

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
Xxxxxxxx Xxxxxxxx

Giudice dell' Esecuzione:

dott. N. Magaletti

C.T.U. :

arch. Gemma Radicchio

LOTTO 1: *Sala ricevimento con annessi locali cucine al piano terra, locali deposito e bagni al piano interrato, area pertinenziale riportata in catasto fabbricati al fg. 67, p.lla 182 sub 1 (ex p.lle 181 piano T-1-S1, e 182 piano T-S1, strada statale 378 per Corato, categoria "in corso di costruzione").*

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 XXXXXXX XXXXXXX, nata a Gravina in Puglia 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:

- **XXXXXXX XXXXXXX**, nata a Gravina in Puglia il 2 dicembre 1946, 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.lla 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.lla 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.lla 14, sub 4, cat. D/7;
- Unità negoziale sita in Gravina in Puglia, (Ba), contrada Murgetta riportata in catasto terreni al fg.67, p.lla 183, ente urbano, consistenza 15 centiare;
- Unità negoziale sita in Gravina in Puglia, (Ba), contrada Murgetta riportata in catasto terreni al fg.67, p.lla 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 "Le Murici", sito in Gravina in Puglia (Ba), alla Contrada "Murgetta", di proprietà della debitrice XXXXXXXX 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.lle 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 ai nn. 1 e 2 meglio descritto alla lettera A, indicato dalla scrivente come LOTTO 1.

LOTTO 1

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

Il bene pignorato è di proprietà della signora XXXXXXX XXXXXXX, nata a Gravina in Puglia il 2 dicembre 1946, in **piena proprietà**.

1.2 PROVENIENZA DEI BENI PIGNORATI

✦ La signora XXXXXXX XXXXXXX, nata a Gravina in Puglia (BA) il 2 dicembre 1946, 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 XXXXXXX XXXXXXX, nato a Gravina in Puglia (BA) il 14/07/1941, in regime di separazione legale dei beni.

✦ Ai coniugi XXXXXXX XXXXXXX e XXXXXXX XXXXXXX, 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

✦ Alla signora XXXXXXX XXXXXXX, in comunione legale dei beni con il coniuge XXXXXXX XXXXXXX, 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 nata a

Gravina in Puglia il 15 marzo 1949.

⬇ Alla signora XXXXXXX XXXXXXX l'immobile riportato in catasto al
fg. 67, p.lla 181, sito in Gravina in Puglia, contrada "Murgetta" – S.S.
378 Corato, in corso di costruzione, è pervenuto con atto di
compravendita del Notaio F. Denora del 8/10/1987, trascritto presso
RRII di Bari del 29/10/1987 ai nn. 34992/26461, dai signori

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

La documentazione ipocatastale prodotta dal creditore procedente
non stata integrata dalla scrivente con le note di trascrizione di
compravendita (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 XXXXXXX XXXXXXX 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.

(allegato 3: verbale di sopralluogo).

3.1 INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE

Si tratta di una Sala Ricevimenti, nel complesso turistico denominato "Le Murici" che si sviluppa su due livelli: piano interrato e piano terra, ed un ampio giardino di pertinenza interamente recintato.

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

SI PRECISA che è stato necessario redigere una pratica PREGEO per aggiornare la sagoma riportata nell'estratto di mappa poiché, nello stato dei luoghi si è riscontrato che le due particelle 181 e 182 sono state ampliate, inoltre si è proceduto alla fusione delle due particelle che di fatto costituiscono un'unica unità immobiliare accatastata con il nuovo l'identificativo p.lla 182. Successivamente è stato redatta una pratica DOCFA per accatastare le nuove planimetrie catastali in maniera conforme allo stato dei luoghi.

