

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Chiara CUTOLO
Procedimento di Esecuzione Immobiliare R.G. E.I. 126/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare R.G. E.I. 126/2021
G.E. Dott.ssa Chiara CUTOLO

RELAZIONE di STIMA del C.T.U.
Lotto Unico

Creditore Procedente: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO s.p.a.

Debitore: Sig.ra *****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE di STIMA del CTU
Dott. Ing. Andrea ANGIOLA
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pagina 1

RELAZIONE DI STIMA del CTU --INDICE

1) PREMESSA	Pag.3
2) ARTICOLAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI	Pag.3
3) CORRISPONDENZA TRA BENI PIGNORATI E TITOLARITÀ DEL DEBITORE	Pag.5
4) VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI	Pag.8
4.1) VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI DALLA PROCEDURA O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA.	Pag.9
4.2) VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	pag.10
5) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA, FORMAZIONE DEI LOTTI LOTTO UNICO	Pag.10
6.1) DESCRIZIONE ANALITICA (confini - identif. catastale - descrizioni generali ed analitiche, titoli di possesso e provenienza ...)	Pag.12
• 6.1A) IMMOBILE A) DI CUI AL SUB.28	Pag.12
• 6.1B) IMMOBILE B) DI CUI AL SUB.48	Pag.18
6.2) regolarità e conformità URBANISTICO-EDILIZIA	Pag.25
6.3) regolarità e conformità CATASTALE	Pag.28
6.4) VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	Pag.28
6.5) DEFINIZIONE DELLE SUPERFICI	Pag.31
6.6) VALUTAZIONE - LOTTO UNICO	Pag.33
6.7) Valore Adeguato Della Stima PREZZO A BASE D'ASTA	Pag.39
ALLEGATI	Pag.41

RELAZIONE DI STIMA (Lotto unico)

1) PREMESSA

Per incarico ricevuto dall' Ill.mo Giudice dell' Esecuzione Dott.ssa Chiara Cutolo nel Procedimento di Esecuzione Immobiliare R.G. E.I. 126/2021, promosso dalla **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA**, codice fiscale ***** , in danno della debitrice sig.ra ***** ***** , nata a ***** il ***** - C.F. ***** , sui due immobili di seguito descritti, lo scrivente CTU Dott. Ing. Andrea ANGIOLA, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 7106, e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bari al n. 2718, interviene quale Esperto Stimatore nominato con Decreto del G.E. del 14.10.2021 notificato in data 18.10.2021 (riportato in allegato n.1).

In tale circostanza, in particolare, il G.E. Dott.ssa Chiara Cutolo nominava il sottoscritto quale Esperto Estimatore nonché l'Avv. Marta Russo quale Custode Giudiziario e formulava i quesiti giudiziali ai professionisti nominati.

In data 25.10.2021 lo scrivente CTU sottoscriveva l'"Atto di Giuramento dell'Esperto ed accettazione dell'incarico" depositato telematicamente in pari data, con il quale assumeva l'incarico di procedere alla stima dei beni pignorati e di effettuare gli opportuni accertamenti disposti dal G.E. (per cui vedasi allegato n.1).

In ossequio ai quesiti giudiziali posti, in relazione alle caratteristiche intrinseche dei beni oggetto di pignoramento, sulla base degli accertamenti specifici eseguibili sui beni, nonché in base agli atti della procedura, il sottoscritto espone nella presente relazione ed in forma organica, il quadro completo dei vari aspetti inerenti gli immobili.

2) ARTICOLAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Si riportano di seguito le fasi principali in cui si sono articolate le operazioni peritali ed il complesso degli accertamenti condotti dallo scrivente CTU.

In data **16.02.2022 alle ore 14.30** il sottoscritto CTU congiuntamente al Custode Giudiziario Avv. Marta Russo ha iniziato le operazioni peritali presso gli immobili di Via G. Matteotti n.55 al piano secondo oggetto della presente procedura giusta comunicazione PEC indirizzata sia all'avvocato del Creditore Procedente nonché Raccomandate A/R inviate alla Debitrice. La visita iniziava da un primo immobile costituito da un piccolo appartamento abitato dalla Sig.ra ***** ***** con la figlia minore giusto contratto di locazione del 30.08.2021 registrato il 24.09.2021 al n. 004663 serie 3T (durata fino al 30.08.2024).

La visita proseguiva presso un secondo appartamento occupato dal Sig. ***** ***** con la moglie Sig.ra ***** ***** ed i figli giusto contratto di locazione del 18.05.2016 registrato il 17.06.2016 al n. 003928 serie 3T (prorogato fino al 31/5/2024).

Si tenta l'accesso presso il terzo appartamento ma si desiste a causa di una riferita positività al Covid degli occupanti; anche per gli immobili posti al piano superiore, stante la presenza di un cane aggressivo che impedisce l'accesso all'atrio di passaggio per il piano quarto, per cui alle 16.15 si ritiene di rinviare le operazioni.

Le operazioni di accesso con rilievo metrico e fotografico dello scrivente Esperto proseguivano infine nell'immobile di Via G. Matteotti n.55 al piano secondo il giorno 20.04.2022 alle ore 16.30 alla presenza dell'occupante Sig. ***** ***** senza contratto di locazione dal 01.02.2021. la visita prosegue presso la soffitta al 4° piano, alla cantinole del piano interrato. Il tutto come la Sig.ra ***** *****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

dichiara di possedere quali beni oggetto del pignoramento avendo consentito l'accesso con chiavi in suo possesso. Il verbale di accesso viene dunque chiuso alle ore 17.30

Il tutto redigendo i relativi verbali, cui si rimanda, di concerto fra l'esperto ed il Custode Giudiziario per cui vedasi allegato n.3;

Durante l'espletamento dell'incarico lo scrivente ha avuto accesso nelle date riportate nelle rispettive certificazioni presso:

- l'Ufficio Tecnico del Comune di Gravina In Puglia (BA), per la verifica dei titoli abilitativi e della regolarità urbanistica degli immobili pignorati e l'acquisizione di copia di tutta la documentazione disponibile (Allegato 12).

-l'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale Territorio - Catasto Fabbricati e Terreni per estrarre copia delle visure storiche, delle planimetrie catastali, e dell'estratto di mappa catastale (Allegato 6);

-L'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Bari - ufficio provinciale Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare (Allegato 7)

-L'Ufficio Anagrafe del Comune di Gravina In Puglia (Allegato 9)

- L'Agenzia delle Entrate per la verifica di contratti di locazione/comodato (All.11) e consultato siti internet specializzati (banca dati OMI agenzia entrate-fonte ed altri siti), di annunci di agenzie immobiliari, di fonti e di operatori di mercato locali.

Nel corso dell'incarico è stata richiesta una proroga dei termini di deposito della relazione peritale dallo scrivente anche a seguito delle difficoltà di notifica e delle circostanze connesse all'emergenza Covid - 19, poi concessa dal G.E. Dott.ssa Chiara Cutolo (per cui vedasi Allegato n. 1 a cui si rimanda).

3) CORRISPONDENZA TRA BENI PIGNORATI E TITOLARITA' DEL

DEBITORE.

Risulta all'uopo che gli immobili oggetto della Procedura Esecutiva Immobiliare "de quo" promossa dal Creditore procedente in danno del Debitore, in virtù di Verbale di Pignoramento Immobili trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bari Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare con nota in data 24.03.2021 ai n.ri reg. part. 10317 reg. gen. 13882 sono la piena proprietà della Sig.ra *****
***** della porzione di fabbricato di ***** ta costruzione sito in abitato di Gravina In Puglia e precisamente:

A. IMMOBILE A): "Piccolo appartamento di due vani ed accessori sito al secondo piano superiore, avente accesso dal portone comune di Via G. Matteotti attualmente civ. 55 con ingresso dalla porta di fronte per chi salendo le scale gira a destra confinante con Via G. Matteotti, con il piccolo appartamento allo stesso piano appresso descritto, con proprietà ***** , atrio, proprietà ***** , salvo altri; con annessi accessori:

- vano soffitta sita al quarto piano superiore avente accesso dal portone comune di Via G. Matteotti attualmente civ. 55 con ingresso dalla porta a destra salendo le scale, confinante con terrazza comune su più lati, con vano scala, salvo altri;
- locale deposito, già adibito a stalla, sito al piano terra avente accesso dal portone comune di Via G. Matteotti attualmente senza civico e precisamente quello confinante con passaggio comune, proprietà ***** ***** , con atrio, salvo altri;
- piccola cantina sita nel piano interrato avente accesso dal portone comune di Via G. Matteotti attualmente senza civico confinante con corridoio comune,

con altra cantina di proprietà della parte mutuataria, con proprietà Bitetto, con terrapieno, salvo altri”;

Il tutto riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Gravina in Puglia al foglio 103, p.lla 1435, sub.28, Via Impero n.54, piano 2 cat.A/4, cl.4, vani 3,0 rc. Euro 193,67

a favore di:

- **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA**, sede in Roma, codice fiscale 09339391006 per la quota di 1/1

e contro:

- ***** , nata a ***** il ***** - C.F. ***** per la quota di 1/1

IMMOBILE B): “Piccolo appartamento di tre vani ed accessori sito al secondo piano superiore, avente accesso dal portone comune di Via G. Matteotti attualmente civ. 55 con ingresso dalla porta di fronte e a destra per chi sale le scale confinante con Via G. Matteotti, con vano scala, con il piccolo appartamento allo stesso piano innanzi descritto, con proprietà ***** , con atrio, con passaggio comune, salvo altri”.

