

# TRIBUNALE DI BARI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. La Gala Carlo Federico, nell'Esecuzione Immobiliare 421/2019 del R.G.E.

promossa da



**Banca di Credito Cooperativo di Santeramo**  
Codice fiscale: 00256750720  
Partita IVA: 00256750720  
Piazzetta Orlando Leone 2  
70029 - Santeramo in Colle (BA)

contro

[REDACTED]



## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale ubicato a Santeramo in Colle (BA) - Via Don Luigi Sturzo, piano T-S1.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - Via San Vincenzo de Paoli n.22.....	5
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - Contrada D'Addosio n.6, interno 1, piano T.....	6
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - Contrada D'Addosio n.6, interno 2, piano T.....	6
Lotto 1.....	6
Titolarità.....	6
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Dati Catastali.....	8
Stato conservativo.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Lotto 2.....	10
Titolarità.....	11
Confini.....	11
Consistenza.....	11
Dati Catastali.....	11
Stato conservativo.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione.....	12
Provenienze Ventennali.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	14
Normativa urbanistica.....	14
Regolarità edilizia.....	14
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Lotto 3.....	15



Titolarità .....	15
Confini .....	16
Consistenza .....	16
Dati Catastali .....	16
Stato conservativo .....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	17
Stato di occupazione .....	17
Provenienze Ventennali .....	17
Formalità pregiudizievoli .....	17
Normativa urbanistica .....	18
Regolarità edilizia .....	18
Vincoli od oneri condominiali .....	19
<b>Lotto 4</b> .....	19
Titolarità .....	19
Confini .....	19
Consistenza .....	19
Dati Catastali .....	20
Stato conservativo .....	20
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	20
Stato di occupazione .....	21
Provenienze Ventennali .....	21
Formalità pregiudizievoli .....	21
Normativa urbanistica .....	22
Regolarità edilizia .....	22
Vincoli od oneri condominiali .....	22
<b>Stima / Formazione lotti</b> .....	23
<b>Lotto 1</b> .....	23
<b>Lotto 2</b> .....	24
<b>Lotto 3</b> .....	25
<b>Lotto 4</b> .....	26
<b>Riepilogo bando d'asta</b> .....	28
<b>Lotto 1</b> .....	28
<b>Lotto 2</b> .....	28
<b>Lotto 3</b> .....	28
<b>Lotto 4</b> .....	29
<b>Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 421/2019 del R.G.E.</b> .....	30
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 218.000,00</b> .....	30
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 87.150,00</b> .....	30



<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 76.300,00</b> .....	31
<b>Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 95.740,00</b> .....	31



## INCARICO

---

All'udienza del 04/10/2019, il sottoscritto Ing. La Gala Carlo Federico, con studio in Via Carraro Cazzolla, 618 - 70023 - Gioia del Colle (BA), email lagaladott.carlo@gmail.com, Tel. 340 2989858, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/11/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Santeramo in Colle (BA) - Via Don Luigi Sturzo, piano T- S1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - Via San Vincenzo de Paoli n.22
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - Contrada D'Addosio n.6, interno 1, piano T
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - Contrada D'Addosio n.6, interno 2, piano T

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA DON LUIGI STURZO, PIANO T- S1**

---

Locale commerciale collocato in un edificio condominiale composto da piano terra e piano interrato con accesso dalla via don Luigi Sturzo sn costituito da ambienti sia a piano terra che a piano interrato allo stato grezzo e privo di infissi di forma rettangolare con annesso zona uffici e servizi igienici. Il locale a piano terra è dotato di un accesso tramite una superficie scoperta ed una chiusura con saracinesca metallica, nella parte posteriore vi è una finestratura con pannelli plastificati che accede da apertura esterna su superficie scoperta. Dal vano scala si accede anche ai locali sottostanti a piano interrato. I locali a piano interrato di forma rettangolare sono dotati di accesso tramite rampa carrabile senza infisso di chiusura.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) - VIA SAN VINCENZO DE PAOLI N.22**

---

Appartamento ad uso abitazione a terzo piano di un edificio, composto da cinque vani ed accessori, avente accesso condominiale da scala al numero civico 22 di via San Vincenzo de Paoli, l'appartamento si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, è caratterizzato da finiture di buona qualità e non risulta costituito alcun condominio, pertanto i condomini provvedono autonomamente a

gestire le spese ordinarie e straordinarie relative alle parti comuni

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) -  
CONTRADA D'ADDOSIO N.6, INTERNO 1, PIANO T**

---

Appartamento a destinazione residenziale a piano rialzato di un edificio costituito da n.3 piani fuori terra con accesso da scala esterna ed piccolo androne al civico n.6 della Contrada D'Addosio fuori del centro abitato di Santeramo in Colle a circa Km 2 dalla zona periferica. L'appartamento è composto da n. 4 vani ed n. 2 bagni e balcone esterno. L'appartamento ha due affacci su pertinenza scoperta privata tutta recintata e con parcheggio pavimentato.