Comune di GRAVINA IN PUGLIA

TABELLA 1A - CATASTO dei Fabbricati

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI		CLASSAMETO		
foglio	particella	sub	Zona cens	Cat.	classe	consistenza	rendita
67	182	1	-	D/3	-	-	€ 23.836,00
Indirizzo S.S. 378 per Corato				piano:T S1			

TABELLA 1B - INTESTAZIONE

Dati anagrafici	codice fiscale	Diritti e oneri reali
XXXXXXX XXXXXXXX, nata a Gravina in Puglia il 2/12/1946		(1) Proprietà 1/1

Sull'area perinenziale insiste una cabina elettrica della superficie comprensiva della zona occupata dal manufatto di mq 77, di seguito identificata al catasto fabbricati.

Comune di GRAVINA IN PUGLIA

TABELLA 2A - CATASTO dei Fabbricati

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
foglio	particella	sub	Zona cens	Cat.	classe	consistenza	rendita
67	14	2	-	D/7	-	-	€ 21,69
Indirizzo Contrada Murgetta piano:T							

Si precisa che l'immobile riportato nell'atto di pignoramento al punto 1.5 in catasto al fg. 67 p.la 14 sub 4 non esiste.

COERENZE

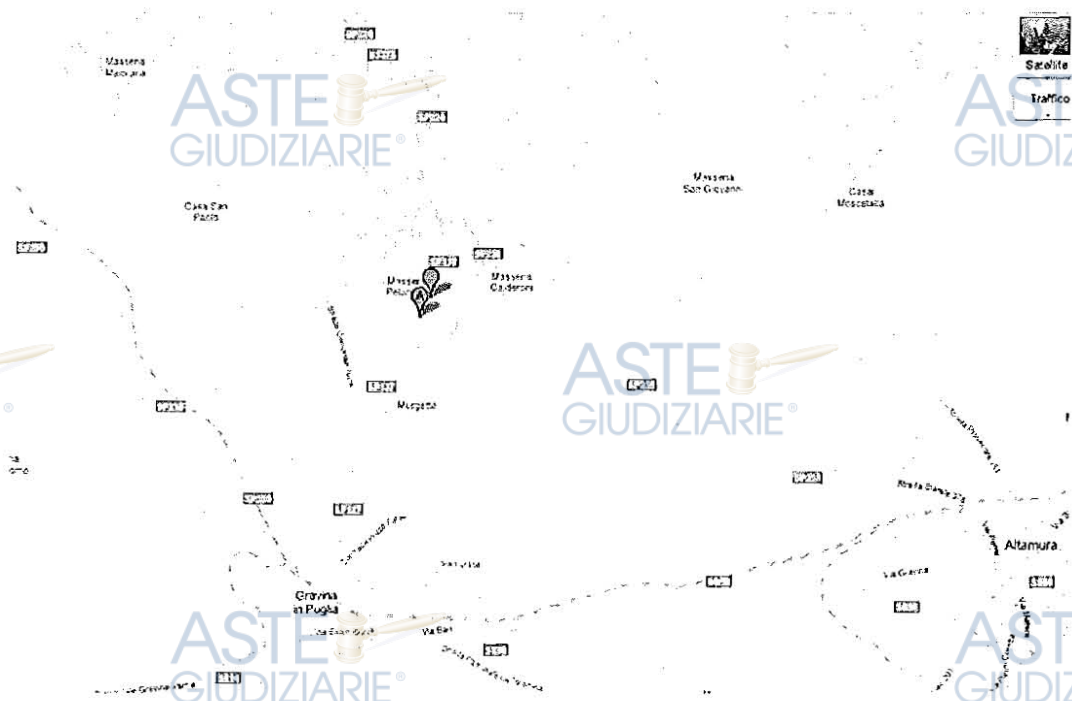
Confina con altri immobili facenti parte il complesso turistico "Le Murici", identificati catastalmente dalle p.lle 184, p.la 19 e p.la 30.