Il tutto riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Gravina in Puglia al foglio 103, p.lla 1435, sub.48, Via G. Matteotti n.55, piano 2 cat.A/4. cl.3. vani 3,5 rc. Euro 189,80

a favore di:

- **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA**, sede in Roma, codice fiscale 09339391006 per la quota di 1/1

e contro:

- *****

***** per la quota di 1/1.

Gli immobili in oggetto, come si evince dalla certificazione notarile di cui all'allegato 8 alla data del 22 aprile 2021, risultano di proprietà della signora ***** nata a Gravina in Puglia il 15 ottobre 1965, codice fiscale *****.

Nella presente relazione peritale, cautelativamente, costituirà oggetto di stima unicamente quanto riportato e descritto nell'atto di pignoramento per il sub.28 e sub.48 in uno con quanto emerso durante le operazioni peritale dallo stato dei luoghi, dalla documentazione disponibile e dalla realtà fattuale manifestatasi.

4)VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI

Iscrizioni e Trascrizioni anche di domande giudiziali: Si richiama all'uopo quanto desumibile dall'analisi del "Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (art. 567 2° comma c.p.c.) a firma del Notaio Dottor Roberto Taccone, versata in atti dal Creditore Procedente e riportata per comodità in allegato n.8, da cui risultano, a carico degli immobili sopra descritti, nel ventennio antecedente la data della trascrizione del Pignoramento, le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti e precisamente:

Stato delle TRASCRIZIONI pregiudizievoli relative agli immobili A) e B):

I. Nota n. 7768 di formalità del 10 marzo 2016 - PIGNORAMENTO a favore della "Banca Nazionale Del Lavoro S.p.A.", ed a carico di ***
***** , gravante sugli immobili A) e B);**

II. Nota n. 10317 di formalità del 24 marzo 2021 - PIGNORAMENTO a favore della "Banca Nazionale Del Lavoro S.p.A.", ed a carico di *****
***** , gravante sugli immobili di cui alle lettere A) e B);

CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI:

risulta rispettata la continuità delle trascrizioni nel ventennio richiesta dall'art. 2650 c.c., fatta eccezione per la mancanza della trascrizione di accettazione espressa o tacita dell'eredità del signor ***** ***** (Bari, il 01.01.1907).

Stato delle ISCRIZIONI pregiudizievoli, relative ai suddetti immobili A) e B):

III. Nota n. 7140 di formalità del 2 luglio 2010 IPOTECA a favore della "Banca Nazionale Del Lavoro S.p.A." con sede in Roma, ed a carico di *****
***** , iscritta giusta atto a rogito del Notaio Deodato Terribile di Gravina in Puglia, in data 29 giugno 2010, rep. n. 19.092, per la somma di euro 258.832,74, di cui euro 129.416,37 per capitale, gravante sugli immobili di cui alle lettere A) e B)

Si conclude indi che, dall'esame della documentazioni presente in atti e da ispezioni ipotecarie aggiornate alla data della verifica del sottoscritto CTU (ovvero in data 25.05.2022) ed eseguite presso l' Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bari Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare del Territorio, in ossequio all'incarico ricevuto, **non risultano ulteriori iscrizioni, trascrizioni e formalità pregiudizievoli successive alla data del pignoramento** (per cui vedasi Allegato n.7).

4.1) VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI DALLA PROCEDURA O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

I vincoli di cui al precedente elenco che saranno cancellati dalla procedura o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura sono l'IPOTECA III) e l'ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI I) E II).

4.2) VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

-Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: non presenti

-Atto di asservimento o cessione di cubatura: non presenti

-Ulteriori avvertenze: L'immobile in oggetto è ubicato in zona omogenea tipizzata A/1 di rispetto ambientale-monumentale nel nucleo storico – centro storico dal vigente PRG del Comune di Gravina In Puglia soggetto a relativi vincoli e regolamenti comunali vigenti.

Alla data della perizia per adempimento degli obblighi tributari ai fini IVA il Trasferimento degli immobili dell'esecutato (quale titolare dell'immobile abitativo in oggetto in qualità di persona fisica - non soggetto Iva) è un'operazione fuori campo Iva per carenza dei requisiti soggettivi. Il tutto salvo applicazione delle restanti imposte e verifica al momento della Vendita.

5) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA, FORMAZIONE DEI LOTTI – LOTTO UNICO

I beni immobili oggetto di stima sono così identificati a costituire un UNICO LOTTO DI VENDITA composto dagli immobili tra loro contigui A) e B)

IMMOBILE A): “Piena Proprietà dell'appartamento facente parte del fabbricato sito in Comune di Gravina in Puglia, avente accesso dal portone comune di Via G. Matteotti attualmente n. civ. 55 (già Via Impero n. 54), posto al secondo piano,

composto da due vani ed accessori con ingresso dalla porta di fronte per chi salendo le scale gira a destra con annessi accessori:

- vano soffitta posto al piano quarto del citato fabbricato avente accesso dal portone comune di Via G. Matteotti attualmente civ. 55 con ingresso dalla porta a destra salendo le scale;

- locale deposito, già adibito a stalla, posto al piano terra del citato fabbricato avente accesso dal portone comune di Via G. Matteotti attualmente senza civico;

- cantina posta al piano interrato del citato fabbricato avente accesso dal portone comune di Via G. Matteotti attualmente senza civico;

il tutto riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Gravina in Puglia al foglio 103, particella 1435, sub. 28, Via Giacomo Matteotti n. 54, piano 2, categoria A/4, cl. 4, vani 3, rendita euro 193,67

IMMOBILE B): “Piena Proprietà dell’appartamento facente parte del fabbricato sito in Comune di Gravina in Puglia, avente accesso dal portone comune di Via G. Matteotti attualmente n. civ. 55 (già Via Impero n. 54), posto al secondo piano, con ingresso dalla porta di fronte e a destra per chi sale le scale composto da tre vani ed accessori; l’immobile B) è costituito da un’unica unità catastale (sub.48) comprendente due piccoli appartamenti con ingresso dalle porte di fronte e a destra per chi sale le scale, divisi da un corridoio comune.

Il tutto riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Gravina in Puglia al foglio 103, particella 1435, subalterno 48, Via Giacomo Matteotti n. 55, piano 2, categoria A/4, cl. 3, vani 3,5, rendita euro 189,90.

Il sottoscritto CTU, nella formazione del lotto di vendita, essendo gli immobili A), B) funzionalmente e strutturalmente connessi e contigui ciascuno non comodamente

divisibile, analizzate le caratteristiche generali dei beni pignorati e l'intero complesso delle situazioni al contorno, quali i caratteri tipologici dell'organismo edilizio cui appartengono i beni oggetto di stima, l'impianto distributivo interno degli ambienti e dei servizi, le dotazioni impiantistiche ed il loro stato d'uso generale, al fine di raggiungere la maggiore appetibilità del bene sul libero mercato immobiliare individua **un unico lotto di vendita costituito dai beni contigui A) e B) innanzi descritti.**

6.1) DESCRIZIONE ANALITICA (confini - identif. catastale - descrizioni generali ed analitiche, titoli di possesso e provenienza...).

6.1A) IMMOBILE A) DI CUI AL SUB.28

Confini

L'appartamento dell'immobile A confina a Sud Est con Via G. Matteotti, a Nord Est con l'immobile di cui al F.M. 103 p.lla 1435 sub.48, A nord ovest con atrio, salvo altri;

Il vano soffitta posto al piano quarto del citato fabbricato confina a Sud Est con terrazza a Sud Ovest con disimpegno, a Nord Ovest con Scala di accesso, salvo altri;

Il locale deposito confinante con passaggio comune, proprietà *****
suoi eredi e/o aventi causa, atrio, salvo altri come riportato in atti;

La cantina posta al piano interrato del citato fabbricato confinante con corridoio comune, con proprietà
suoi eredi e/o aventi causa, terrapieno, salvo altri come riportato in atti.