Anno di Costruzione 1977

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTERAMO IN COLLE (BA) -  
CONTRADA D'ADDOSIO N.6, INTERNO 2, PIANO T**

---

Appartamento a destinazione residenziale a piano rialzato di un edificio costituito da n.3 piani fuori terra con accesso da scala esterna ed piccolo androne al civico n.6 della Contrada D'Addosio fuori del centro abitato di Santeramo in Colle a circa Km 2 dalla zona periferica. L'appartamento è composto da n. 2 vani, n. 1 bagno e balcone esterno a piano rialzato, da n. 3 vani, cucina e bagno a piano interrato. L'appartamento ha due affaccio su pertinenza scoperta privata tutta recintata e con parcheggio pavimentato. Anno di Costruzione 1997

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

**LOTTO 1**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Santeramo in Colle (BA) - Via Don Luigi Sturzo, piano T- S1**

TITOLARITÀ

---

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



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

- [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## CONFINI

Via Don Luigi Sturzo, Proprietà eredi [REDACTED] Proprietà [REDACTED] Proprietà [REDACTED]  
[REDACTED] e con rampa di accesso al piano interrato

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale Commerciale	170,00 mq	220,00 mq	1,00	220,00 mq	4,00 m	Terra
Superficie Scoperta	70,00 mq	70,00 mq	0,50	35,00 mq	0,00 m	terra
Locale di deposito	243,00 mq	290,00 mq	1,00	290,00 mq	3,50 m	Interrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>545,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>545,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/12/1994 al 11/10/1996	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 44, Part. 451 Qualità Orto CIU Superficie (ha are ca) 2,17 Reddito dominicale € 3.906,00 Reddito agrario € 2.495,00
Dal 16/12/1994 al 11/10/1996	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 44, Part. 447 Qualità Orto CIU Superficie (ha are ca) 1,67 Reddito dominicale € 3.006,00 Reddito agrario € 1.920,00

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	44	1263	1		F3					T	
	44	1263	9		F3					S1	

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile è realizzato a rustico in edificio in fase di ultimazione di costruzione costituito da n.4 piani fuori terra e n.2 piani interrati

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante dell'immobile è in cemento armato, essendo a rustico non sono presenti la pavimentazione, gli intonaci e gli infissi esterni, interni ed i servizi igienici e quindi non sono presenti gli impianti elettrico, idrico, fognante e di riscaldamento.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

In fase di costruzione

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/12/1994 al 11/10/1996	[REDACTED]	Atto di acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Amendolare Francesco	16/12/1994		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Gioia del Colle	05/01/1995	217	
Dal 11/10/1996 al 01/02/2020		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Amendolare Francesco	28/10/2000	4583	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria	28/12/1996	29807	22363
		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.

La proprietaria [REDACTED] per essere alla stessa pervenuta per costruzione eseguita a proprie cure e spese su suolo acquistato da [REDACTED] con atto a rogito Notaio Francesco Amendolare di Santeramo in Colle del giorno 11-10-1996

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Iscrizione Ipotecaria** derivante da Atto  
Iscritto a Tribunale di Bari il 25/05/2007  
Reg. gen. 53444 - Reg. part. 15098  
Importo: € 930,00  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 665.000,00  
Rogante: Notaio Francesco Amendolare  
Data: 28/05/2007  
N° repertorio: 31576  
N° raccolta: 6670

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Tribunale di Bari il 19/07/2019  
Reg. gen. 33527 - Reg. part. 24064  
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Santeramo  
Formalità a carico della procedura



## NORMATIVA URBANISTICA

---

Concessione Edilizia n.785/C del 18/10/1996  
Concessione Edilizia n.1/C del 24/01/1997  
Concessione Edilizia n.698/C del 28/12/1999  
Concessione Edilizia in Variante n.35/C del 7/03/2001  
Concessione in Sanatoria n.31 prot.18398 del 10/12/2004 rilasciata in data 18/06/2018.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile non risulta agibile.

