



Tribunale Ordinario di Bari

Seconda Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva N. 561/2018 R.G.E.

contro:

XXXXXXXXXXXX Xxxxxx Xxxxxxx

XXXXXX Xxxxxxx

XXXXXX XXXXXXXXX

XXXXXX XXXXXXXXX

XXXXXX Xxxxxxx

Ill.mo Giudice dell'esecuzione:

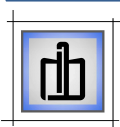
Dr.ssa Laura FAZIO

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

C.T.U.:

ing. Nicola BONASIA
via Serg. Vito Longo, 10
70026 - Modugno (Ba)





Tribunale Ordinario di Bari

Seconda Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva N. 561/2018 R.G.E.

contro:

XXXXXXXXXXXX Xxxxxx Xxxxxxx

XXXXXX Xxxxxxx

XXXXXX XXXXXXXXX

XXXXXX XXXXXXXXX

XXXXXX Xxxxxxx

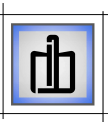
**III.mo Giudice dell'esecuzione:
Dr.ssa Laura FAZIO**

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Indice

1. Premessa	2
2. Documentazione acquisita, organizzazione operazioni peritali e sopralluoghi	2
3. Accertamenti richiesti dal Giudice e relative risposte	6
4. Rassegna del mandato	59
5. Riepilogo allegati	60





1. Premessa

L'Ill.mo Giudice Dr.ssa Laura FAZIO con provvedimento del 21/23.11.2018 nominava il sottoscritto ing. Nicola BONASIA, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 9016 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bari al n. 2812, CTU relativamente alla procedura esecutiva iscritta al N. 561/2018 R.G.E. contro i soggetti Xxxxxx Xxxxxx XXXXXXXXXXXX, Xxxxx XXXXX, XXXXXXXXXX XXXXX, XXXXXXX XXXXX e Xxxxxx XXXXX. Lo scrivente era altresì invitato all'accettazione dell'incarico, entro dieci giorni dalla comunicazione del decreto di nomina, a pena sostituzione, trasmettendo atto di giuramento e accettazione mediante sottoscrizione con firma digitale dello specifico modulo presente sul sito del Tribunale di Bari.

Il sottoscritto, ad evasione dell'incarico conferitogli, ritenendo di aver svolto esaurienti indagini tecniche ne espone le risultanze.

2. Documentazione acquisita, organizzazione operazioni peritali e sopralluoghi

2.1 Documentazione:

Il sottoscritto, in forza dell'incarico ricevuto, ha prodotto, acquisito ed analizzato, oltre ai documenti già depositati in via telematica dal creditore procedente, la seguente documentazione riportata in allegato:

- Allegato 1 - Giuramento CTU del 28.11.2018;
- Allegato 2 - Planimetrie catastali u.i.u. censite nel NCEU Comune di Gravina in Puglia, Fg. 119, part. 1067, subb. 2-3-4-5-6-8-9-11-12;
- Allegato 3 - Visure catastali storiche di u.i.u. censite nel NCEU Comune Gravina in Puglia, Fg. 119, part. 1067, subb. 2-3-4-5-6-8-9-11-12;
- Allegato 4 - Verbale di sopralluogo del 14.12.2018;





- Allegato 5 - Verbale di sopralluogo del 07.01.2019;
- Allegato 6 - Attestazione relativa alla destinazione urbanistica dell'area urbana in cui ricadono i beni immobili;
- Allegato 7 - Copia di Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dei debitori eseguiti;
- Allegato 8 - Concessione Edilizia n. 88/87 del 24/04/1987 intestata ad XXXXX Xxxxxxx e relativi elaborati grafici;
- Allegato 9 - Ispezioni ipotecarie per immobili di u.i.u. censite nel NCEU Comune Gravina in Puglia, Fg. 119, part. 1067, subb. 2-3-4-5-6-8-9-11-12
- Allegato 10 - Comunicazione pec del 28.03.2019 da Agenzia dell'Entrate – Ufficio Territoriale di Gioia del Colle.