Identificazione catastale

L'unità immobiliare di cui alla lettera A) alla data del 22.04.2022 è individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Gravina In Puglia (BA), secondo i seguenti identificativi:

- **Appartamento riportato nel N.C.E.U. del Comune di Gravina In Puglia al foglio 103, p.lla 1435, sub.28, Via G. Matteotti n.54, piano 2, cat.A/4, cl.4, vani 3,0, sup. catastale totale 117,00 mq , totale escluse aree scoperte 117,00 mq, rc. Euro 193,67.**

Nota 1: Poiché l'attuale denominazione toponomastica è Via G. Matteotti civ. 55 (già Via Impero n. 54) occorre effettuare una rettifica catastale per l'immobile A (sub.28) in cui appare erroneamente il civ. 54 di via G. Matteotti.

L'immobile è intestato nella visura catastale di cui all'allegato 6 come segue:

- ***** ******, nata a ***** il ***** - C.F. ***** per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni

Descrizione generale del fabbricato

Il fabbricato è realizzato con struttura in muratura portante e volte in muratura con fondazioni dirette in muratura. Le pareti esterne dei piani superiori risultano intonacate e pitturate (le fotografie esterne ed interne dell'immobile sono riportate nell'Allegato 4 a cui si fa riferimento per gli aspetti di dettaglio così come nell'allegato grafico n.5A per ulteriori caratteristiche inerenti esposizione e dati metrici).

Lo stabile condominiale, cui l'unità immobiliare in oggetto appartiene, è costituito da piani interrati, terra, primo, secondo, terzo e quarto.; lo stabile non è dotato di ascensore ed ha accesso dal civico n.55 di via G. Matteotti e da civico s.n. per alcune delle pertinenze.

Caratteristiche distributive

Appartamento a piano secondo



L'immobile in oggetto ha accesso dal portone comune di Via G. Matteotti attualmente civ. 55 con ingresso dalla porta di fronte per chi salendo le scale gira a destra.

L'unità immobiliare è composta sostanzialmente da due ampi vani a volta con tramezzature che definiscono il lay-out distributivo interno; l'altezza è variabile con altezza massima di circa 4,80 m.

Dall'ingresso attraverso un corridoio si arriva ad un ampio soggiorno-cucina con wc posto sul lato destro ed un piccolo gettatoio; di fronte si accede ad un salone con cabina armadio e sulla destra vi è l'ingresso alla camera da letto munita di finestrone di accesso ad un balcone che si affaccia su via G. Matteotti. Il salone ed il soggiorno hanno affaccio sull'atrio interno; il tutto come rappresentato nel grafico di cui all'allegato n.5A a cui si rimanda per una migliore contezza di quanto innanzi descritto e dello stato dei luoghi.

Caratteristiche costruttive

Appartamento piano secondo

Le tramezzature esterne e le tramezzature interne sono in muratura di spessore variabile da circa cm 90 a cm 10;

Pareti e soffitti di tutti i vani sono intonacati a civile e tinteggiati.

Copertura: la copertura degli ambienti è a volta.

Pavimenti esterni: I balconi sono pavimentati e completi di battiscopa.

Pavimenti interni: gli ambienti sono pavimentati in gres completi di battiscopa.

Rivestimenti: Il bagno ha le pareti rivestite con piastrelle ad altezze variabili e pavimentato con piastrelle in gres.

Infissi: Le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo anche con scuretti in legno. L'ingresso è fornito di portoncino con serratura blindata.

Impianti: L'immobile è dotato di impianti elettrico, citofonico, emergenza, riscaldamento ed idrico fognante del tipo ordinario per civile abitazione; l'impianto di riscaldamento è del tipo con radiatori ed alimentato da caldaia a gas metano posta all'interno. Il bagno è dotato di lavabo, bidet, Water e doccia. L'impianto elettrico ha un quadretto elettrico di comando posto in prossimità dell'ingresso.

Vano soffitta sito al quarto piano: è allo stato rustico e di ***** ta realizzazione, in pessimo stato d'uso con copertura inclinata realizzata con murali di legno, tavolato e sovrastanti tegole, murature in tufo allo stato rustico, porta in legno, pavimento in battuto di cemento ed impianti assenti accessibile da scale, disimpegni e atrio sottostante di passaggio con cancelletto in ferro posto al suo ingresso.

Locale deposito, già adibito a stalla, posto al piano terra: al momento del sopralluogo è quasi inaccessibile per la presenza di scatoloni e suppellettili depositati, allo stato rustico con murature in tufo, porta in legno, copertura orizzontale a mezza altezza realizzata con murali di legno e tavolato, il tutto in pessimo stato d'uso.

Locale cantina – grotta posta al piano interrato: è allo stato grezzo scavato nel tufo privo di ogni finitura.

Stato di conservazione: l'immobile, in relazione all'epoca di realizzazione ed alla presenza di finiture del tipo comune ed impianti ordinari, è, per quanto riscontrabile ed osservabile al momento del sopralluogo, in buono stato di conservazione e manutenzione per tutti gli elementi costitutivi interni. Gli elementi costitutivi esterni e le

facciate dello stabile sono in buono stato generale mostrando i normali segni del degrado del tempo.

Il vano soffitta, il deposito a piano terra e la cantina-grotta interrata sono in pessimo stato d'uso o fatiscenti.

dotazioni condominiali / parti comuni: gli immobili in oggetto, nelle quote proporzionali loro afferenti, hanno parti comuni per legge e per destinazione, servitù legalmente costituite e risultanti dallo stato dei luoghi e delle costruzioni nello stato di fatto e di diritto in cui quanto in oggetto si trova (portoni, androni pianerottoli e vani scala, passaggi e disimpegni comuni, impianti idrici e fognanti dello stabile...)

TITOLI DI POSSESSO E PROVENIENZA.

Stato di possesso: L' unità immobiliare di cui alla lettera A), alla data del sopralluogo del 16.02.2022, è occupata dal Sig. ***** *****con la moglie Sig.ra ***** *****ed i figli giusto contratto di locazione del 18.05.2016 registrato il 17.06.2016 al n. 003928 serie 3T (prorogato fino al 31/05/2024) come riportato nel verbale redatto in occasione delle operazioni peritali (c.f.r. all.3) effettuate con il Custode Giudiziario nominato Avv. Marta Russo.

Dalle ricerche effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate con richiesta in data 29.11.2021 e 15.02.2022 e riscontro dell'Ufficio con PEC in data 08.03.2022 è stata acquisita copia conforme del contratto di locazione n. n. 003928 serie 3T registrato il 17.06.2016 ad uso abitativo avente ad oggetto l'immobile di cui alla presente procedura e della relativa interrogazione (per cui vedasi all.11-istanza all' Agenzia delle Entrate e risposta fornita). Da tale documentazione risulta che il contratto è stato stipulato il 18.05.2016, registrato il 17.06.2016 presso L'ufficio DPBA UT di Gioia del

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Colle con scadenza 31.05.2020 e prorogato fino al 31.05.2024. Vi è rispondenza del canone di locazione al valore di mercato.

Titoli di Provenienza: sulla base di quanto risulta nella Certificazione notarile di cui all.8 e dalla storia ipotecaria ultraventennale ivi contenuta si evince che la provenienza oltre il ventennio relativa all'immobile di cui alla lettera A) è la seguente:

1) atto di donazione e divisione a rogito del Notaio Giuseppe ***** di Gravina, in data 1 luglio 1955, rep. n. 10.492, debitamente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Trani in data 21 luglio 1955 al n. 22945 di formalità ed in data 10 agosto 1955 al n. 24801 di formalità, in forza del quale ***** fu (Gravina in Puglia, il 28/01/1920) ha acquistato, insieme a maggior consistenza, gli immobili descritti alla precedente lettera A);

2) successione legittima al signor ***** , deceduto a Gravina in Puglia il 26 maggio 2003 (Dichiarazione di successione n. 51 vol. 64 presentata presso l'Ufficio del Registro di Gioia del Colle in data 25 novembre 2003 trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari in data 24 novembre 2006 al n. 43987 di formalità) in forza della quale:

2.1) la signora ***** (Gravina in Puglia, il 05/01/1924), ha acquistato la quota pari a 3/9 degli immobili descritti alla precedente lettera a);

2.2) i signori ***** (Bari, il 13.08.1947), ***** (Gravina in Puglia, il 07.09.1950), ***** (Gravina in Puglia, il 08/06/1952) hanno acquistato la quota pari a 2/9 ciascuno degli immobili descritti alla precedente lettera A); eredità tacitamente accettata con atto a rogito del Notaio Deodato Terribile di Gravina in Puglia in data 12 marzo 2008, rep. 17.795,