Immobile in fase di costruzione a rustico, dall'esame degli elaborati grafici e dal confronto con l'attuale stato dei lavori si è verificata la legittimità urbanistica dell'unità immobiliare.



## 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.



## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - Via San Vincenzo de Paoli n.22



## TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]



## CONFINI

L'appartamento confina con vano scala a terzo piano con accesso da via San Vincenzo de Paoli e con altra proprietà del Sig. [REDACTED] per due lati salvo altri.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	97,20 mq	113,00 mq	1,00	113,00 mq	2,75 m	3
Balcone scoperto	46,00 mq	46,00 mq	0,25	11,50 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				124,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				124,50 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	42	1721	63		A3	4	6,5	122 mq	570,68 €	3	



### Corrispondenza catastale

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



## STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato, la pavimentazione è costituita da mattoni in gres porcellanato 40x40 nei vani principali ed in ceramica con relativi rivestimenti nei vani bagno e cucina, le pareti ed i soffitti sono intonacati e dipinti con idropittura, le interne sono in legno tamburato, serramenti esterni in alluminio anodizzato effetto legno dotati di doppio vetro e si presentano in buono stato di manutenzione.

Gli impianti presenti sono: idrico, fognante, elettrico, termico autonomo con alimentazione a gas metano.

Tutti gli impianti sono privi di certificazione tranne quello elettrico che è conforme alla normativa vigente.

L'impianto termico rispetta la normativa di sicurezza e gli isolamenti esterni le norme sui contenimenti energetici.

La superficie utile coperta equivale a mq 97,20 mentre il terrazzo ha una superficie utile di mq 46.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile risulta occupato da terzi (Sig. [redacted]) con Contratto di Locazione ad uso abitativo ai sensi dell'art.2 comma 1 Legge 9.12.1998 n.431 in data 29.11.2007 registrato a Gioia del Colle il 31.07.2008 SCADUTO per i rinnovi quadriennali in data 29.10.2019. Si è depositata istanza al Giudice in corso di formalizzazione per autorizzazione non opponibile.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/10/1981 al 20/10/2000	[redacted]	Acquisto particella 1196 fg 42			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Guida Nicola	20/10/2000	79793	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Bari	24/10/2000	35356	24316
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 02/08/1983 al 13/10/2000	[REDACTED]	<b>Acquisto Particella 1195 fg 42</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Guida Nicola	13/10/2000	79703	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Bari	18/10/2000	34683	23817
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 20/10/2000 al 11/04/2002	[REDACTED]	<b>Acquistato per Edificazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Guida Nicola	11/04/2002	84602	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Bari	18/04/2002	16174	11695
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 11/04/2002 al 01/02/2020	[REDACTED]	<b>Edificazione e Completamento</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Guida Nicola	11/04/2002	84602	19636
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **Iscrizione Ipotecaria** derivante da Atto  
Iscritto a Tribunale di Bari il 28/05/2007  
Reg. gen. 53444 - Reg. part. 15098  
Importo: € 930.000,00  
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Santeramo  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 665.000,00  
Rogante: Notaio Francesco Amendolare  
Data: 28/05/2007  
N° repertorio: 31576  
N° raccolta: 6670

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Tribunale di Bari il 19/07/2019  
Reg. gen. 33527 - Reg. part. 24064  
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Santeramo  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile è stato costruito in conformità delle Concessioni Edilizie n.615 del 6.10.1999 e n.4/C del 22.01.2001 e successiva variante.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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 risulta agibile.

L'immobile risulta dall'esame degli elaborati grafici al richiamato titolo abitativo e dal confronto con l'attuale stato dei luoghi conforme e quindi si è verificata la legittimità urbanistica.

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.



Non risulta costituito alcun condominio, pertanto i condomini provvedono autonomamente a gestire le spese ordinarie e straordinarie relative alle parti comuni del vano scala e manutenzione lastrico solare.

## LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - Contrada D'Addosio n.6, interno 1, piano T



## TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]
- [REDACTED]



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



## CONFINI

L'unità immobiliare confina con androne ed altra unità immobiliare alla Contrada D'Addosio e pertinenza scoperta.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	70,90 mq	97,20 mq	1,00	97,20 mq	3,00 m	T
Balcone scoperto	18,00 mq	18,00 mq	0,40	7,20 mq	3,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>104,40 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>104,40 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	29	212	4		A3	4		114 mq	309,87 €	T		

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Nella unità immobiliare è compreso un piano interrato che sarà frazionato ed inserito nella unità adiacente avente riferimento catastale fg.29 part.212 sub 2



## STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare non è occupata e si presenta in buono stato conservativo



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante è in cemento armato, la pavimentazione è in ceramica 40x40, le pareti ed i soffitti sono intonacati e dipinti con idropittura, le porte interne sono in legno tamburato, i serramenti esterni in alluminio in pvc e dotati di doppio vetro e si presentano in buono stato di conservazione; gli impianti sono: idrico, fognante, elettrico non conforme alla normativa vigente. L'impianto di riscaldamento è costituito da caldaia murale alimentata a gpl con termosifoni in ghisa. La superficie utile coperta equivale a mq 70,90 ed un balcone coperto di mq 18

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/04/1993 al 01/02/2020	[REDACTED]	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ferdinando Cuffaro	21/04/1993	21557	7519
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Bari	14/05/1993	16111	12806
		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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

## Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Tribunale di Bari il 19/07/2019

Reg. gen. 33527 - Reg. part. 24064

A favore di Banca di Credito Cooperativo di Santeramo

Formalità a carico della procedura



## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile è stato costruito ed ultimato nel gennaio 1977, è stato oggetto di Sanatoria presentata in data 28-03-1986 con n. 186 di Registro ai sensi della L. 47/85 del 28.02.1985 ed approvata con Sanatoria del 20.12.1991

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile 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.

Immobile dotato di Concessione in Sanatoria di Opere Edilizie Abusive n. 186 di Registro in data 20.12.1991.

Rispetto al Progetto approvato ed alla planimetria catastale vi è una diversa redistribuzione delle tramezzature interne

ed il piano interrato non più accorpato, ma alla unità adiacente avente ptc. 212 sub. 2

Pratiche Amministrative: Agenzia del Territorio - Aggiornamento Planimetrie Catastali per un importo stimato di € 500,00

Interventi Edilizi: Adeguamento degli impianti elettrico, idrico e termico alle Normative vigenti per un importo stimato di € 1.500,00

## 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.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Non risulta costituito alcun condominio pertanto i condomini provvedono autonomamente a gestire le spese ordinarie e straordinarie relative alle parti comuni.

## LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - Contrada D'Addosio n.6, interno 2, piano T

## TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

L'unità immobiliare confina con androne ed altra unità immobiliare alla Contrada D'Addosio e pertinenza scoperta.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Co efficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano



Abitazione	50,00 mq	61,50 mq	1,00	61,50 mq	3,00 m	T
Balcone scoperto	11,00 mq	11,00 mq	0,40	4,40 mq	3,00 m	T
Abitazione	80,00 mq	102,00 mq	1,00	102,00 mq	2,80 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>167,90 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>167,90 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	29	212	2		A3	4		57 mq	185,92 €	T - Si		

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Nella unità immobiliare è compreso un piano interrato che sarà frazionato dalla unità adiacente avente riferimento catastale fg.29 part.212 sub 4 ed accatastato, inoltre deve essere inserito un vano tecnico a piano terra destinato a centrale termica.

### STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare non è occupata e si presenta in buono stato conservativo ad eccezione di n. 2 ambienti a piano terra e piano interrato che sono interessati da fenomeni di umidità diffusa e condensa sui muri perimetrali.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante è in cemento armato, la pavimentazione è in ceramica 40x40, le pareti ed i soffitti sono intonacati e dipinti con idropittura, le porte interne sono in legno tamburato, i serramenti esterni in alluminio in pvc e dotati di doppio vetro e si presentano in buono stato di conservazione; gli impianti sono: idrico, fognante, elettrico non conforme alla normativa vigente. L'impianto di riscaldamento è costituito da caldaia murale alimentata a gpl con termosifoni in ghisa.

