

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE

Procedimento di esecuzione immobiliare
n° 330/2010 Ruolo Generale Esecuzioni
promosso da :
BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA S.P.A.
contro
XXXXXX XXXXXXXX

Giudice dell' Esecuzione:

dott. N. Magaletti

C.T.U. :

arch. Gemma Radicchio

LOTTO 2: *Fabbricato sito in Gravina in Puglia composto da piano terra e piano primo e corte di pertinenza scoperta, con bar, pizzeria, solarium e piscina, riportato in catasto fabbricati al fg. 67, p.lla 185 sub 1 piano T-1, S.S. 378 per Corato, categoria D3 (ex p.lla 185 piano T-1).*

Relazione
del Consulente Tecnico d' Ufficio

udienza : 25/11/2011

PREMESSA

Il dott. N. Magaletti, Giudice del procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 330/2010 del Ruolo Generale delle Esecuzioni promosso da BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA – SOC. COOP. P.A., con sede in Matera, C.F. 00604840777, in danno di Xxxxxx Xxxxxxxx, nata a, in data 25 ottobre 2010, ha disposto una consulenza tecnica d'ufficio nominando la sottoscritta arch. Gemma Radicchio, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Bari al n. 996 ed all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Bari della categoria "dottori architetti", invitandola al giuramento di rito che si è tenuto in data 3 dicembre 2010.

I beni riportati nell'atto di pignoramento immobiliare a favore di **BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA- SOC. COOP. P.A.**, con sede in Matera, notificato il 25 marzo 2010, (verbale pignoramento Ufficiale Giudiziario Tribunale – UNEP, rep. 393), e trascritto presso RRII di Bari n° **17834/11675** del 15 aprile 2010, in danno di:

- **Xxxxxx Xxxxxxxx**, nata a,

sono i seguenti:

- Fabbricato in corso di costruzione sito in Gravina in Puglia, (Ba), contrada Murgetta- S.S. 378 Corato, piani T- 1- S1 riportato in catasto fabbricati al fg.67, p.lla 181;
- Fabbricato in corso di costruzione sito in Gravina in Puglia, (Ba), contrada Murgetta- S.S. 378 Corato, piani T- S1 riportato in catasto fabbricati al fg.67, p.lla 182;

- Fabbricato in Gravina in Puglia, (Ba), contrada Murgetta, piano T e 1 riportato in catasto fabbricati al fg.67, p.IIa 185, consistenza 6.645 mq;
- Unità negoziale sita in Gravina in Puglia, (Ba), contrada Murgetta, piano T riportata in catasto fabbricati al fg.67, p.IIa 14, sub 2, cat. D/7;
- Unità negoziale sita in Gravina in Puglia, (Ba), contrada Murgetta, piano S1 riportata in catasto fabbricati al fg.67, p.IIa 14, sub 4, cat. D/7;
- Unità negoziale sita in Gravina in Puglia, (Ba), contrada Murgetta riportata in catasto terreni al fg.67, p.IIa 183, ente urbano, consistenza 15 centiare;
- Unità negoziale sita in Gravina in Puglia, (Ba), contrada Murgetta riportata in catasto terreni al fg.67, p.IIa 184, ente urbano, consistenza 19 are e 76 centiare;

SI PRECISA: che con l'atto di pignoramento sopra citato la B.P.P.B. ha sottoposto ad esecuzione forzata l'intero complesso immobiliare per attività turistico- ricettive denominato ".....", sito in Gravina in Puglia (Ba), alla Contrada "Murgetta", di proprietà della debitrice Xxxxxx Xxxxxxxx costituito da:

- A) Fabbricato composto da due sale ricevimento unificabili con annessi locali cucine e sala ricevimento al piano terra, locali deposito e bagni al piano interrato, area pertinenziale della superficie complessiva, comprensiva della zona occupata dai manufatti, di mq 11.759; riportata in catasto fabbricati al fg. 67, p.IIe 181 piano T-1-S1, e 182 piano T-S1, strada statale 378 per Corato, categoria " in corso di costruzione".

Sull'area perinenziale insiste una cabina elettrica della superficie comprensiva della zona occupata dal manufatto di mq 77, riportata in catasto fabbricati al fg. 67, p.lla 14 sub 2, piano T e p.lla 14 sub 4, piano S1 entrambe riportate in contrada Murgetta, cat. D/7.