ASTE GIUDIZIARIE.it

debitamente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari in data 19 marzo 2008 ai nn. 8022, 8023 e 8024 di formalità;

3) successione legittima alla signora ***** ***** ***** , deceduta a Gravina in Puglia il 4 febbraio 2006 (Dichiarazione di successione n. 91 vol. 100 presentata presso l'Ufficio del Registro di Gioia del Colle in data 20 giugno 2006 trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari in data 21 maggio 2007 al n. 19423 di formalità) in forza della quale i signori ***** ***** ***** (Bari, il 13.08.1947), ***** ***** (Gravina in Puglia, il 07.09.1950), ***** ***** (Gravina in Puglia, il 08/06/1952) hanno acquistato la quota pari a 1/9 ciascuno degli immobili descritti alla precedente lettera a); eredità tacitamente accettata con atto a rogito del Notaio Deodato Terribile di Gravina in Puglia in data 12 marzo 2008, rep. 17.795, debitamente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari in data 19 marzo 2008 ai nn. 8022, 8023 e 8024 di formalità

4) atto di compravendita a rogito del Notaio Deodato Terribile di Gravina in Puglia, in data 12 marzo 2008, rep. 17.795, debitamente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari in data 19 marzo 2008 ai nn. 8022, 8023 e 8024 di formalità, in forza del quale i signori ***** ***** (Gravina in Puglia, il 07.09.1950), ***** ***** (Gravina in Puglia, il 08/06/1952), ***** ***** ***** (Bari, il 13.08.1947), ciascuno per la quota pari a 3/9 hanno venduto al signor ***** ***** (Gravina in Puglia, il 09.12.1935), gli immobili descritti alla precedente lettera A);

5) atto di compravendita a rogito del Notaio Deodato Terribile di Gravina in Puglia, in data 29 giugno 2010, rep. n. 19.091, debitamente registrato e trascritto

presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari in data 2 luglio 2010 al n. 20744 di formalità in forza del quale il signor ***** ***** ha venduto alla signora ***** ***** gli immobili descritti alla precedente lettera A);

6.1B) IMMOBILE B) DI CUI AL SUB.48

L'immobile B) in oggetto ha accesso dal portone comune di Via G. Matteotti attualmente civ. 55 ed è costituito da un'unica unità catastale (sub.48) comprendente due piccoli appartamenti con ingresso dalle porte di fronte e a destra per chi sale le scale, divisi da un corridoio comune.

Confini

Il primo appartamento dell'immobile di cui alla lettera B) confina a Est con passaggio comune a Ovest con l'immobile di cui al F.M. 103 p.lla 1435 sub.28 e a sud con vano scala comune;

Il secondo appartamento dell'immobile di cui alla lettera B) confina a Nord e a Est con vano scala e passaggio comune a Ovest con l'immobile di cui al F.M. 103 p.lla 1435 sub.28 e a Sud con via G. Matteotti.

Identificazione catastale

L'unità immobiliare di cui alla lettera B) alla data del 22.04.2022 è individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Gravina In Puglia (BA), secondo i seguenti identificativi:

- **Appartamento riportato nel N.C.E.U. del Comune di Gravina In Puglia al foglio 103, p.lla 1435, sub.48, Via G. Matteotti n.55, piano 2, cat.A/4, cl.3, vani 3,5, sup. catastale totale 100,00 mq , totale escluse aree scoperte 96,00 mq, rc. Euro 189,80.**

L'immobile è intestato nella visura catastale di cui all'allegato 6 come segue:

- ***** ******, nata a ***** il ***** - C.F. ***** per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni

Descrizione generale del fabbricato

Il fabbricato è realizzato con struttura in muratura portante e volte in muratura con fondazioni dirette in muratura. Le pareti esterne dei piani superiori risultano intonacate e pitturate (le fotografie esterne ed interne dell'immobile sono riportate nell'Allegato 4 a cui si fa riferimento per gli aspetti di dettaglio così come nell'allegato grafico n.5B per ulteriori caratteristiche inerenti esposizione e dati metrici).

Lo stabile condominiale, cui l'unità immobiliare in oggetto appartiene, è costituito da piani interrati, terra, primo, secondo, terzo e quarto.; lo stabile non è dotato di ascensore ed ha accesso dal civico n.55 di via G. Matteotti e da civico s.n. per alcune delle pertinenze.

Caratteristiche distributive

L'immobile B) in oggetto ha accesso dal portone comune di Via G. Matteotti attualmente civ. 55 ed è costituito da un'unica unità catastale comprendente due piccoli appartamenti con ingresso dalle porte di fronte e a destra per chi sale le scale, divisi da un corridoio comune.

Il primo appartamento è composto sostanzialmente da un ampio locale a volta con tramezzatura a mezza altezza che definisce il lay-out distributivo interno ed in particolare una prima parte a soggiorno -cucina e la parte posteriore a camera da letto con un piccolo balconcino che si affaccia sull'atrio; Vi è un piccolo bagno nell'angolo destro. l'altezza è variabile con altezza massima di circa 4,90 m.

Il secondo appartamento è composto sostanzialmente da due ampi vani a volta con tramezzature che definiscono il lay-out distributivo interno; l'altezza è variabile con altezza massima di circa 4,40 e 4,85 m. All'ingresso è posto un soggiorno-cucina con Wc posto sul lato destro; dall'angolo sinistro si accede ad una stanza da letto. Entrambi gli ambienti sono dotati di finestrone di accesso ad un balcone che si affaccia su via G. Matteotti.; il tutto come rappresentato nel grafico di cui all'allegato n.5B a cui si rimanda per una migliore contezza di quanto innanzi descritto e dello stato dei luoghi.

Caratteristiche costruttive

Le rompagnature esterne e le tramezzature interne sono in muratura di spessore variabile da circa cm 80 a cm 10;

Pareti e soffitti di tutti i vani sono intonacati a civile e tinteggiati.

Copertura: la copertura degli ambienti è a volta.

Pavimenti esterni: I balconi sono pavimentati e completi di battiscopa.

Pavimenti interni: gli ambienti sono pavimentati in marmo e marmette completi di battiscopa.

Rivestimenti: Il bagno ha le pareti rivestite con piastrelle ad altezze variabili e pavimentato.

Infissi: Le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo e tapparelle. L'ingresso è fornito di portoncino con serratura blindata.

Impianti: L'immobile è dotato di impianti elettrico, citofonico ed idrico fognante del tipo ordinario per civile abitazione; in ambedue gli appartamenti non è presente l'impianto di riscaldamento e la caldaia. Nel secondo appartamento è presente un condizionatore del tipo a split con unità esterna. Il bagno è dotato di lavabo, bidet,

Water e doccia. L'impianto elettrico ha un quadretto elettrico di comando posto in prossimità dell'ingresso.

Stato di conservazione: L'immobile, in relazione all'epoca di realizzazione ed alla presenza di finiture del tipo comune ed impianti ordinari, è, per quanto riscontrabile ed osservabile al momento del sopralluogo, in sufficiente stato di conservazione e manutenzione per tutti gli elementi costitutivi interni. Gli elementi costitutivi esterni e le facciate dello stabile sono in buono stato generale mostrando i normali segni del degrado del tempo.

dotazioni condominiali / parti comuni: gli immobili in oggetto, nelle quote proporzionali loro afferenti, hanno parti comuni per legge e per destinazione, servitù legalmente costituite e risultanti dallo stato dei luoghi e delle costruzioni nello stato di fatto e di diritto in cui quanto in oggetto si trova (portoni, androni pianerottoli e vani scala, passaggi e disimpegni comuni, impianti idrici e fognanti dello stabile...)

TITOLI DI POSSESSO E PROVENIENZA.

Stato di possesso

Il primo appartamento dell'unità immobiliare B) del lotto unico in vendita, alla data del sopralluogo del 16.02.2022, è occupata dalla Sig.ra ***** ***** con la figlia minore giusto contratto di locazione del 30.08.2021 registrato il 24.09.2021 al n. 004663 serie 3T (durata fino al 30.08.2024) come riportato nel verbale redatto in occasione delle operazioni peritali (c.f.r. all.3) effettuate con il Custode Giudiziario nominato Avv. Marta Russo.