La superficie utile coperta equivale a mq 50,00 ed un balcone coperto di mq 11 a piano rialzato a mq 80,00 a piano interrato

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/04/1993 al 01/02/2020	[REDACTED]	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ferdinando Cuffaro	21/04/1993	21557	7519
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Bari	14/05/1993	16111	12806
		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.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Tribunale di Bari il 19/07/2019



Reg. gen. 33527 - Reg. part. 24064  
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Santeramo



## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile è stato costruito ed ultimato nel Gennaio 1977, è stato oggetto di Sanatoria presentata in data 28.03.1986 con n.186 di Registro ai sensi della L. 47/85 del 28.02.1985 ed approvato con Concessione in Sanatoria del 20.12.1991.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile 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.

Dotato di Concessione in Sanatoria del 20.12.1991 con n. 168 di Registro. Rispetto al Progetto approvato in Sanatoria vi

è una diversa distribuzione degli ambienti a piano terra ed un accorpamento del piano interrato. Il piano interrato ha un

aumento di cubatura e diversa distribuzione interna, tale difformità non comporta difformità edilizia poiché si trova a piano interrato.

Pratiche Amministrative Ufficio Tecnico Comunale: Sanatoria per Ampliamento Locale Deposito e Bagno - € 1.000,00

Agenzia del Territorio: Aggiornamento Planimetrie Catastali e P.Terra e Piano Interrato - € 1.000,00

Interventi Edilizi: Eliminazione Umidità nelle pareti a Piano Interrato importo stimato di € 2.000,00

Adeguamento degli impianti elettrico, idrico e termico alle Normative Vigenti - € 1.000,00

Per un importo complessivo di € 5.000,00

### *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.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risulta costituito alcun condominio pertanto i condomini provvedono autonomamente a gestire le spese ordinarie e straordinarie relative alle parti comuni.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Santeramo in Colle (BA) - Via Don Luigi Sturzo, piano T- S1

Locale commerciale collocato in un edificio condominiale composto da piano terra e piano interrato con accesso dalla via don Luigi Sturzo sn costituito da ambienti sia a piano terra che a piano interrato allo stato grezzo e privo di infissi di forma rettangolare con annesso zona uffici e servizi igienici. Il locale a piano terra è dotato di un accesso tramite una superficie scoperta ed una chiusura con saracinesca metallica, nella parte posteriore vi è una finestratura con pannelli plastificati che accede da apertura esterna su superficie scoperta. Dal vano scala si accede anche ai locali sottostanti a piano interrato. I locali a piano interrato di forma rettangolare sono dotati di accesso tramite rampa carrabile senza infisso di chiusura.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 1263, Sub. 1, Categoria F3 - Fg. 44, Part. 1263, Sub. 9, Categoria F3 Valore di stima del bene: € 218.000,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Santeramo in Colle (BA) - Via Don Luigi Sturzo, piano T- S1	545,00 mq	400,00 €/mq	€ 218.000,00	100,00%	€ 218.000,00
Valore di stima:					€ 218.000,00

Valore di stima: € 218.000,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Valore finale di stima: € 218.000,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il bene fa parte di un edificio condominiale in una zona centrale immediatamente vicina al nucleo storico del comune di Santeramo in Colle. La zona è completamente urbanizzata ben servita da attività



commerciali e servizi ed è caratterizzata da insediamenti residenziali anche di recente costruzione. Per la determinazione del valore venale in comune commercio del bene pignorato si è applicato il metodo di stima sintetico-comparativo che giunge al valore dell'immobile applicando alla consistenza commerciale i prezzi correnti praticati sul mercato in sede di compravendita di unità assimilabili, ubicazione e caratteristiche costruttive.

Da indagini presso agenzie operanti nel comune di Santeramo in Colle è risultato che i prezzi per unità di superficie mediamente oscillano da un minimo di € 800 ad un massimo di € 1.000 per i negozi e da un minimo di € 300 ad un massimo di € 500 per i magazzini.

Pertanto in considerazione delle condizioni generali del bene a rustico si è individuato in € 400 il prezzo medio più probabile per unità di superficie.