B) Fabbricato composto da piano terra e piano primo e corte pertinenza scoperta, con bar, pizzeria e piscina, della superficie complessiva, comprensiva della zona occupata dal fabbricato, di mq 6.645; riportato in catasto fabbricati al fg. 67, p.lla 185 piano T-1 in strada statale 378 per Corato, categoria "in corso di costruzione".

C) Villino con terreno pertinenziale della superficie comprensiva dell'area occupata dal manufatto di mq 1.976, ossia 19 are e 76 centiare, riportato in catasto terreni al fg. 67, p.lla 184, qualità classe "Ente Urbano".
Annesso vi è un vano di alloggiamento del gruppo elettrogeno della superficie di mq 15, ossia centiare 15, riportato in catasto terreni al fg. 67. P.lla 183, qualità classe "Ente Urbano".

Relativamente ai beni pignorati il G.E. ha affidato l'incarico di procedere alla stima disponendo l'effettuazione di ulteriori accertamenti così come riportato nel verbale di giuramento del 9/12/2010, regolarmente effettuati ed i cui risultati sono riportati nelle pagine che seguono.

La relazione che segue è riferita al bene indicato in premessa al n.3 e meglio descritto alla lettera B, indicato dalla scrivente come LOTTO 2.

LOTTO 2

1.1 CORRISPONDENZA TRA I BENI PIGNORATI E LA TITOLARITÀ IN CAPO AI DEBITORI

Il bene pignorato è di proprietà della signora Xxxxxx Xxxxxxxx, nata a, in **piena proprietà**.

1.2 PROVENIENZA DEI BENI PIGNORATI

La signora Xxxxxx Xxxxxxxx, nata a, acquista il bene in oggetto con atto di compravendita per notar D. Digiesi del 6/09/2002 trascritto presso RRII di Bari il 17/09/2002 ai nn. 39804/28717 dal coniuge Xxxxxx Xxxxxxxx, nato a, in regime di separazione legale dei beni.

Ai coniugi Xxxxxx Xxxxxxxx e Xxxxxx Xxxxxxxx, sopra specificati, il terreno sito in Gravina in Puglia, riportato in catasto al fg. 67, p.lle 14 -16 - 73 - 93, sul quale è stato successivamente costruito parte dell'immobile in oggetto, è pervenuto con atto di compravendita del Notaio D. Digiesi del 2/09/1983, trascritto presso RRII di Bari l' 8/09/1983 ai nn. 27561/23306, dal signor, nato a

Alla signora Xxxxxx Xxxxxxxx, in comunione legale dei beni con il coniuge Xxxxxx Xxxxxxxx, il terreno, sito in Gravina in Puglia, riportato in catasto al fg. 67, p.lle 32 -33 - 91 - 109 sul quale è stato successivamente costruito parte dell'immobile in oggetto, è pervenuto con atto di compravendita del Notaio Terribile del 16/12/1986, registrato a Gioia del Colle il 24 dicembre 1986 al n. 9113 trascritto a Bari il 18/12/1986 ai nn. 39125/30950, dal signor, nato a e nata a

1.2 COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PRODOTTA DAL CREDITORE PROCEDENTE

La documentazione ipocatastale prodotta dal creditore procedente è stata integrata dalla scrivente con l'atto di provenienza dell'immobile.

(allegato 1)

2. OPERAZIONI PERITALI

Con raccomandata del 20 dicembre 2010 (*allegato 2*) la scrivente ha comunicato l'inizio delle operazioni peritali che si sono regolarmente svolte in data 19 gennaio 2011 alla presenza del signor, coniuge della signora Xxxxxx Xxxxxxxx e legale rappresentante della società, che ha consentito l'accesso all'immobile oggetto di stima immobiliare. Vista la complessità dell'edificio da rilevare il C.T.U. ha fissato un ulteriore appuntamento per il giorno 22 gennaio 2011 al fine di poter completare le operazioni di rilievo degli immobili. (*allegato 3: verbale di sopralluogo*).