3.2 DESCRIZIONE

LA ZONA

La sala ricevimenti oggetto di pignoramento è ubicata nel complesso turistico "Le Murici" 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 una sala ricevimenti con 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 alla Sala ricevimenti è dalla S.S. per Corato Km 4,8. Si accede da un cancello carrabile in un ampio parcheggio di proprietà del complesso turistico "Le Murici", non facente parte del lotto in oggetto. (foto 1) Percorrendo una stradina pedonale immersa nel verde si giunge all'ingresso principale della sala ricevimenti. (foto 2)

Piano terra:

Dal viale pedonale lastricato, si accede all'ingresso principale della sala ricevimenti. Quattro gradini separano il terreno pertinenziale sistemato a prato inglese dalla terrazza lastricata della sala ricevimenti. Dalla terrazza, attraversando una grande porta finestra a due ante a battente in legno si accede ad un ingresso quadrato che permette l'accesso a destra al bar reception, mentre di fronte al corridoio che circonda la Sala ricevimenti vera e propria. Il complesso è articolato al piano terra in una grande sala ricevimenti di forma rettangolare (foto 3) perimetrata da un corridoio di distribuzione (foto 4) collegato ai due ambienti quadrati che costituiscono i due ingressi principali. (foto 5) Entrambi gli ingressi sono preceduti da un terrazzo lastricato sopraelevato su quattro gradini rispetto al terreno pertinenziale. (foto 6 - 7) Sul lato a nord, la sala ricevimenti è preceduta da un ampio ambiente rettangolare con funzione bar – reception. (foto 8) Sul lato a sud invece sono distribuiti tutti gli ambienti destinati alla cucina, alla preparazione, alle celle frigorifere, ai locali deposito (foto 9 - 10) ed agli ambienti a servizio del

personale quali gli spogliatoi divisi per sesso ed i locali igienici. (foto 11)

Si accede a questa zona di servizio personale da un ingresso secondario posto alle spalle di uno dei due ingressi principali. (foto 12)

Confinante con questa zona sono ubicate due camere da letto con bagno in camera entrambe con ingresso autonomo esterno.

Il piano terra è circondato su tutti e quattro i lati dal terreno pertinenziale destinato per lo più a giardino con prato inglese (foto 13)

L'accesso alla sala ricevimenti può avvenire anche da un cancello carrabile posto a sud sul lato retrostante. (foto 14)

L'intero piano terra è pavimentato con lastre in travertino, le pareti sono smaltate con smalto all'acqua, le superfici verticali sono decorate con boiserie in legno. (foto 15) Nella hall il soffitto è rivestito in legno, mentre sulle pareti è presente la carta da parati; il bancone bar- reception è in marmo. (foto 16) Nella sala ricevimenti il soffitto è controsoffittato con decori in gesso, il pavimento è in travertino con inserti decorativi, sulle pareti sono presenti boiserie in legno mentre la restante parte è finita con stucco. (foto 17) L'intera sala è riscaldata con riscaldamento del tipo a fancoil, gli infissi esterni sono il legno, le porte interne sono in legno in ottimo stato di manutenzione.

La zona destinata alla cucina, preparazione e conservazione degli alimenti è 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, gli infissi esterni sono in anticorodal mentre le porte interne sono in legno.

Gli spogliatoi ed i servizi igienici ad uso del personale sono 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 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.

Piano interrato:

Il piano interrato è accessibile mediante le scale poste sul lato a sud del Bar - Ristorante. (foto 18)

Le rampe di scale permettono l'accesso ai locali igienici ad uso del pubblico. I servizi igienici sono distinti per sesso, il pavimento è in travertino, i top dei lavabo sono in travertino, le pareti sono rivestite in gres 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 ed i lavabo. Tutti gli apparecchi sono dotati di rubinetteria con miscelatori in ottone cromato e sono completi di impianto idrico e di scarico. (foto 19- 20)

Da una rampa di scale posta nel bar-reception si accede ad un locale multiattività al piano interrato. (foto 21)

Adiacente a questo locale vi è un locale deposito destinato a riserva idrica.

In corrispondenza dei locali cucina e preparazione pasti si sviluppano i depositi al piano interrato accessibili da una rampa carrabile esterna o dal montacarichi posto nella zona destinata alla preparazione dei pasti al piano terra.

Tutti gli ambienti che compongono la sala ricevimenti sono illuminati da finestre o porte finestre in legno, le porte interne sono in legno, in un ottimo stato di manutenzione.

