centro storico, sono facilmente raggiungibili numerosi esercizi commerciali. Le possibilità di parcheggio pubblico risultano ridotte.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 156, Sub. 5, Categoria A3. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Con riferimento alle disposizioni di cui all'art. 30, comma 2, del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e ss.mm.ii., non è necessaria l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica ai fini dell'alienazione dell'immobile oggetto della perizia. Sotto il profilo urbanistico, comunque, si rileva che l'area di edificazione del complesso edilizio cui appartiene l'immobile pignorato risulta ricadente in zona classificata come "B1 - Zona di completamento residenziale" all'interno del vigente Piano Urbanistico Generale (P.U.G.) del comune di Palo del Colle, normata dall'art. 61 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.G. di Palo del Colle (in Allegato 7 è riportato l'estratto di interesse delle N.T.A., con specifico riferimento alle disposizioni dell'art. 61 citato, alla cui lettura si rimanda espressamente).

- **Bene N° 2** - RIMESSA ubicata a Palo del Colle (BA) - Via Erculea Proles ang. Via Ameruosi, piano T. L'immobile, individuato come Bene 2 all'interno del Lotto unico di vendita, ha la medesima collocazione del Bene 1 nel Comune di Palo del Colle, appartenendo alla stessa palazzina di cui costituisce parte del piano terra (l'altra porzione è occupata dal Bene 3), ad angolo tra le vie Erculea Proles ed Ameruosi, con ingresso di tipo carrabile dal numero dal civico n. 37 di Via Erculea Proles (in alcuni documenti è indicato con il n. 35). Esso consiste in un ambiente unico, realizzato in muratura portante con volta a botte, di altezza massima pari a 4,2 m. Il setto murario che originariamente separava il Bene 2 dal Bene 3 attualmente risulta rimosso, a formare un unico ampio ambiente. Come nel resto delle unità del Lotto, lo stato dei luoghi è in condizioni di cantiere, essendo stati avviati lavori di ristrutturazione non terminati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 156, Sub. 2, Categoria C6. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Con riferimento alle disposizioni di cui all'art. 30, comma 2, del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e ss.mm.ii., non è necessaria l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica

ai fini dell'alienazione dell'immobile oggetto della perizia. Come per il Bene 1, l'area di edificazione del complesso edilizio cui appartiene l'immobile pignorato ricade in zona classificata come "B1 - Zona di completamento residenziale" all'interno del vigente Piano Urbanistico Generale (P.U.G.) del comune di Palo del Colle, normata dall'art. 61 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.G..

- **Bene N° 3** - RIMESSA ubicata a Palo del Colle (BA) - Via Via Ameruosi n. 1, piano T
L'immobile, individuato come Bene 3 all'interno del Lotto unico di vendita, ha la stessa collocazione del Bene 1 e del Bene 2 nel Comune di Palo del Colle, appartenendo alla stessa palazzina di cui costituisce parte del piano terra (l'altra porzione è occupata dal Bene 2). Esso consiste in un ambiente unico, realizzato in muratura portante con volta a botte, di altezza massima pari a 4,2 m. Il setto murario che originariamente separava il Bene 3 dal Bene 2 attualmente risulta rimosso, a formare un unico ampio ambiente. Come nel resto delle unità del Lotto, lo stato dei luoghi è in condizioni di cantiere, essendo stati avviati lavori di ristrutturazione non portati a termine. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 156, Sub. 3, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Con riferimento alle disposizioni di cui all'art. 30, comma 2, del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e ss.mm.ii., non è necessaria l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica ai fini dell'alienazione dell'immobile oggetto della perizia. Come per il Bene 1, l'area di edificazione del complesso edilizio cui appartiene l'immobile pignorato ricade in zona classificata come "B1 - Zona di completamento residenziale" all'interno del vigente Piano Urbanistico Generale (P.U.G.) del comune di Palo del Colle, normata dall'art. 61 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.G..