3.1 INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE

Si tratta di un fabbricato che ospita Bar- Pizzeria con piscina che si sviluppa su due livelli: piano piano terra e piano primo, con terreno di pertinenza interamente recintato nel complesso turistico denominato "

Durante le operazioni peritali si è riscontrato che la sagoma originaria dell'immobile ha subito un ampliamento e che inoltre sono presenti tettoie non riportate nell'estratto di mappa, è stato necessario redigere una pratica PREGEO per aggiornare il reale stato dei luoghi nell'estratto di mappa. E' stato inoltre necessario redigere una pratica DOCFA per accatastare le nuove planimetrie catastali in maniera

conforme allo stato dei luoghi.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE AGGIORNATA (allegato 4 : visura del 31 agosto 2011);

Comune di GRAVINA IN PUGLIA

TABELLA 1A - CATASTO dei Fabbricati

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
foglio	particella	sub	Zona cens	Cat.	classe	consistenza	rendita
67	185	1	-	D/3	-	-	€12.130,00
Indirizzo S.S. 378 per Corato			piano:T 1				

TABELLA 1B - INTESTAZIONE

Dati anagrafici	codice fiscale	Diritti e oneri reali
Xxxxxx Xxxxxxxx, nata a	(1) Proprietà1/1

COERENZE

Confina con altri immobili identificati catastalmente dalle p.lle 108, p.la 30, p.la 184 e p.la 94.

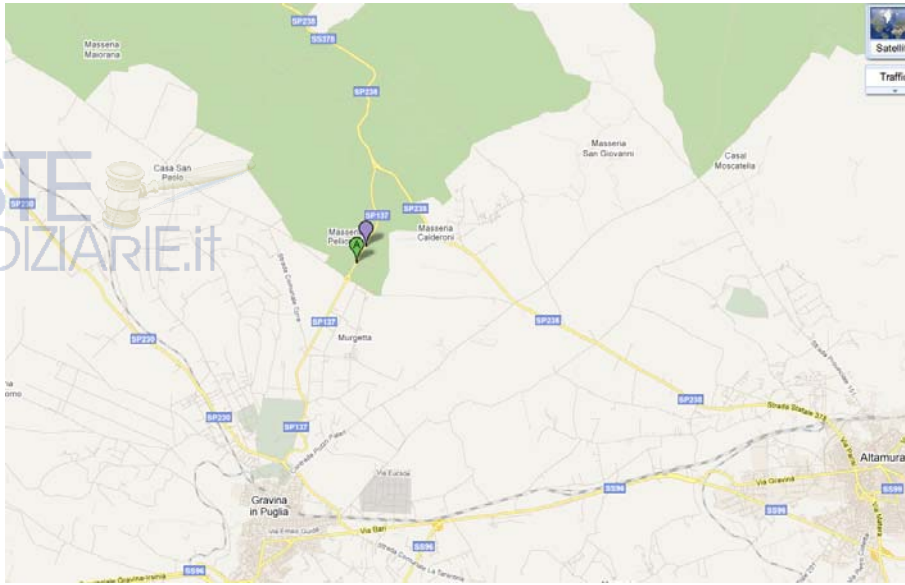
3.2 DESCRIZIONE

LA ZONA

Il locale bar- pizzeria con piscina oggetto di pignoramento è ubicato nel complesso turistico "....." a Gravina in Puglia (Ba) immerso nel verde, distante circa 4 Km dal centro cittadino.

Il complesso è raggiungibile da Bari percorrendo la S.S. 96 in direzione Altamura- Matera- Gravina. L'uscita a circa 40 Km da Bari è la prima uscita per Altamura, successivamente si procede in direzione Altamura per poi svoltare in direzione Spinazzola. Dopo circa 3Km si deve

imboccare una rotanda e prendere la prima uscita in direzione Corato, la struttura è già visibile dalla strada.



Inquadramento urbano

L'UNITA' IMMOBILIARE

L'immobile oggetto di stima è un fabbricato in cui sono stati realizzati un bar-ristorante-pizzeria articolato su due livelli con piscina, solarium, ed annesso terreno pertinenziale.

La struttura è in pilastri in c.a., le facciate si presentano alcune con intonaco completo al civile finito con pittura in tinta unica chiara al quarzo per esterni, mentre altre sono in pietra locale a faccia vista; il tetto è a falde. I serramenti sono in legno.

Le finiture sono ottime così come le condizioni di manutenzione.