2.2 Cronologia delle principali operazioni peritali:

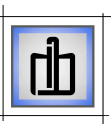
21 Novembre 2018: Decreto di nomina del sottoscritto ing. Nicola BONASIA quale esperto estimatore e dell'avv. Angelo SCHITTULLI, quale custode del bene pignorato, per la procedura n. 561/2018 R.G.E.

23 Novembre 2018: Notificazione di cancelleria ai sensi del D.L. 179/2012 ricevuta tramite PEC dal Tribunale Ordinario di Bari con fissazione di prima udienza di comparizione al giorno 02.10.2019.

28 Novembre 2018: Deposito da parte del sottoscritto stimatore di atto giuramento e accettazione incarico per via telematica, come da indicazione dell'Ill.mo Giudice dell'esecuzione Dr.ssa Laura FAZIO (cfr. allegato 1).

30 Novembre 2018: Il sottoscritto e il custode nominato, avv. Angelo SCHITTULLI, convenivano congiuntamente, come da indicazione del giudice ill.mo Giudice dell'esecuzione Dr.ssa Laura FAZIO, ad una data di accesso al bene pignorato e ne davano comunicazione tramite il Custode ai rappresentanti legali del creditore pignorante, a mezzo PEC, e ai debitori eseguiti a mezzo raccomandata A/R del 30.11.2018.





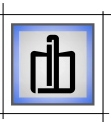
05 Dicembre 2018: Il sottoscritto provvedeva all'acquisizione dalla banca dati online dell'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Bari delle planimetrie catastali delle unità immobiliari appartenenti all'edificio pignorato (cfr. allegato 2), identificate dai seguenti dati catastali: Fg. 119, part. 1067, subb. 2-3-4-5-6-8-9-11-12, acquisiti dalla certificazione notarile presentata dal creditore procedente.

14 Dicembre 2018: Il sottoscritto si recava presso i beni immobili da stimare siti in Gravina in Puglia (Ba) alla via S. Quasimodo nn. 2-4 per dare inizio alle operazioni peritali. Al momento del sopralluogo erano presenti i debitori esecutati, Sig.ra Xxxxxx Xxxxxx XXXXXXXXXXXX, Sig. Xxxxxxxx XXXXX, Sig.ra Xxxxxx XXXXX ed il custode Avv. Angelo SCHITTULLI. In questa sede il sottoscritto effettuava un rapido accesso all'interno delle unità immobiliari rinviando a successivo sopralluogo le più accurate operazioni di rilievo metrico e fotografico. Al termine delle operazioni peritali il CTU redigeva apposito verbale firmato dai presenti (cfr. allegato 4).

07 Gennaio 2019: Lo scrivente si recava nuovamente presso i beni da stimare, siti alla via S. Quasimodo nn. 2-4, per proseguire le operazioni peritali. Al momento dell'ispezione era presente la sola Sig.ra Xxxxxx XXXXX che garantiva l'accesso a tutti i beni immobili oggetto di pignoramento. Durante il sopralluogo, il sottoscritto prendeva visione di luoghi e del loro stato di conservazione, effettuando altresì accurato rilievo metrico e fotografico e redigendo apposito verbale (cfr. allegato 5).

14 Gennaio 2019: Il sottoscritto inviava a mezzo pec, indirizzata all'Ufficio Archivio dell'Area Tecnica I - Sviluppo e Governo del Territorio e AA.PP. del Comune di Gravina in Puglia (BA), richiesta di accesso agli atti ed estrazione di copie conformi della concessione edilizia originaria delle unità immobiliari oggetto di pignoramento.





22 Gennaio 2019: Il sottoscritto, dando seguito alla richiesta di accesso agli atti inviata tramite pec, si recava presso l' Archivio dell'Area Tecnica I - Sviluppo e Governo del Territorio e AA.PP. del Comune di Gravina in Puglia (BA) per visionare la Concessione Edilizia n. 88/87 del 24/04/1987 per costruzione del fabbricato con relativi elaborati grafici (cfr. allegato 8). In tale occasione, il sottoscritto CTU estraeva copie cartacee del suddetto titolo edilizio.