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - Via San Vincenzo de Paoli n.22  
Appartamento ad uso abitazione a terzo piano di un edificio, composto da cinque vani ed accessori, avente accesso condominiale da scala al numero civico 22 di via San Vincenzo de Paoli, l'appartamento si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, è caratterizzato da finiture di buona qualità e non risulta costituito alcun condominio, pertanto i condomini provvedono autonomamente a gestire le spese ordinarie e straordinarie relative alle parti comuni  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 1721, Sub. 63, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 87.150,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Santeramo in Colle (BA) - Via San Vincenzo de Paoli n.22	124,50 mq	700,00 €/mq	€ 87.150,00	100,00%	€ 87.150,00
Valore di stima:					€ 87.150,00

Valore di stima: € 87.150,00

**Valore finale di stima: € 87.150,00**

Il bene fa parte di un edificio condominiale in una zona semi periferica ma immediatamente limitrofa al nucleo storico del comune di Santeramo in Colle. La zona è completamente urbanizzata, ben servita da attività commerciali ed è caratterizzata da insediamenti residenziali anche di recente costruzione. Per la determinazione del valore venale in comune commercio del bene pignorato si è applicato il metodo di stima sintetico-comparativo che giunge al valore dell'immobile applicando alla consistenza commerciale i prezzi correnti praticati sul mercato in sede di compravendita di unità assimilabili per

consistenza, ubicazione e caratteristiche costruttive. Da indagine presso le agenzie immobiliari nel comune di Santeramo in Colle è risultato che i prezzi per unità di superficie mediamente praticati oscillano da un minimo di € 650 ad un massimo di € 900. Pertanto in considerazione delle condizioni generali del bene che si mostrano in buono stato di manutenzione si è individuato in € 700 il più probabile prezzo per unità di superficie.

### LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - Contrada D'Addosio n.6, interno 1, piano T

Appartamento a destinazione residenziale a piano rialzato di un edificio costituito da n.3 piani fuori terra con accesso da scala esterna ed piccolo androne al civico n.6 della Contrada D'Addosio fuori del centro abitato di Santeramo in Colle a circa Km 2 dalla zona periferica. L'appartamento è composto da n. 4 vani ed n. 2 bagni e balcone esterno. L'appartamento ha due affacci su pertinenza scoperta privata tutta recintata e con parcheggio pavimentato. Anno di Costruzione 1977

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 212, Sub. 4, Categoria A3 Valore di stima del bene: € 78.300,00

Il bene fa parte di un edificio condominiale in una zona periferica nell'agro di Santeramo in Colle a circa Km 2 dalla cinta residenziale. La zona non è urbanizzata e non servita da attività commerciali, ma confina con unità singole dedite ad attività agricola. Per la determinazione del valore venale in comune commercio del bene pignorato si è applicato il metodo di stima sintetico-comparativo che giunge al valore dell'immobile applicando alla consistenza commerciale i prezzi praticati sul mercato in sede di compravendita di unità assimilabili per consistenza, ubicazione e caratteristiche costruttive. Da indagine presso le agenzie immobiliari operanti nel comune di Santeramo in Colle è risultato che i prezzi per unità di superficie mediamente applicati oscillano da un minimo di € 700 ad un massimo di € 1.000. Pertanto in considerazione delle condizioni generali del bene che si mostrano in buono stato di manutenzione si è individuato in € 750 il più probabile prezzo per unità di superficie.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Santeramo in Colle (BA) - Contrada D'Addosio n.6, interno 1, piano T	10440 mq	750,00 €/mq	€ 78.300,00	100,00%	€ 78.300,00
Valore di stima:					€ 78.300,00

Valore di stima: € 78.300,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo



Oneri di regolarizzazione urbanistica	500,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	1500,00	€

Valore finale di stima: € 76.300,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - Contrada D'Addosio n.6, interno 2, piano T

Appartamento a destinazione residenziale a piano rialzato di un edificio costituito da n.3 piani fuori terra con accesso da scala esterna ed piccolo androne al civico n.6 della Contrada D'Addosio fuori del centro abitato di Santeramo in Colle a circa Km 2 dalla zona periferica. L'appartamento è composto da n. 2 vani, n. 1 bagno e balcone esterno a piano rialzato, da n. 3 vani, cucina e bagno a piano interrato. L'appartamento ha due affaccio su pertinenza scoperta privata tutta recintata e con parcheggio pavimentato. Anno di Costruzione 1997

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 212, Sub. 2, Categoria A3 Valore di stima del bene: € 100.740,00