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 televisivo, quello di citofono con apri-portone elettrico; inoltre 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 4; planimetrie catastali : allegato 5*)

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 marmo travertino; vani bagno pavimento e piastrelle in ceramica ; vano cucina pavimento e piastrelle in ceramica;
- Tramezzature interne: muratura in mattoni;
- *Finitura*: smalto all'acqua, stucco e ducotone;

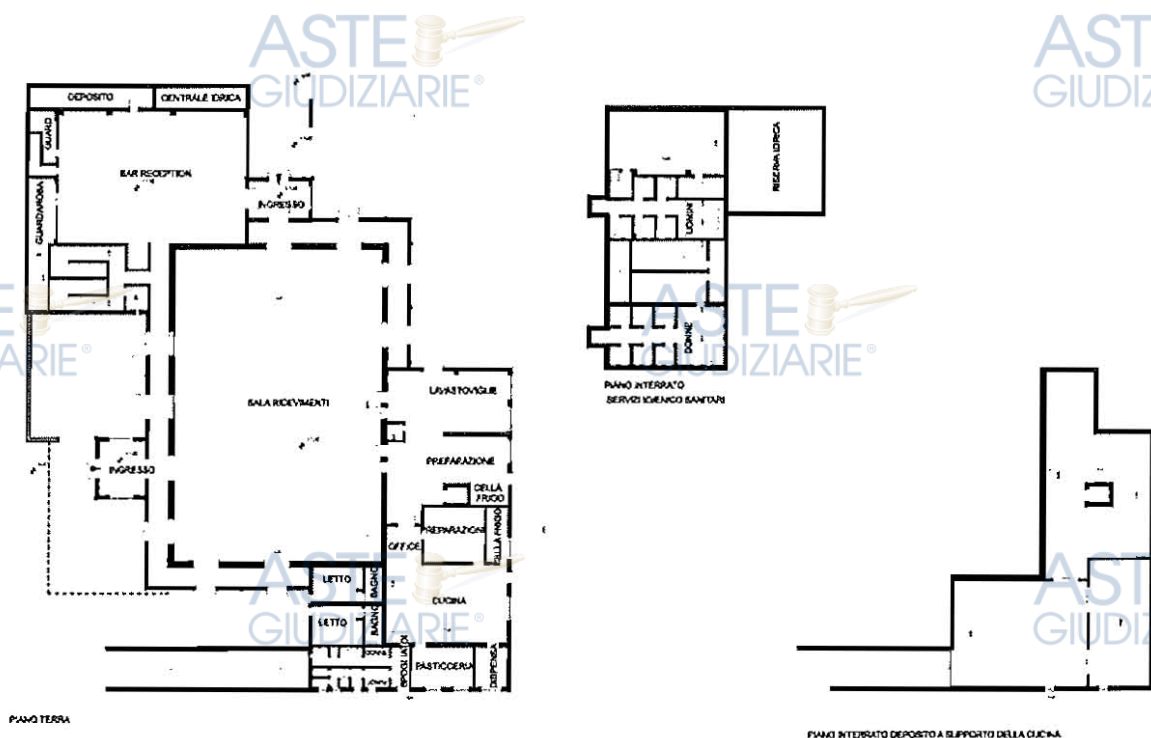
CARATTERISTICHE IMPIANTI

- Citofono: funzionante;

- Elettrico: funzionante ;
- Gas metano: tubi in acciaio zincato;
- Idrico: sottotraccia;
- Termico: autonomo – alimentazione a metano –con fancoil
- Impianto antintrusione.

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

Condizioni di manutenzione complessive dell'abitazione: ottime.