L'accesso al locale è dalla S.S. per Corato Km 4,8. Si accede da un cancello carrabile in un ampio parcheggio di proprietà del complesso turistico ".....", facente parte del lotto in oggetto. (foto 1) Salendo tre gradini, da un cancelletto in ferro pedonale si accede al solarium piscina dove sulla sinistra è collocato il corpo di fabbrica di

due livelli fuori terra, mentre sulla destra vi è un forno a legna in muratura coperto da una tettoia a due falde con manto in tegole tipo marsigliese, a seguire una tettoia analoga copre il bar esterno realizzato in muratura. (foto 2) Il solarium è lastricato con piastrelle tipo cotto, in posizione centrale sono stati realizzati due gazebi con struttura in legno e tegole tipo marsigliese che creano una zona d'ombra a servizio dell'ampio solarium dove è presente una piscina rettangolare 25,00 mt x 12,50 mt. (foto 3) Alle spalle dei due gazebi sono presenti due docce esterne coperte con struttura in alluminio e copertura in plexiglass. (foto 4) Tutta la zona lastricata del solarium-piscina è circondata dal terreno pertinenziale sistemato a prato inglese.

Piano terra:

Dal cancelletto d'ingresso, sul lato sinistro è ubicato il corpo di fabbrica con destinazione d'uso commerciale, atricolato su due livelli.

Il piano terra è suddiviso in due zone, una destinata a servizio della piscina- solarium ed una con destinazione bar- ristorante. Le due zone non sono collegate tra loro ed hanno due accessi differenti. Alla zona bar- ristorante si accede dal portico esterno con affaccio sul solarium-piscina. Si accede direttamente nell'ampia sala ristorante dove su un lato è presente il bancone del bar realizzato in muratura. La sala è illuminata ed areata da finestre e porte finestre con affaccio sia sul lato del solarium che sul lato opposto prospiciente il cortile retrostante. L'ambiente è illuminato da lampadari posti a soffitto e punti luce posti a parete, il soffitto è controsoffittato con decori a quadroni, il pavimento è in cotto, sulle pareti è presente una boiserie in pietra locale mentre la restante parte è finita con stucco. (foto 5) L'intera sala è riscaldata con

riscaldamento del tipo a fancoil, gli infissi esterni sono in legno, le porte interne sono in legno in ottimo stato di manutenzione.

Sul lato opposto al bancone bar una porta in legno laccato bianco consente l'accesso ai servizi igienici articolati in un antibagno dove è collocato il lavabo ed un piccolo vano dove è collocato il wc. I servizi sono due distinti per sesso, il pavimento è in piastrelle di ceramica di colore chiaro, le pareti sono rivestite da piastrelle di ceramica in tinta chiara per un'altezza di circa 2,10 mt. I servizi igienici sono completi di apparecchi igienico- sanitari in vetro- china, dotati di rubinetteria con miscelatori in ottone cromato, completi di impianto idrico e di scarico.

(foto 6) Alle spalle del bancone bar, un varco nascosto da un paravento in legno consente l'accesso alla zona destinata alla cucina, preparazione e conservazione degli alimenti, pavimentata con piastrelle in ceramica di colore chiaro, le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica di colore chiaro per un'altezza di circa 2,10mt. (foto 7) Nella zona cucina vi è una porta che consente l'accesso diretto al cortile retrostante, mentre su di un lato è presente un piccolo montacarichi che collega il piano terra al piano primo. A servizio della zona cucina vi è un vano deposito ed un piccolo servizio igienico ad uso del personale. La zona a servizio del solarium- piscina è accessibile sempre da un piccolo portico prospiciente la zona solarium. Dalla porta di accesso si entra in un ampio vano di disimpegno dove sul lato destro sono collocati gli spogliatoi, sul lato sinistro vi sono i servizi igienici, mentre sul lato corto del disimpengo vi è un vano ad uso deposito.

Gli spogliatoi sono distinti per sesso e sono articolati in una zona anteriore arredata con panche e armadietti, una zona centrale dove vi sono le docce ed i lavabi ed in fine vi è una porta che separa il bagno

dove è presente il lavabo ed il wc. Gli spogliatoi sono pavimentati con piastrelle di ceramica di colore chiaro, le pareti sono rivestite da piastrelle di ceramica in tinta chiara per un'altezza di circa 2,10 mt. I servizi igienici sono completi di tutti gli apparecchi igienico- sanitari in vetro- china, quali i sanitari, i lavabo ed i piatti doccia. Tutti gli apparecchi sono dotati di rubinetteria con miscelatori in ottone cromato e sono completi di impianto idrico e di scarico. (foto 8- foto 9) Sul lato sinistro della hall d'ingresso vi sono 4 servizi igienici ad uso dei fruitori della piscina, uno dei quali destinato ai portatori di handicap completo di lavabo, wc e paitto doccia. (foto 10) I servizi igienici sono illuminati ed areati rispettivamente da una finestra con affaccio sul parcheggio, sono pavimentati con piastrelle di ceramica di colore chiaro, le pareti sono rivestite da piastrelle di ceramica in tinta chiara per un'altezza di circa 2,10 mt, sono completi di tutti gli apparecchi igienico- sanitari in vetro- china, quali i sanitari ed il lavabo. Tutti gli apparecchi sono dotati di rubinetteria con miscelatori in ottone cromato e sono completi di impianto idrico e di scarico. (foto 11)