Dalle ricerche effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate con richiesta in data 29.11.2021 e 15.02.2022 e riscontro dell'Ufficio con PEC in data 08.03.2022 è stata acquisita copia conforme del contratto di locazione del 30.08.2021 n. 004663 serie

3T ad uso abitativo avente ad oggetto l'immobile di cui alla presente procedura e della relativa interrogazione (per cui vedasi all.11-istanza all' Agenzia delle Entrate e risposta fornita). Da tale documentazione risulta che il contratto è stato stipulato il 30.08.2021, registrato il 24.09.2021 presso L'ufficio DPBA UT di Gioia del Colle con durata fino al 30.08.2024. Vi è rispondenza del canone di locazione al valore di mercato.

Il secondo appartamento dell'unità immobiliare B) del lotto unico in vendita, alla data del sopralluogo del 20.04.2022, è occupato dal Sig. ***** ***** identificato in loco senza alcun contratto di locazione dal 01.08.2021 come riportato nel verbale redatto in occasione delle operazioni peritali (c.f.r. all.3) effettuate con il Custode Giudiziario nominato Avv. Marta Russo.

Titoli di Provenienza: sulla base di quanto risulta nella Certificazione notarile di cui all.8 e dalla storia ipotecaria ultraventennale ivi contenuta si evince che la provenienza oltre il ventennio relativa agli immobili di cui alla lettera B) è la seguente:

- 1) atto di compravendita a rogito del Notaio Nicola Berloco di Altamura, in data 20 giugno 1970, debitamente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Trani in data 1 settembre 1970 al n. 30797 di formalità mediante il quale il signor ***** ***** (Gravina in Puglia, il 07.05.1922) ha venduto al signor ***** ***** (Bari, il 01.01.1907), insieme a maggior consistenza, l'immobile descritto al precedente punto B).
- 2) successione legittima al signor ***** ***** (Bari, il 01.01.1907) deceduto a Gravina in Puglia il 25 dicembre 1978, (Dichiarazione di Successione n. 29 vol. 309 presentata presso l'Ufficio del Registro di Gioia del Colle e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari in data 13 agosto 1979 al n. 19330 di formalità) in forza della quale:

2.2) la signora ***** ***** ha acquistato la quota pari a 21/63 dell'immobile descritto alla precedente lettera B);

2.3) i signori ***** ***** (Gravina in Puglia, il 09/04/1934), ***** ***** (Gravina in Puglia, il 03/09/1937), ***** ***** (Gravina in Puglia, il 05/05/1939), ***** ***** (Gravina in Puglia, il 14/05/1942), ***** ***** (Gravina in Puglia, il 02/06/1946), ***** ***** (Gravina in Puglia, il 02/03/1950), ***** ***** (Gravina in Puglia, il 22/04/1952), hanno acquistato la quota pari a 6/63 ciascuno dell'immobile descritto alla precedente lettera B);

3) successione legittima alla signora ***** ***** (Gravina in Puglia, il 11.10.1914), deceduta a Gravina in Puglia il 16 novembre 2000 (Dichiarazione di Successione n. 92 vol. 21 presentata presso l'Ufficio del Registro di Gioia del Colle il 18 giugno 2001 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari il 5 luglio 2006 al n. 24790 di formalità) in forza della quale i signori ***** ***** (Gravina in Puglia, il 09/04/1934), ***** ***** (Gravina in Puglia, il 03/09/1937), ***** ***** (Gravina in Puglia, il 05/05/1939), ***** ***** (Gravina in Puglia, il 14/05/1942), ***** ***** (Gravina in Puglia, il 02/06/1946), ***** ***** (Gravina in Puglia, il 02/03/1950), ***** ***** (Gravina in Puglia, il 22/04/1952), hanno acquistato la quota pari a 3/63 ciascuno dell'immobile descritto alla precedente lettera B); eredità tacitamente accettata con atto a rogito del Notaio Deodato Terribile di Gravina in Puglia in data 29 giugno 2010 rep n. 19091 debitamente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei RR. IL di Bari in data 2 luglio 2010 ai nn. 20745, 20746 e 20747 di formalità;

4) successione legittima alla signora ***** (Gravina in Puglia, il 09/04/1934), deceduta a Gravina in Puglia il 27 ottobre 2008 (Dichiarazione di Successione n. 1368 vol. 2009/9 presentata presso l'Ufficio del Registro di Gioia del Colle il 7 ottobre 2009 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari il 28 gennaio 2010 al n. 2730 di formalità) in forza della quale:

4.1) il signor ***** (Gravina in Puglia, il 30/01/1927), ha acquistato la quota pari a 3/63 dell'immobile descritto alla precedente lettera B);

4.2) i signori ***** (Gravina in Puglia, il 15/01/1960), ***** (Gravina in Puglia il 29/05/1964), ***** (Gravina in Puglia, il 16/09/1966), hanno acquistato la quota pari a 2/63 ciascuno dell'immobile descritto alla precedente lettera B); eredità tacitamente accettata con atto a rogito del Notaio Deodato Terribile di Gravina in Puglia in data 29 giugno 2010, rep n. 19.091, debitamente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Bari in data 2 luglio 2010 ai nn. 20745, 20746 e 20747 di formalità;

5) atto di compravendita a rogito del Notaio Deodato Terribile di Gravina in Puglia in data 29 giugno 2010 rep n. 19091 debitamente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Bari in data 2 luglio 2010 ai nn. 20745, 20746 e 20747 di formalità, in forza del quale i signori ***** (Gravina in Puglia, il 03/09/1937), ***** (Gravina in Puglia, il 05/05/1939), ***** (Gravina in Puglia, il 14/05/1942), ***** (Gravina in Puglia, il 02/06/1946), ***** (Gravina in Puglia, il 02/03/1950), ***** (Gravina in Puglia, il 22/04/1952), per la quota pari a 9/63 ciascuno, il signor ***** (Gravina in Puglia, il

30/01/1927), per la quota pari a 3/63, e i signori ***** (Gravina in Puglia, il 15/01/1960), ***** (Gravina in Puglia, il 29/05/1964), ***** (Gravina in Puglia, il 16/09/1966), per la quota pari a 2/63 ciascuno, hanno venduto alla signora ***** l'immobile di cui alla lettera B)

6.2) REGOLARITÀ E CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Il sottoscritto CTU, dopo aver effettuato l'accesso agli atti presso L'Ufficio Tecnico del Comune di Gravina In Puglia, dopo aver analizzato la documentazione scritto- tecnico messa a disposizione dall'Ente interpellato ed averla acquisita in copia (per cui vedasi Allegato 12), nonché dopo aver eseguito i rilievi dello stato dei luoghi degli immobili (di cui all' Allegato 5), rappresenta quanto segue per gli immobili oggetto della procedura di esecuzione immobiliare "de quo" individuati nel NCEU del Comune di Gravina In Puglia (BA) al F.M. 103 particella 1435 sub. 28 e 48 e posti al piano secondo.

La costruzione degli immobili in oggetto risulta iniziata in data antecedente al 1 settembre 1967. Vi è la piantina catastale del sub.28 presentata in data 22/04/1940 utile alla dimostrazione della epoca di realizzazione dell'immobile del piano secondo ante 1942.

L'accesso agli atti ha consentito di acquisire le C.E. n. 137/86 e C.E. n.372/86 non pertinenti gli immobili in oggetto.

Autorizzazione di Abitabilità attuale: non disponibile

Il lotto sul quale insite lo stabile in oggetto è ubicato in zona omogenea tipizzata A/1 di rispetto ambientale-monumentale nel nucleo storico – centro storico dal vigente

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PRG del Comune di Gravina In Puglia regolate dall'art. 9 delle Norme Tecniche di attuazione il cui contenuto di seguito si allega:

ZONA A1

Nella zona A1 di rispetto "ambientale-monumentale" chiaramente individuata nel nucleo storico originario e campita in nero si rinvia qualsiasi intervento allo studio di un piano particolareggiato dell'intera zona in cui debbono venire esaurientemente affrontati tutti i problemi relativi alla valorizzazione, al restauro ed al risanamento.

Quali criteri informatori dello stesso piano particolareggiato sin d'ora si possono individuare:

- a) l'abbassamento a 0,8 ab/vano dell'indice di affollamento generale;*
- b) il soddisfacimento nei limiti del possibile degli standards urbanistici e relativo reperimento di tutte le aree di risulta inedificate o derivanti da eventuali demolizioni;*
- c) il vincolo di inedificabilità su tutte le aree libere e divieto di alterazione di tutte le volumetrie esistenti;*
- d) individuazioni di criteri informatori relativi alla tutela ed al restauro previo studio analitico di tutti i caratteri ambientali originari;*
- e) divieto di modifica della destinazione d'uso del tessuto edilizio, ad eccezione degli edifici di preminente valore storico ed ambientale per i quali sono auspicabili destinazioni a carattere culturale o sociale, quali scuole d'arte, musei, ecc., a livello comunale o intercomunale.*

Nelle more di approvazione del P.R.G. e del piano particolareggiato sono consentiti lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, consolidamento, adeguamento igienico, tecnologico e funzionale, risanamento igienico e restauro tali comunque da non contrastare i criteri su esposti e per i quali non siano richieste modifiche dell'aspetto esteriore dell'edificio e dell'ambiente circostante. Sono altresì campiti in nero edifici al di fuori del nucleo antico.