Planimetrie

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

	Superficie (mq)	Coefficiente di differenziazione	Superficie virtuale o convenzionale (mq) [superficie x coeff. di differ.]
Sala Ricevimenti P.T.	1.634,34	1,00	1.634,34
Terrazzo P.T.	575,22	0,25	143,80
Depositi a servizio della cucina P. S1	373,65	0,80	298,92
Servizi igienici P. S1	282,06	0,80	225,65
Riserva idrica P.S1	91,77	0,50	45,89
TOTALE			mq. 2.348,60

Totale superficie convenzionale = mq. 2.348,60

Superficie utile netta P.T.= mq. 1.502,89

Superficie utile netta S.1= mq. 668,74
Sup.terreno pertinenziale= mq 7.947,83
Superficie terrazzo al P. T.= mq. 575,22

TABELLA 3 – Superficie di ciascun ambiente:

AMBIENTI AL P.T.	MQ
Ingresso 1	mq 20,00
Ingresso 2	mq 22,81
Corridoio/distribuzione	mq 189,93
Bar – Reception	mq 216,31
Deposito	mq 22,62
Centrale idrica	mq 16,70
Guardaroba	mq 43,23
Bagno disabili	mq 5,08
Sala Ricevimenti	mq 563,00
Cucina/ Preparazione/Dispensa	mq 323,64
Spogliatoi	mq 34,50
Camera letto 1	mq 17,27
Camera letto 2	mq 15,72
Bagno 1	mq 5,66
Bagno 2	mq 6,42
AMBIENTI AL S.1°	MQ
Servizi igienici uomo	mq 46,99
Servizi igienici donna	mq 59,28
Sala multifunzione	mq 63,45
Deposito	mq 8,42
Bagno sala multifunzione	mq 5,33

Riserva idrica	mq 83,52
Corridoio/distribuzione	mq 62,54
Depositi cucina	mq 339,21

3.3 REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE DEL BENE

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per l'immobile oggetto di stima è stata presentata dalla signora XXXXXXX XXXXXXX richiesta di concessione edilizia in data 6/11/1992, prot. N° 22991/92 per cambio di destinazione d'uso di capannone esistente al fine di realizzare una Azienda Agrituristică; la concessione è stata rilasciata in data 3 marzo 1994 pratica n° 13/94. Per la realizzazione della cabina di alimentazione elettrica alle opere concesse con C.E. 13/94 la signora XXXXXXX XXXXXXX in data 28/01/1995 ha presentato istanza di autorizzazione che è stata concessa dal Comune di Gravina in Puglia in data 9 maggio 1995 prot. 11009/95. (Allegato 6)

In data 3/02/1998 è stata presentata dalla signora XXXXXXX XXXXXXX una istanza al fine di ottenere l'autorizzazione per la realizzazione di servizi igienici e tecnologici in adiacenza alla sala ristorante "Le Murici".

In data 11/02/1998 prot. N° 3494/98 è stata rilasciata l'autorizzazione in sanatoria per la realizzazione di servizi igienici e tecnologici realizzati in assenza di titolo. (Allegato 7)

In data 21/01/1997 prat. n° 150/96, Prot. n° 29/257/96 Il sindaco del Comune di Gravina in Puglia ha rilasciato autorizzazione di agibilità dell'unità immobiliare composta al piano terra di sala ricevimento, bar,

office, cucina bagni e spogliatoi; ed al piano interrato di locali ad uso deposito. (Allegato 8)

Il terreno pertinenziale, secondo il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Gravina in Puglia rilasciato in data 30/06/2011, ricade in Zona E1 – Zona Agricola. (Allegato 9)

REGOLARITÀ CATASTALE

Le planimetrie catastali della unità immobiliare richieste dalla scrivente all'Agenzia del Territorio di Bari in data 17 dicembre 2010 (allegato 10) non erano conformi alla situazione attuale. Nella planimetria catastale della p.lla 182 era riportata la sola sagoma esterna dell'edificio, mentre nella planimetria catastale della p.lla 181 non era riportato l'ampliamento consistente nella chiusura di parte del porticato esistente dove è stato realizzato l'ingresso alla sala ricevimenti ed il corridoio perimetrale alla sala stessa.