Separato da questa zona a servizio della piscina vi è un vano ad uso infermeria munito di lavabo ed illuminato da una finestra con affaccio sul parcheggio. Si accede a questo vano da una porta posta nel piccolo portico di accesso alla hall destinata ai servizi della piscina. (foto 12)

Piano Primo:

Il piano primo è accessibile mediante le scale poste sul lato prospiciente il solarium- piscina. (foto 13) Si può accedere al piano anche dalle due rampe poste nel cortile interno sul lato retrostante il solarium. a sud del Bar - Ristorante. (foto 14)

Il piano primo è composto da un ampio open space ad uso pizzeria. Al centro di questo ampio ambiente vi è un grande bancone che delimita un ambiente quadrato ad uso del personale destinato alla preparazione e conservazione degli alimenti. Alle spalle del bancone vi è un grande forno a legna realizzato in muratura ed a seguire vi è il montacarichi che consente il collegamento con la zona cucina del ristorante al piano terra (foto 15).

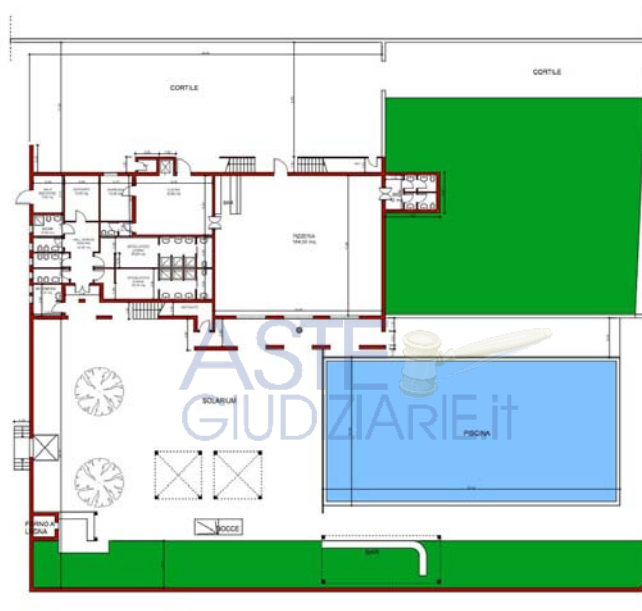
La sala è illuminata ed areata da finestre e porte finestre con affaccio sia sul lato del solarium che sul lato opposto prospiciente il cortile retrostante. L'ambiente è illuminato da lampadari posti a soffitto e punti luce posti a parete, il tetto è realizzato con capriate in legno visibili all'interno della sala, il pavimento è in cotto, sulle pareti è presente una boiserie realizzata con perline in legno mentre la restante parte è finita con stucco. (foto 16) L'intera sala è riscaldata con riscaldamento del tipo a fancoil, gli infissi esterni sono in legno, le porte interne sono in legno in ottimo stato di manutenzione. (foto 17)

A servizio del pubblico vi sono due servizi igienici distinti per sesso ed articolati in un antiobagno dove è collocato il lavabo ed un piccolo vano dove è collocato il wc. Il pavimento è in piastrelle di ceramica di colore chiaro, le pareti sono rivestite da piastrelle di ceramica in tinta chiara per un'altezza di circa 2,10 mt. I servizi igienici sono completi di apparecchi igienico-sanitari in vetro-china, dotati di rubinetteria con miscelatori in ottone cromato, completi di impianto idrico e di scarico. (foto 18)

L'immobile, è dotato di impianto elettrico sottotraccia per la distribuzione dell'energia elettrica, completo di punti luce posti al soffitto ed a parete e di prese con placche in materiale plastico del tipo

“living”, vi è l'impianto di riscaldamento e raffrescamento autonomo con fancoil. L'immobile è altresì dotato di impianto antintrusione, ed impianto telefonico.