Tali edifici hanno caratteri di alto valore storico e pertanto si intendono vincolati al totale mantenimento dei loro caratteri architettonici. Per gli edifici vincolati ai sensi della legge 1089/39 qualsiasi lavoro sia di trasformazione che di miglioria sarà condizionato al parere della Soprintendenza ai Monumenti per la Puglia.

E da regolamenti specifici per il centro storico quale il “prontuario degli interventi e delle prescrizioni da utilizzare sugli edifici storici di gravina”

Verifica della conformità (regolarità) urbanistica edilizia: Non Conforme

Per le specifiche unità immobiliari, sulla base della documentazione disponibile, si rileva la non conformità degli appartamenti di piano secondo dovuta essenzialmente alla presenza di tramezzature interne nell'attuale lay-out distributivo degli ambienti.

Dal punto di vista urbanistico – edilizio la difformità rilevata, al momento dell'accertamento dello scrivente, risulta sanabile ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/01 e s.m.i;

I costi (sanzione, opere eventuali per raggiungimento della conformità, costi tecnici afferenti il perfezionamento di pratiche edilizie...) derivanti dalle non conformità descritte, ammontano, ad oggi ed in via presuntiva sulla base della documentazione disponibile, a complessivi euro 3.000,00 oltre oneri di legge.

6.3) REGOLARITÀ E CONFORMITÀ CATASTALE

Vista la documentazione versata in atti ed effettuate le indagini presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate -Direzione Provinciale di Bari-Ufficio Provinciale Territorio-Servizi Catastali Territorio in data 22.04.2022 (per cui vedasi Allegato 6), per cui si allega per gli immobili in oggetto:

- Planimetrie Catastali;
- Visure catastali storiche;
- estratto di mappa catastale.

Verifica della conformità catastale: Non conforme

In relazione alla conformità catastale per le unità immobiliari A) e B) oggetto di pignoramento individuate, lo scrivente CTU evidenzia che le planimetrie acquisite, alla data degli accertamenti effettuati, non sono conformi allo stato di fatto di cui al rilievo effettuato (per cui vedasi all. 5A e 5 B).

Per l'immobile a) Poiché l'attuale denominazione toponomastica è Via G. Matteotti civ. 55 (già Via Impero n. 54) occorre effettuare una rettifica catastale per l'immobile A (sub.28) in cui appare erroneamente il civ. 54 di via G. Matteotti

Il costo presunto per la rettifica delle non conformità rilevate ammonta a circa 1.500,00 euro oltre oneri come per legge.

6.4) VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE e ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Con riferimento a quanto contenuto al precedente paragrafo "4) VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE" che qui si intende interamente riportato si riepilogano gli oneri gravanti sui beni appartenenti al lotto unico in vendita ed in particolare:

VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI DALLA PROCEDURA O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA:

- ipoteca III)
- atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili I) e II))

VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: non presenti;
- Atto di asservimento o cessione di cubatura: non presente;
- Ulteriori avvertenze: L'immobile in oggetto è ubicato in zona omogenea tipizzata

A/1 di rispetto ambientale-monumentale nel nucleo storico – centro storico dal vigente

PRG del Comune di Gravina In Puglia soggetto a relativi vincoli e regolamenti comunali vigenti.

Alla data della perizia per adempimento degli obblighi tributari ai fini IVA il Trasferimento degli immobili dell'esecutata (quale titolare dell'immobile abitativo in oggetto in qualità di persona fisica - non soggetto Iva) è un'operazione fuori campo Iva per carenza dei requisiti soggettivi. Il tutto salvo applicazione delle restanti imposte e verifica al momento della Vendita.

-Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: In relazione a quanto riportato nell'estratto riassunto di Atto di Matrimonio n.5 p.2 S.A anno 1993 emesso in data 23.12.2021 (cfr allegato n.9) si rileva che:

La Sig.ra ***** ***** ha contratto matrimonio il sig. ***** ***** in data 09.01.1993.

Risultano le seguenti Annotazioni:

- *"con dichiarazione inserita al presente atto di matrimonio gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni".*

- **Esistenza di diritto di abitazione:** nessuno.

- **Altri pesi e limitazioni d'uso anche di natura condominiale:** Non presenti

ALTRE INFORMAZIONI PER L 'ACQUIRENTE

-Spese condominiali

Dal Verbale delle operazioni peritali redatto in data 20.04.2022 (riportato di cui all.3) risulta che lo stabile cui appartiene l'immobile in oggetto è un condominio gestito senza la presenza di un amministratore; risulta altresì dalle dichiarazioni rese che:

- non vi sono spese scadute e non pagate a carico della debitrice;

- non vi sono spese per manutenzioni straordinarie già deliberate e non ancora scadute;
- Le spese condominiali fisse di gestione o di manutenzioni ordinarie annue ammontano a circa 60,00 €/annui per la quota afferente le proprietà in oggetto.

-Utenze e spese

IMMOBILE A)

L' utenza elettrica a servizio dell'immobile è intestata alla moglie sig.ra *****
*****come risulta da bolletta esibita in loco in sede di sopralluogo.

IMMOBILE B)

L' utenza elettrica ed idrica a servizio del secondo appartamento dell'immobile B) è pagata dalla Sig.ra ***** ***** come dichiarato in sede di sopralluogo.

L'utenza idrica è condominiale ed è ripartita in proporzione ai rispettivi consumi individuali per gli immobili in oggetto.

-Eventuali cause in corso: nessuna

6.5) DEFINIZIONE DELLE SUPERFICI

La misura delle superfici avverrà prendendo a riferimento, per le parti di specifico interesse nella valutazione del Subject oggetto della presente relazione di stima, quanto contenuto e descritto nel *Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa IV edizione* richiamate anche nelle "*Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie*" edite nel Dicembre 2015 elaborate dalla collaborazione fra Associazione Bancaria Italiana ABI, rappresentanti delle categorie delle Professioni Tecniche e Tecnoborsa; in particolare sono ivi definiti e fissati i criteri

di misurazione delle Superfici relativi a SEL (Superficie Esterna Lorda) SIN (Superficie interna Netta), di specifico interesse per il caso in esame oltre che la SIL (Superficie Interna Lorda) a definire un univoco criterio di misurazione adottato a livello nazionale ed europeo; sono ivi altresì esplicitate le definizioni di Superficie Principale e Secondarie, quest'ultime classificabili come annesse (balconi, verande...) e collegate (soffitte, mansarde...).

I dati riportati dal sottoscritto sono derivanti da rilievi metrici a campione effettuati in loco integrati con riscontri e ricostruzioni di carattere grafico sugli elaborati grafici catastali disponibili.

In riferimento specifico al mercato immobiliare locale analizzato dal sottoscritto, ed in ragione di rapporti mercantili superficiali, si potrà definire la Superficie Commerciale dell'immobile quale sintesi della Superficie Principale e delle Superficie secondarie.

In ossequio a quanto previsto nell'incarico ricevuto dal G.E. il sottoscritto CTU, in esito alla campagna di indagine e studio effettuata, riporta in forma tabellare riassuntiva i seguenti risultati laddove sono condensati i dati di interesse per lo specifico caso di studio; in particolare per ogni locale si riepiloga in forma tabellare di sintesi la Superficie Netta e quella delle superfici secondarie:

LOTTO UNICO : IMMOBILE A)+IMMOBILEB)

IMMOBILE A): appartamento a piano secondo con annessi accessori (vano soffitta P. Quarto, locale deposito P. Terra, cantina P. interrato)

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Chiara CUTOLO
Procedimento di Esecuzione Immobiliare R.G. E.I. 126/2021

Piano		vani e accessori diretti	Pertinenze (mq)	SUP.NETTA (mq)
2	A	Letto M		24,40
2	B	cabina armadio		8,20
2	C	salone		14,80
2	D	cucina soggiorno		18,00
2	E	wc e disimpegno		5,60
2	F	corridoio		3,75
2	G	Balcone	5,50	
4	H	soffitta	5,30	
T	I	deposito	6,25	
INT	L	cantina grotta	8,00	
Totale Superficie Nette				74,75
Totale Pertinenze			25,05	

IMMOBILE B) 2 piccoli appartamenti a piano secondo

Piano		vani e accessori diretti	Pertinenze (mq)	SUP.NETTA (mq)
2-1°	A	Letto M		20,70
2-1°	B	Cucina-soggiorno		13,30
2-1°	C	Wc		1,60
2-1°	D	Balcone	0,55	
2-2°	E	Letto M		16,00
2-2°	F	cucina-soggiorno		16,00
2-2°	G	wc		2,10
2-2°	H	Balcone	7,80	
Totale Superficie Nette				69,70
Totale Pertinenze			8,35	

Si riepiloga altresì la Superficie Lorda e la Superficie Commerciale in cui si utilizza il rapporto ponderale pari a 0,25 per i balconi, 0.30 per soffitte e depositi, 0,20 per cantine, prendendo a riferimento le pubblicazioni del " Consulente Immobiliare " edito da " ilSole24ore" ed effettuando correzioni in base alla sua conformazione specifica dell'edificio in muratura in oggetto.