Il bene fa parte di un edificio condominiale in una zona periferica nell'agro di Santeramo in Colle a circa Km 2 dalla cinta residenziale. La zona non è urbanizzata e non servita da attività commerciali, ma confina con unità singole dedite ad attività agricola. Per la determinazione del valore venale in comune commercio del bene pignorato si è applicato il metodo di stima sintetico-comparativo che giunge al valore dell'immobile applicando alla consistenza commerciale i prezzi praticati sul mercato in sede di compravendita di unità assimilabili per consistenza, ubicazione e caratteristiche costruttive. Da indagine presso le agenzie immobiliari operanti nel comune di Santeramo in Colle è risultato che i prezzi per unità di superficie mediamente applicati oscillano da un minimo di € 700 ad un massimo di € 1.000 per il piano terra, mentre per il piano interrato da un minimo di € 400 ad un massimo di € 800. Pertanto in considerazione delle condizioni generali del bene che si mostrano in buono stato di manutenzione si è individuato in € 600 il più probabile prezzo medio per unità di superficie.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Santeramo in Colle (BA) - Contrada D'Addosio n.6, interno 2, piano T	167,90 mq	600,00 €/mq	€ 100.740,00	100,00%	€ 100.740,00
Valore di stima:					€ 100.740,00

Valore di stima: € 100.740,00

Deprezamenti

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	2000,00	€

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Valore finale di stima: € 95.740,00**

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.

Gioia del Colle, li 21/02/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. La Gala Carlo Federico

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Santeramo in Colle (BA) - Via Don Luigi Sturzo, piano T- S1  
Locale commerciale collocato in un edificio condominiale composto da piano terra e piano interrato con accesso dalla via don Luigi Sturzo sn costituito da ambienti sia a piano terra che a piano interrato allo stato grezzo e privo di infissi di forma rettangolare con annesso zona uffici e servizi igienici. Il locale a piano terra è dotato di un accesso tramite una superficie scoperta ed una chiusura con saracinesca metallica, nella parte posteriore vi è una finestratura con pannelli plastificati che accede da apertura esterna su superficie scoperta. Dal vano scala si accede anche ai locali sottostanti a piano interrato. I locali a piano interrato di forma rettangolare sono dotati di accesso tramite rampa carrabile senza infisso di chiusura. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 1263, Sub. 1, Categoria F3 - Fg. 44, Part. 1263, Sub. 9, Categoria F3  
Destinazione urbanistica: Concessione Edilizia n.785/C del 18/10/1996 Concessione Edilizia n.1/C del 24/01/1997 Concessione Edilizia n.698/C del 28/12/1999 Concessione Edilizia in Variante n.35/C del 7/03/2001 Concessione in Sanatoria n.31 prot.18398 del 10/12/2004 rilasciata in data 18/06/2018.

**Prezzo base d'asta: € 218.000,00**

### LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - Via San Vincenzo de Paoli n.22  
Appartamento ad uso abitazione a terzo piano di un edificio, composto da cinque vani ed accessori, avente accesso condominiale da scala al numero civico 22 di via San Vincenzo de Paoli, l'appartamento si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, è caratterizzato da finiture di buona qualità e non risulta costituito alcun condominio, pertanto i condomini provvedono autonomamente a gestire le spese ordinarie e straordinarie relative alle parti comuni  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 1721, Sub. 63, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile è stato costruito in conformità delle Concessioni Edilizie n.615 del 6.10.1999 e n.4/C del 22.01.2001 e successiva variante.

**Prezzo base d'asta: € 87.150,00**

### LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - Contrada D'Addosio n.6, interno 1, piano T  
Appartamento a destinazione residenziale a piano rialzato di un edificio costituito da n.3 piani fuori terra con accesso da scala esterna ed piccolo androne al civico n.6 della Contrada D'Addosio fuori del centro abitato di Santeramo in Colle a circa Km 2 dalla zona periferica. L'appartamento è composto da n. 4 vani ed n. 2 bagni e balcone esterno. L'appartamento ha due affacci su pertinenza scoperta privata tutta recintata e con parcheggio pavimentato. Anno di Costruzione 1977  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 212, Sub. 4, Categoria A3

Destinazione urbanistica: L'immobile è stato costruito ed ultimato nel gennaio 1977, è stato oggetto di Sanatoria presentata in data 28-03-1986 con n. 186 di Registro ai sensi della L. 47/85 del 28.02.1985 ed approvata con Sanatoria del 20.12.1991