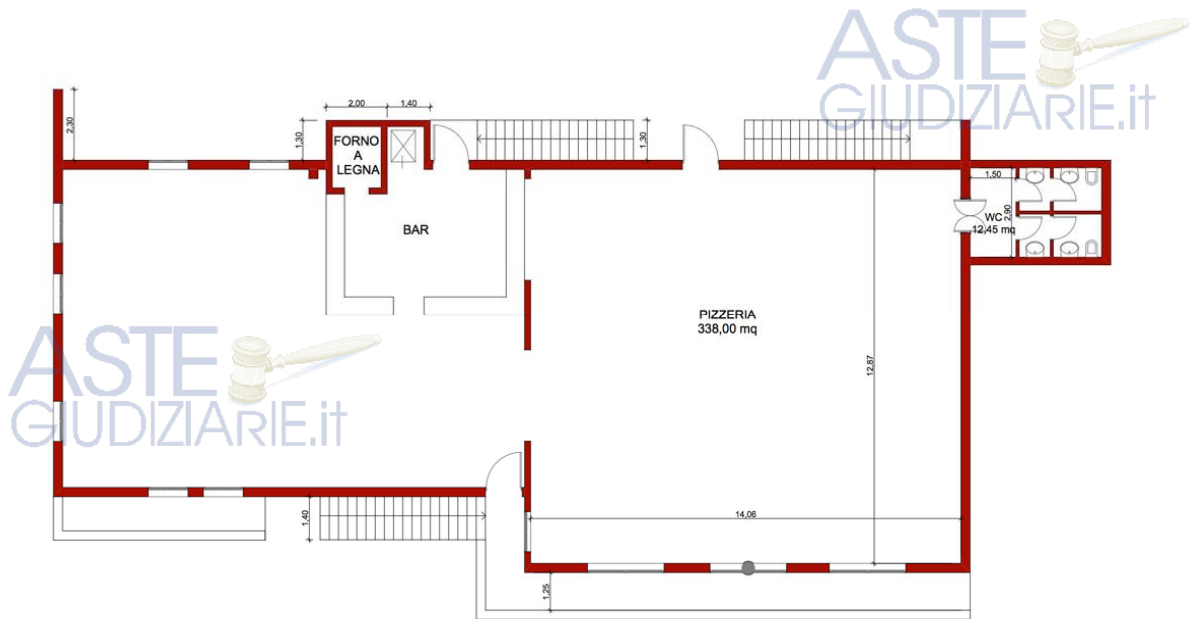
L'immobile oggetto del pignoramento è molto luminoso e soleggiato, ed essendo libero su tutti e quattro i lati gode anche di una buona ventilazione degli ambienti garantendo un ricambio d'aria continuo; anche l'illuminazione naturale può essere giudicata nel suo complesso buona. (piante : allegato 5; planimetrie catastali aggiornate : allegato 6)



Planimetria Piano Terra

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Planimetria Piano Primo

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

- Struttura- pilastri in c.a e solai in laterocemento.
- solaio: a falde
- scale:c.a.
- pareti esterne: parte in mattoni in tufo a faccia vista e parte finita con pittura al quarzo
- infissi esterni: in legno.
- Infissi interni: porte in legno tamburato, con stipiti in legno;
- Pavimentazione interna: pavimento in cotto; vani bagno pavimento e piastrelle in ceramica ; vano cucina e depositi pavimento e piastrelle in ceramica;
- Tramezzature interne: muratura in mattoni;
- *Finitura*: smalto all'acqua, e ducotone;

CARATTERISTICHE IMPIANTI

- Citofono: funzionante;
- Elettrico: funzionante ;
- Gas metano: tubi in acciaio zincato;

- Idrico: sottotraccia;
- Termico: autonomo – alimentazione a metano –con fan coil.
- Impianto antintrusione.

Gli impianti presenti non hanno bisogno di nessuna manutenzione straordinaria e di adeguamento.

Condizioni di manutenzione complessive dell'abitazione: ottime.

SUPERFICIE COMMERCIALE

Nella pratica estimativa, la consistenza degli immobili si determina in base alla superficie commerciale (che si considera sia in commercio che in sede fiscale) e che comprende oltre alla superficie utile netta, anche tutti i muri interni, compresi i pilastri portanti ed i vani delle condutture e l'intero spessore dei muri perimetrali esterni.