LOTTO UNICO : IMMOBILE A)+IMMOBILE B)

IMMOBILE A): appartamento a piano secondo con annessi accessori: vano

soffitta P. Quarto, locale deposito P. Terra, cantina P. interrato

Piano	DESTINAZIONE D'USO	Sup.lorda (mq)	Sup.Commerc. (mq)	Coeff.
2	Appartamento	98,50	98,50	1,00
2	Balconi	6,00	1,50	0,25
4	soffitta	7,50	2,25	0,30
T	deposito	7,00	2,10	0,30
S1	Cantina-grotta	9,00	1,80	0,20
Sup. commerciale totale			106,15	

IMMOBILE B) 2 piccoli appartamenti a piano secondo

Piano	DESTINAZIONE D'USO	Sup.lorda (mq)	Sup.Commerc. (mq)	Coeff.
2	Appartamento 1	45,50	45,50	1,00
2	Balcone 1	0,60	0,15	0,25
2	Appartamento 2	48,00	48,00	1,00
2	balcone 2	8,00	2,00	0,25
Sup. commerciale totale			95,65	

6.6) VALUTAZIONE - LOTTO UNICO

Prendendo a riferimento della presente relazione di valutazione, quanto riportato per la definizione di "Valore di Mercato" nelle citate "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" edite nel Dicembre 2015 nel quale si richiamano peraltro i contenuti del *Regolamento Europeo* specifici per la materia oggetto della presente relazione, si procede all'indicazione delle principali fasi di valutazione poste alla base della creazione del rapporto di stima per il bene "Subject" costituente il lotto Unico in vendita.

Ciò premesso, nella formazione del rapporto di stima effettuato dal sottoscritto, alla data della stima, si sono analizzate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del lotto stesso, così come riferite nella presente relazione, il cui contenuto va inteso, in ogni suo aspetto di dettaglio, come parte integrante del giudizio di stima espresso, oltre che, la richiesta e l'offerta del mercato immobiliare del comune in cui l'immobile è posto, il suo

andamento e le contingenze economico-finanziarie che determinano le dinamiche del mercato immobiliare stesso.

Durante la fase di formazione dell'analisi economico-estimativa del "Subject" di stima, in ossequio al principio dell' *"unicità del Cespite"*, e dunque a costituire i principali fattori di adeguamento e correzione della stima, sono state considerate, per gli aspetti più rilevanti, una molteplicità di variabili principalmente riconducibili a:

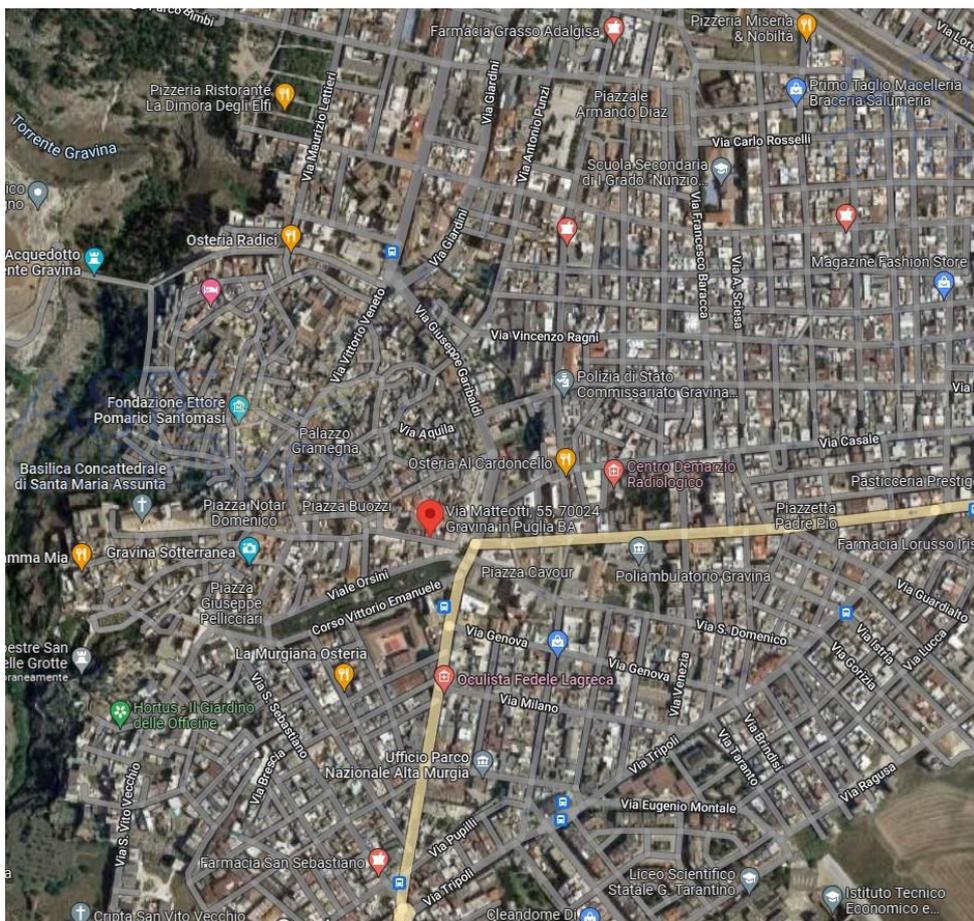
- Fattori intrinseci tra cui le caratteristiche delle finiture, lo stato di conservazione e manutenzione generale in ragione dell'epoca di costruzione, la grandezza, la forma e la distribuzione dei vani in rapporto alla destinazione d'uso (sia per le superfici principali che per quelle secondarie), l'esposizione nonché le dotazioni impiantistiche specifiche del lotto in oggetto (impianti, presenza/assenza di ascensore...), il livello di piano ed altro ancora;
- Fattori estrinseci in relazione all'inquadramento geografico del fabbricato rispetto al centro abitato e la sua facilità di raggiungimento nonché la presenza di servizi.

Nello specifico l'immobile è posto all'inizio del Centro Storico di Gravina In Puglia in Via G. Matteotti n.55 in una zona centrale nelle cui immediate vicinanze sono poste la villa comunale con disponibilità di parcheggi, piazza della Repubblica, attività commerciali, uffici delle forze dell'ordine, chiese e l'ufficio postale.

L'immobile è posto in prossimità di via Garibaldi, Via De Gasperi e Corso Canio Musacchio importante arteria di entrata nella città dalla circonvallazione di Gravina In Puglia.

Di seguito si rappresenta la localizzazione in mappa su ortofoto.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Chiara CUTOLO
Procedimento di Esecuzione Immobiliare R.G. E.I. 126/2021



Si sono all'uopo consultati i dati ufficiali contenuti nella Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate (fonte) riferito all'ultimo dato disponibile (2 semestre 2022) al momento della consultazione.

Quest'ultima Banca Dati, ed i continui aggiornamenti delle comparazioni delle rilevazioni elaborate dall'Agenzia delle Entrate, ad integrazione della attenta valutazione degli elementi di stima specifici dell'immobile in oggetto, rappresenta una sintesi di dati "diretti" strutturata sulla base di importanti elementi di consultazione quali la fascia/zona omogenea di appartenenza, destinazione d'uso, tipologia edilizia, stato di manutenzione del dato di comparazione ricercato. Per il caso in esame si è effettuata la consultazione e si riportano i seguenti risultati:

Individuazione della zona territoriale OMI su mappa attraverso GEOPOI :

RELAZIONE di STIMA del CTU

Dott. Ing. Andrea ANGIOLA

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

Pagina 36

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Chiara CUTOLO
Procedimento di Esecuzione Immobiliare R.G. E.I. 126/2021

Spazio disponibile per
annotazioni



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Per tale zona territoriale, la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate fornisce per la tipologia abitazioni civili, valori di mercato compresi tra un minimo di 910,00 €/m² ed un massimo di 1.300,00 €/m² con riferimento al periodo più recente disponibile al momento della consultazione, ovvero secondo semestre dell'anno 2022, che di seguito si riporta per completezza:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: BARI

Comune: GRAVINA IN PUGLIA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO COMPRESO TRA VIA STELLA-VIA GARIBALDI-VIA
SCACCHI-PIAZZA V.EMANUELE-PIAZZA PELLICCIARI-TORRENTE GRAVINA

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	910	1300	L	3	4,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	500	740	L	1,7	2,6	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

La stima del più probabile valore di mercato dei beni che costituiscono il lotto in vendita avverrà con il metodo sintetico.