E' stato pertanto necessario redigere una pratica PREGEO nel quale è stata variata la sagoma della due particelle 181 e 182 che nel rilievo dello stato dei luoghi risultavano essere state ampliate ed inoltre si è proceduto alla fusione delle due particelle che di fatto costituiscono un'unica unità immobiliare. Il nuovo l'identificativo assegnato è p.lla 182. (allegato 11)

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 XXXXXXXX XXXXXXXX, proprietaria dell'immobile, e la società "Le Murici s.r.l." con sede in Gravina in Puglia, alla Via

Reggio Calabria, 8, P.IVA _____ rappresentata dal signor
XXXXXXX XXXXXXXX, nato a Gravina in Puglia il 14/07/1941. (Allegato 12)

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 XXXXXXX XXXXXXXX,
nata a Gravina in Puglia il 2 dicembre 1946, gravante **sui beni**:

- 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;
- Ed altri beni.

ISCRIZIONI:

36288/4744; del 16/11/1995

Ipoteca convenzionale

a **favore** di BANCA POPOLARE DELLA MURGIA SCRL, con sede in Altamura **contro** XXXXXXX XXXXXXXX, nato a Gravina in Puglia il 14 luglio 1941 e XXXXXXX XXXXXXXX, nata a Gravina in Puglia il 2 dicembre 1946 in virtù di atto del Notaio D. Digiesi del 15/11/1995, per un importo di € 413.165,52, capitale di € 206.582,76, **sui beni:** Immobili in Gravina in Puglia riportati in Catasto al fg. 67, p.la 181 e 182.

8089/1064; del 15/03/1996

Ipoteca volontaria

a **favore** di BANCA POPOLARE PUGLIA E BASILICATA SCPA, con sede in Matera **contro** XXXXXXX XXXXXXXX, nato a Gravina in Puglia il 14 luglio 1941 e XXXXXXX XXXXXXXX, nata a Gravina in Puglia il 2 dicembre 1946 in virtù di atto del Notaio D. Digiesi del 14/03/1993, per un importo di € 619.748,28, capitale di € 309.847,14, **sui beni:** Immobili in Gravina in Puglia riportati in Catasto al fg. 67, p.la 181 e 182.

25762/3770; del 18/09/1996

Ipoteca volontaria

a favore di BANCA POPOLARE DELLA MURGIA SCRL, con sede in Altamura contro XXXXXXX XXXXXXXX, nato a Gravina in Puglia il 14 luglio 1941 e XXXXXXX XXXXXXXX, nata a Gravina in Puglia il 2 dicembre 1946 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.la 181, p.la 182 e p.la 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 1	mq.	€/ mq	Valore €
Sala Ricevimenti sita in Gravina in Puglia, In catasto, al fg. 67 p.182 sub 1 (ex p.lla 181 e 182)	mq. 2.348,60	1.200,00	2.818.320,00
Terreno pertinenziale con annessa cabina elettrica di mq 77	mq 7.947,83	35,00	278.174,05
TOTALE			3.096.494,00

COEFFICIENTI CORRETTIVI:

COEFFICIENTE RELATIVO ALLA ZONA (zona periferica) :

COEFFICIENTE RELATIVO DI MANUTENZIONE

COEFFICIENTE RELATIVO ALL PRESENZA DELLA PISCINA

0,90

1,10

1,08

$$K = 1,10 \times 0,90 \times 1,08 = 1,07 \quad 3.096.494,00 \times 1,07 = 3.313.248,50$$

VALORE STIMATO= € 3.313.248,50

9. CONCLUSIONI

La sottoscritta con la presente relazione che si compone di 23 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	Copie atti di compravendita
2	Copia raccomandata inizio operazioni peritali
3	Verbale di sopralluogo
4	Visura catastale aggiornata del 6/07/2011
5	Planimetrie Sala Ricevimenti aggiornate
6	Copia C.E. del 6/11/1992 prot n° 22991/92 ed Autorizzazione per la costruzione di cabina elettrica prot. n° 11009/95
7	Autorizzazione in sanatoria dell'11/02/1998 prot. n° 3494/98
8	Autorizzazione Agibilità del 21/01/1997
9	Certificato di Destinazione Urbanistica
10	Planimetrie Catastali del 17/12/2010
11	Planimetrie catastali aggiornate
12	Copia Contratto di Comodato