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 37/2021 DEL R.G.E.**



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Palo del Colle (BA) - Via Erculea Proles ang. Via Ameruosi, piano 1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 156, Sub. 5, Categoria A3	Superficie	85,85 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile in questione (così come quello degli altri due beni costituenti il Lotto di vendita individuato, tra loro connessi) è definibile come "cattivo", in quanto l'originale struttura (la cui originaria edificazione è databile all'incirca ad un secolo fa) è stata assoggettata ad un pervasivo intervento di ristrutturazione avviato e poi interrotto, ragion per cui l'unità risulta in uno stato "di cantiere" non abitabile nelle attuali condizioni, mancando, inoltre, tutti gli impianti tecnologici di base (idrico, fognario ed elettrico) e le più elementari rifiniture e dotazioni.		
Descrizione:	L'immobile, individuato come Bene 1 all'interno del Lotto unico di vendita, è situato immediatamente ad ovest del centro storico del Comune di Palo del Colle, ad angolo tra le vie Erculea Proles ed Ameruosi, con ingresso dal civico n. 33 di Via Erculea Proles (in alcuni documenti è indicato con il n. 35). Esso consiste in un appartamento al primo piano, sviluppato su due livelli, di una palazzina di complessivi tre piani edificata all'inizio del '900, costituito da tre ambienti principali di cui due al primo piano ed uno al secondo piano, accatastato come soffitta, raggiungibile attraverso scala interna, oltre a due piccoli ambienti secondari destinati ad ospitare i servizi. L'immobile, oggetto di un pervasivo intervento di ristrutturazione avviato e non completato, si presenta attualmente allo stato di cantiere, risultando molte delle murature allo stato grezzo, privo di infissi interni e di quelli esterni al piano superiore, di idonei impianti tecnologici e di buona parte dei pavimenti. Trattandosi di immobile costruito in muratura portante, le pareti interne perimetrali sono in pietra a faccia vista e le volte, di altezza massima pari a quattro metri, sono del tipo a padiglione. Al primo piano sono presenti tre balconi scoperti, mentre il secondo piano è dotato di una terrazza a livello. L'immobile è attraversato da una tromba per ascensore (priva del relativo impianto) che collega anche l'ampia rimessa situata al sottostante piano terra, formata dal Bene 2 e dal Bene 3 costituenti anch'essi il Lotto messo in vendita. La zona è prevalentemente costituita da abitazioni, ma date le ridotte dimensioni del centro storico, sono facilmente raggiungibili numerosi esercizi commerciali. Le possibilità di parcheggio pubblico risultano ridotte.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - RIMESSA			
Ubicazione:	Palo del Colle (BA) - Via Erculea Proles ang. Via Ameruosi, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	RIMESSA Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 156, Sub. 2, Categoria C6	Superficie	37,40 mq
Descrizione:	L'immobile, individuato come Bene 2 all'interno del Lotto unico di vendita, ha la medesima collocazione del Bene 1 nel Comune di Palo del Colle, appartenendo alla stessa palazzina di cui costituisce parte del piano terra (l'altra porzione è occupata dal Bene 3), ad angolo tra le vie Erculea Proles ed Ameruosi, con ingresso di tipo carrabile dal numero dal civico n. 37 di Via Erculea Proles (in alcuni documenti è indicato		

	con il n. 35). Esso consiste in un ambiente unico, realizzato in muratura portante con volta a botte, di altezza massima pari a 4,2 m. Il setto murario che originariamente separava il Bene 2 dal Bene 3 attualmente risulta rimosso, a formare un unico ampio ambiente. Come nel resto delle unità del Lotto, lo stato dei luoghi è in condizioni di cantiere, essendo stati avviati lavori di ristrutturazione non terminati.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero



Bene N° 3 - RIMESSA			
Ubicazione:	Palo del Colle (BA) - Via Via Ameruosi n. 1, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	RIMESSA Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 156, Sub. 3, Categoria C6	Superficie	20,20 mq
Descrizione:	L'immobile, individuato come Bene 3 all'interno del Lotto unico di vendita, ha la stessa collocazione del Bene 1 e del Bene 2 nel Comune di Palo del Colle, appartenendo alla stessa palazzina di cui costituisce parte del piano terra (l'altra porzione è occupata dal Bene 2). Esso consiste in un ambiente unico, realizzato in muratura portante con volta a botte, di altezza massima pari a 4,2 m. Il setto murario che originariamente separava il Bene 3 dal Bene 2 attualmente risulta rimosso, a formare un unico ampio ambiente. Come nel resto delle unità del Lotto, lo stato dei luoghi è in condizioni di cantiere, essendo stati avviati lavori di ristrutturazione non portati a termine.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALO DEL COLLE (BA) - VIA ERCULEA PROLES ANG. VIA AMERUOSI, PIANO 1-2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Bari il 09/12/2008
Reg. gen. 57799 - Reg. part. 10288
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Rogante: notaio Anna Spadone con sede in Bari
Data: 05/12/2012
N° repertorio: 138728
N° raccolta: 5782

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Bari il 12/03/2021
Reg. gen. 11854 - Reg. part. 8823
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 2 - RIMESSA UBICATA A PALO DEL COLLE (BA) - VIA ERCULEA PROLES ANG. VIA AMERUOSI, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Bari il 09/12/2008
Reg. gen. 57799 - Reg. part. 10288
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 100.000,00
Rogante: notaio Anna Spadone con sede in Bari
Data: 05/12/2012
N° repertorio: 138728
N° raccolta: 5782

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Bari il 12/03/2021
Reg. gen. 11854 - Reg. part. 8823
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



BENE N° 3 - RIMESSA UBICATA A PALO DEL COLLE (BA) - VIA VIA AMERUOSI N. 1, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Bari il 09/12/2008
Reg. gen. 57799 - Reg. part. 10288
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 100.000,00
Rogante: notaio Anna Spadone con sede in Bari
Data: 05/12/2012
N° repertorio: 138728
N° raccolta: 5782



Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Bari il 12/03/2021
Reg. gen. 11854 - Reg. part. 8823
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