Pertanto, prendendo a riferimento le pubblicazione del " *Consulente Immobiliare* " edito da "ilSole24ore" ed effettuando correzioni in base alla conformazione specifica dell'immobile "de quo" si ritiene opportuno fissare i seguenti "coefficienti di differenziazione" correttivi in considerazione dei principali fattori :

IMMOBILI A) e B)

- *Coeff. di piano: piano secondo- edifici senza ascensore* → C1= 0,90

Vista l'epoca di realizzazione, lo stato generale e di conservazione dell'immobile, dei suoi impianti e delle finiture, nonché del livello delle stesse, le caratteristiche tipologiche del fabbricato cui esso appartiene, si ritiene di prendere a riferimento la

quotazione massima, quale quotazione di immobili comparabili, applicando ad essa il coefficiente di piano C1= 0,90.

Il "valore Max" delle quotazioni OMI viene perciò corretto a 1.170,00 €/mq, valore di mercato unitario ritenuto congruo per il Subject di stima alla luce di tutto quanto esposto in relazione e nei rispettivi allegati, che ne costituiscono parte integrante come sintesi di tutti i dati reperiti, nonché per effetto delle risultanze degli accertamenti svolti in uno con la valutazione degli elementi specifici ritenuti peculiari nella formazione del giudizio di stima (non da ultimo si considera il calo dell'attuale mercato immobiliare dovuto alla elevata pressione fiscale, alla difficoltà di accesso ai mutui nonché ad un mercato locale caratterizzata da limitata offerta condizionata dagli strumenti urbanistici adottati).

Tali valori risultano congrui con i dati di compravendite di immobili similari per i quali si conoscono i valori di mercato a seguito di attenta e puntuale indagine di mercato anche attraverso una capillare ricerca svolta con l'ausilio e la consultazione di siti internet specializzati, di annunci di agenzie immobiliari, di fonti e di operatori di mercato locali.

LOTTO UNICO : IMMOBILE A)+IMMOBILEB)

Ne deriva il seguente quadro di insieme:

Immobile A: Sup. Commerciale : 106,15 mq

Immobile B: Sup. Commerciale : 95,65 mq

Lotto unico: Sup. commerciale complessiva = sommano 201,80 mq

Sup. raggug. totale	Mq	Valore di mercato unitario [€/mq]	Valore di mercato dell'immobile (€)
	201,80	1170,00	236106,00

da cui si evince che il più probabile valore di mercato complessivo ottenuto dalla stima per gli immobili tra loro contigui a) e b) di cui al lotto unico in vendita descritto in relazione è pari ad euro 236.106,00 (diconsi euro duecentotrentaseimilacentosei/00)

6.7) VALORE ADEGUATO DELLA STIMA - PREZZO A BASE D'ASTA

Da tale valore di mercato di euro 236.106,00 ottenuto dalla stima all'esito delle considerazioni svolte in perizia (in relazione agli oneri) e da quanto previsto nei quesiti giudiziali (in relazione all'abbattimento forfettario 15%) si detraggono i seguenti importi:

A. per abbattimento forfettario del 15% previsto dai quesiti giudiziali posti (quale differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, l'assenza di garanzia su vizi occulti...) pari a 35.415,90 Euro;

B. per Oneri di cancellazione pignoramenti e ipoteca legale € $2*294,00+1*35,00 =$ € 623,00 (alla data della stima e da verificare all'atto della cancellazione); Si precisa che l'onere B di Euro 623,00 è posto a carico della Procedura;

C. per Oneri per non conformità urbanistica descritta: € 3.000,00;

D. per Oneri per non conformità catastale descritta: € 1.500,00;

E. stato di manutenzione e d'uso: già considerati nella stima.

Ne deriva per il lotto unico in vendita descritto in relazione composto dagli immobili tra loro contigui A) e B) ed in particolare:

IMMOBILE A): "Piena Proprietà dell'appartamento facente parte del fabbricato sito in Comune di Gravina in Puglia, avente accesso dal portone comune di Via G. Matteotti attualmente n. civ. 55 (già Via Impero n. 54), posto al secondo piano,

composto da due vani ed accessori con ingresso dalla porta di fronte per chi salendo le scale gira a destra con annessi accessori:

- vano soffitta posto al piano quarto del citato fabbricato avente accesso dal portone comune di Via G. Matteotti attualmente civ. 55 con ingresso dalla porta a destra salendo le scale;

- locale deposito, già adibito a stalla, posto al piano terra del citato fabbricato avente accesso dal portone comune di Via G. Matteotti attualmente senza civico;

- cantina posta al piano interrato del citato fabbricato avente accesso dal portone comune di Via G. Matteotti attualmente senza civico;

il tutto riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Gravina in Puglia al foglio 103, particella 1435, sub. 28, Via Giacomo Matteotti n. 54, piano 2, categoria A/4, cl. 4, vani 3, rendita euro 193,67

IMMOBILE B): “Piena Proprietà dell’appartamento facente parte del fabbricato sito in Comune di Gravina in Puglia, avente accesso dal portone comune di Via G. Matteotti attualmente n. civ. 55 (già Via Impero n. 54), posto al secondo piano, con ingresso dalla porta di fronte e a destra per chi sale le scale composto da tre vani ed accessori; l’immobile B) è costituito da un’unica unità catastale (sub.48) comprendente due piccoli appartamenti con ingresso dalle porte di fronte e a destra per chi sale le scale.

Il tutto riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Gravina in Puglia al foglio 103, particella 1435, subalterno 48, Via Giacomo Matteotti n. 55, piano 2, categoria A/4, cl. 3, vani 3,5, rendita euro 189,90;

come descritti in relazione e negli allegati,

un VALORE ADEGUATO PER L'INTERO pari a: Euro 195.567,10 (diconsi euro centonovantacinquemilacinquecentosessantasette/10) valutato al netto

dell'abbattimento forfettario effettuato e delle decurtazioni per oneri, come descritte innanzi.

Il valore adeguato per l'intero coincide con il PREZZO A BASE D'ASTA posto che tutti gli oneri siano a carico dell'Acquirente con l'esclusione del solo onere B di euro 623,00 che è posto a carico della procedura.

Seguono gli allegati.

Ringraziando la S.V. per l'incarico conferitomi, resto a disposizione per qualunque chiarimento dovesse necessitare.

Altamura (BA), li data del deposito

Cordialmente

IL CTU

Dott. Ing. Andrea ANGIOLA

ALLEGATI

Allegato 1: Comunicazioni di cancelleria (nomina, fissazione udienza, atto di accettazione e giuramento del CTU, proroghe..);

Allegato 2: Convocazione inizio operazioni peritali con custode giudiziario nominato (raccomandate A/R e/o PEC);

Allegato 3: Verbali accesso custode e operazioni peritali del CTU;

Allegato 4: Rilievo fotografico;

Allegato 5: Allegato grafico 5A e 5B:

- All. 5A - Grafico 1/2: IMMOBILE "A" pianta appartamento a piano secondo e accessori a piano quarto-terra ed interrato (N.C.E.U. del Comune di Gravina al F.M. 103 p.lla 1435 sub. 28)

- All. 5B- Grafico 2/2 "IMMOBILE B" pianta appartamenti a piano secondo (N.C.E.U. del Comune di Gravina al F.M. 103 p.lla 1435 sub. 48)

Allegato 6 : Documentazione Catastale (visure storiche ventennali, planimetrie catastali e estratto di mappa);

Allegato 7: Ispezione Ipotecaria eseguita presso Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bari Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare del Territorio

Allegato 8: "Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (art. 567 2° comma c.p.c.) a firma del Notaio Dottor Roberto Taccone versata in atti

Allegato 9: certificati di stato civile dell'esecutato e certificati di residenza con relativa richiesta.

Allegato 10: Atto di provenienza

Allegato n.11: Istanza Agenzia delle Entrate e documentazione acquisita

Allegato n.12: Istanza di accesso agli atti presso L'Ufficio Tecnico del Comune di Gravina e documentazione scritto tecnica disponibile acquisita

Allegato 13: Attestazioni di invio della Relazione CTU alle parti

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it