*Si aggiungono quindi le superfici pertinenziali trasformando la superficie rilevata in **superficie virtuale o convenzionale** applicando un coefficiente di differenziazione K per stabilire un valore proporzionalmente omogeneo con quello della superficie principale.*

TABELLA 2 – Calcolo superficie convenzionale

	Sup. (mq)	Coefficiente di differenziazione	Superficie virtuale o convenzionale (mq) [superficie x coeff. di differ.]
Bar – Pizzeria al P.T.	261,00	1,00	261,00
Servizi annessi alla piscina al P.T.	130,00	1,00	130,00
Portico al P.T.	51,89	0,25	12,97
Solarium con piscina al P.T.	948,27	0,50	474,135
Parcheggio al P.T.	3389,27	0,80	298,92

Pizzeria al P.1°	385,47	1,00	385,47
Balconi al P.1°	38,74	0,25	9,69
TOTALE			mq. 1.572,19

<u>Totale superficie convenzionale =</u>	mq.	1.572,19
<u>Superficie utile netta P.T.=</u>	mq.	325,50
<u>Solarium e piscina al P.T.=</u>	mq.	948,27
<u>Porticato al P.T.=</u>	mq.	51,89
<u>Sup.terreno pertinenziale=</u>	mq	1.249,13
<u>Superficie utile netta P. 1°.=</u>	mq.	338,00
<u>Balconi al P.1°.=</u>	mq.	38,74

TABELLA 3 – Superficie di ciascun ambiente:

AMBIENTI AL P.T.	MQ
BAR PIZZERIA	
Bar Pizzeria	mq 164,00
Servizi annessi alla Pizzeria	mq 12,00
Cucina	mq 33,90
Wc personale	mq 2,20
Dispensa	mq 10,25
PISCINA E SERVIZI ANNESSI	
Hall servizi piscina	mq 12,35
Bagni	mq 15,80
Spogliatoi uomini	mq 25,00
Spogliatoi donne	mq 25,00
Infermeria	mq 6,30

Deposito	mq 10,90
Sala macchine	mq 7,80
PIZZERIA AL PIANO 1°	MQ
Sala pizzeria	mq 338,00

3.3 REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE DEL BENE

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per l'immobile oggetto di stima è stata rilasciata in data 5 marzo 1996 Concessione in Sanatoria n° 151/96.

In data 01/07/1996 prot. N° 13961/96 e prot. N° 16470/96 è stata presentata dalla signora Xxxxxx Xxxxxxxx una richiesta di abitabilità ed agibilità rilasciata in data 04/07/1996. (*Allegato 7*)

REGOLARITÀ CATASTALE

Le planimetrie catastali della unità immobiliare richieste dalla scrivente all'Agenzia del Territorio di Bari in data 17 dicembre 2010 (*allegato 8*) non erano conformi alla situazione attuale poiché era riportata la sola sagoma esterna dell'edificio, inoltre non era riportato l'ampliamento consistente nella realizzazione dei servizi igienici annessi alla sala bar-pizzeria sia al piano terra che al piano primo.

E' stato pertanto necessario redigere una pratica PREGEO nel quale è stata variata la sagoma della due particella 185 che, come precedentemente detto, nel rilievo dello stato dei luoghi è risultato essere stata ampliata; inoltre si è proceduto ad accatastare le varie tettoie presenti nel giardino di pertinenza.

Successivamente è stato redatta una pratica DOCFA per accatastare le nuove planimetrie catastali in maniera conforme allo stato dei luoghi.

4. STATO DI POSSESSO DEL BENE

L'immobile, attualmente è stato ceduto con contratto di comodato della durata di 10 anni dalla sottoscrizione della scrittura privata stipulata tra la signora Xxxxxx Xxxxxxxx, proprietaria dell'immobile, e la società "....." con sede in 8, P.IVA, rappresentata dal signor Xxxxxx Xxxxxxxx, nato a (All. 9)

5. INDICAZIONE DOTAZIONI CONDOMINIALI

Nessuna.

6. FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUI BENI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nella tabella 4 è precisata l'esistenza o meno dei vincoli indicati.