**Prezzo base d'asta: € 76.300,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Santeramo in Colle (BA) - Contrada D'Addosio n.6, interno 2, piano T  
Appartamento a destinazione residenziale a piano rialzato di un edificio costituito da n.3 piani fuori terra con accesso da scala esterna ed piccolo androne al civico n.6 della Contrada D'Addosio fuori del centro abitato di Santeramo in Colle a circa Km 2 dalla zona periferica. L'appartamento è composto da n. 2 vani, n. 1 bagno e balcone esterno a piano rialzato, da n. 3 vani, cucina e bagno a piano interrato. L'appartamento ha due affaccio su pertinenza scoperta privata tutta recintata e con parcheggio pavimentato. Anno di Costruzione 1997 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 212, Sub. 2, Categoria A3 Destinazione urbanistica: L'immobile è stato costruito ed ultimato nel Gennaio 1977, è stato oggetto di Sanatoria presentata in data 28.03.1986 con n.186 di Registro ai sensi della L. 47/85 del 28.02.1985 ed approvato con Concessione in Sanatoria del 20.12.1991.

**Prezzo base d'asta: € 95.740,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 421/2019 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 218.000,00**

**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**

<b>Bene N° 1 - Locale commerciale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Santeramo in Colle (BA) - Via Don Luigi Sturzo, piano T - S1		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 1263, Sub. 1, Categoria F3 - Fg. 44, Part. 1263, Sub. 9, Categoria F3	<b>Superficie</b>	545,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile è realizzato a rustico in edificio in fase di ultimazione di costruzione costituito da n.4 piani fuori terra e n.2 piani interrati		
<b>Descrizione:</b>	Locale commerciale collocato in un edificio condominiale composto da piano terra e piano interrato con accesso dalla via don Luigi Sturzo su costituito da ambienti sia a piano terra che a piano interrato allo stato grezzo e privo di infissi di forma rettangolare con annesso zona uffici e servizi igienici. Il locale a piano terra è dotato di un accesso tramite una superficie scoperta ed una chiusura con saradnesca metallica, nella parte posteriore vi è una finestrazione con pannelli plastificati che accede da apertura esterna su superficie scoperta. Dal vano scala si accede anche ai locali sottostanti a piano interrato. I locali a piano interrato di forma rettangolare sono dotati di accesso tramite rampa carrabile senza infisso di chiusura.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 87.150,00**

<b>Bene N° 2 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Santeramo in Colle (BA) - Via San Vincenzo de Paoli n.22		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 1721, Sub. 63, Categoria A3	<b>Superficie</b>	124,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento ad uso abitazione a terzo piano di un edificio, composto da cinque vani e d accessori, avente accesso condominiale da scala al numero civico 22 di via San Vincenzo de Paoli, l'appartamento si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, è caratterizzato da finiture di buona qualità e non risulta costituito alcun condominio, pertanto i condomini provvedono autonomamente a gestire le spese ordinarie e straordinarie relative alle parti comuni		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

**LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 76.300,00**

<b>Bene N° 3 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Santeramo in Colle (BA) - Contrada D'Addosio n.6, interno 1, piano T		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 212, Sub. 4, Categoria A3	<b>Superficie</b>	104,40 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare non è occupata e si presenta in buono stato conservativo		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento a destinazione residenziale a piano rialzato di un edificio costituito da n.3 piani fuori terra con accesso da scala esterna ed piccolo androne al civico n.6 della Contrada D'Addosio fuori del centro abitato di Santeramo in Colle a circa Km 2 dalla zona periferica. L'appartamento è composto da n. 4 vani ed n. 2 bagni e balcone esterno. L'appartamento ha due affacci su pertinenza scoperta privata tutta recintata e con parcheggio pavimentato. Anno di Costruzione 1977		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 95.740,00**

<b>Bene N° 4 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Santeramo in Colle (BA) - Contrada D'Addosio n.6, interno 2, piano T		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 212, Sub. 2, Categoria A3	<b>Superficie</b>	167,90 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare non è occupata e si presenta in buono stato conservativo ad eccezione di n. 2 ambienti a piano terra e piano interrato che sono interessati da fenomeni di umidità diffusa e condensa sui muri perimetrali.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento a destinazione residenziale a piano rialzato di un edificio costituito da n.3 piani fuori terra con accesso da scala esterna ed piccolo androne al civico n.6 della Contrada D'Addosio fuori del centro abitato di Santeramo in Colle a circa Km 2 dalla zona periferica. L'appartamento è composto da n. 2 vani, n. 1 bagno e balcone esterno a piano rialzato, da n. 3 vani, cucina e bagno a piano interrato. L'appartamento ha due affaccio su pertinenza scoperta privata tutta recintata e con parcheggio pavimentato. Anno di Costruzione 1997		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