TABELLA 4 - VINCOLI che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali	NO
Atti di asservimento	NO
Convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge	NO

7. FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

TRASCRIZIONI:

[n. 17834/11675 del 15/04/2010](#)

[Pignoramento immobiliare](#)

A favore di BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA – SOC. COOP., con sede in Matera, **contro** la signora Xxxxxx Xxxxxxxx, nata a, gravante **sui beni**:

- Fabbricato in Gravina in Puglia, (Ba), contrada Murgetta, piano T e 1° riportato in catasto fabbricati al fg.67, p.lla 185 consistenza 6.645 mq;
- Ed altri beni.

ISCRIZIONI:

25762/3770; del 18/09/1996

Ipoteca volontaria

a **favore** di BANCA POPOLARE DELLA MURGIA SCRL, con sede in Altamura **contro** Xxxxxx Xxxxxxxx, nato a e Xxxxxx Xxxxxxxx, nata a in virtù di atto del Notaio D. Digiesi del 15/11/1995, per un importo di € 516.456,90, capitale di € 258.228,45, **sui beni**: Immobili in Gravina in Puglia riportati in Catasto al fg. 67, p.lla 181, p.lla182 e p.lla 185.

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Tabella 6 – Altre informazioni per l'acquirente

Importo mensile spese condominiali ordinarie	=====
Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute	=====
Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia	=====
Eventuali cause in corso	=====

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE PIGNORATO

METODOLOGIA DI STIMA

La sottoscritta ha svolto le operazioni peritali provvedendo:

- a prendere visione e misura dell'immobile;
- a valutarne il relativo stato di conservazione;
- a verificare la regolarità edilizia.

Al fine di dare una risposta circostanziata al quesito di stima e così come richiesto dal G.E., la sottoscritta ha adottato una procedura comparativa di stima tenendo conto per il fabbricato dei seguenti fattori: ubicazione, piano (in assenza di ascensore), età e qualità dell'edificio, orientamento, luminosità, forma dei vani, funzionalità, stato di manutenzione e valore delle opere necessarie per ripristinare il perfetto stato di manutenzione, regolarità edilizia e catastale.

Quale parametro di valutazione si è adottato il mq.

Effettuate le ricerche di mercato relative alle quotazioni di immobili paragonabili a quelli oggetto di stima presso:

- agenzie di intermediazione ;
- studi notarili ;
- mediatori ;

Consultando :

- il Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Bari ;
- la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell' Agenzia del Territorio e analizzando la distribuzione dei prezzi di mercato per alcuni casi di compravendita nel circondario, si è giunti al valore riportato nella tabella 7 ottenuto con gli opportuni correttivi in funzione delle peculiarità oggettive del bene stimato:

Tabella 7 - VALORE STIMATO IMMOBILE PIGNORATO

LOTTO 2	mq.	€ mq	Valore €
Locale bar pizzeria piscina solarium sito in Gravina in Puglia, In catasto, al fg. 67 p.185 sub 1 (ex p.lla 185) con terreno pertinenziale di 1.249,13 di mq	mq. 1.572,19	1.200,00	1.886.628,00

COEFFICIENTI CORRETTIVI:

COEFFICIENTE RELATIVO ALLA ZONA (zona periferica) : 0,90

COEFFICIENTE RELATIVO DI MANUTENZIONE 1,10

COEFFICIENTE RELATIVO ALL PRESENZA DELLA PISCINA 1,08

K= 1,10 x 0,90 x 1,08= 1,07 1.886.628,00 x 1,07 = 2.018.691,90 €

VALORE STIMATO= €2.018.691,90

9. CONCLUSIONI

La sottoscritta con la presente relazione che si compone di 21 pagine (escluso la copertina), n.21 fotografie e gli allegati, elencati qui di seguito, ritiene di avere assolto al mandato conferitole.

ELENCO ALLEGATI

0	Verbale di giuramento
1	Copia atto di provenienza
2	Comunicazione Sopralluogo
3	Verbale di sopralluogo
4	Visura catastale aggiornata
5	Planimetrie Piano Terra e Piano Primo
6	Planimetrie Catastali aggiornate

7	Copia Autorizzazione agibilità ed abitabilità
8	Planimetrie Catastali del 17/12/2010
9	Copia Contratto di Comodato
10	Documentazione fotografica

La relazione con i rilievi fotografici e gli allegati e copia della stessa epurata delle generalità dei debitori vengono depositate in cancelleria unitamente alla certificazione ipocatastale ritirata all'udienza di giuramento ed a n° 1 cd contenente: la relazione, le piante e le fotografie dell'immobile.

Bari, 08 settembre 2011

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Gemma Radicchio

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it