22 Gennaio 2019: Lo scrivente procedeva alla richiesta, a mezzo pec indirizzata all'Ufficio Archivio dell'Area Tecnica I - Sviluppo e Governo del Territorio e AA.PP. del Comune di Gravina in Puglia (BA), di certificazione di destinazione urbanistica dell'area urbana in cui ricadono i beni immobili oggetto di pignoramento.

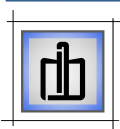
19 Febbraio 2019: Il sottoscritto esperto stimatore ritirava attestazione relativa alla destinazione urbanistica dell'area urbana in cui ricadono i beni immobili presso l'Ufficio dell'Area Tecnica I - Sviluppo e Governo del Territorio e AA.PP. del Comune di Gravina in Puglia (BA) (cfr. allegato 6).

05 Marzo 2019: Lo scrivente si recava presso gli Uffici del Comune di Gravina in Puglia - Settore Demografico per richiedere ed estrarre copia di Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio dei debitori eseguiti (cfr. allegato 7).

27 Marzo 2019: Il sottoscritto provvedeva all'acquisizione dalla banca dati online dell'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Bari visure storiche catastali delle unità immobiliari pignorate (cfr. allegato 3), identificate dai seguenti dati catastali: NCEU Comune di Gravina in Puglia, Fg. 119, part. 1067, subb. 2-3-4-5-6-8-9-11-12.

30 Marzo 2019: Il sottoscritto provvedeva all'acquisizione dalla banca dati online dell'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Bari ispezioni ipotecarie delle unità immobiliari pignorate (cfr. allegato 9).





3. Accertamenti richiesti dal Giudice e relative risposte

L'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Laura FAZIO affidava al sottoscritto CTU l'incarico di procedere alla stima dei beni pignorati disponendo i seguenti ulteriori accertamenti:

▪ Controlli preliminari documentali

"Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelle mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

- *se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;*

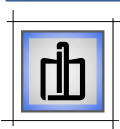
oppure:

- *se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- *Se la certificazione dell'iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*
- *se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*





Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

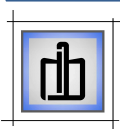
In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al codice comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.."





In primo luogo, in relazione agli atti depositati dal creditore procedente, si riscontra che lo stesso ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva ai sensi della Legge n. 302/1998, in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 18 D.P.R. 115/2002), redatta dalla Dr.ssa Giulia MESSINA VITRANO, Notaio in Corleone, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese.

Si evince, inoltre, che la certificazione risale ad un atto di acquisto o derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento: infatti la data della nota di trascrizione del pignoramento è il 07/09/2018 e il ventennio precedente si estende dal 07/09/2018 al 07/09/1998.

In secondo luogo, la succitata certificazione riporta i dati attuali dei beni pignorati completi di "Categoria, Classe, Consistenza, Superficie Catastale e Rendita Catastale", mentre è priva dei dati catastali storici, i quali sono stati comunque acquisiti telematicamente dal sottoscritto in data 27.03.2019 presso la Banca Dati dell' Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Bari (cfr. allegato 3).

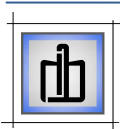
Si noti, come sarà meglio approfondito nell'ambito della risposta al quesito n. 6), che vi è esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali attuali.

In terzo luogo, si rileva che il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. Pertanto in data 05/03/2019 il sottoscritto ha provveduto all'immediata acquisizione, presso gli uffici del Comune di Gravina in Puglia (Ba), di Estratto per Riassunto del registro degli atti di matrimonio (cfr. allegato 7), comprensivo di annotazioni a margine, per ciascuno degli esecutati, nei quali viene evidenziato quanto segue:

Il Registro degli Atti di Matrimonio del Comune di Gravina in Puglia al n. 267 P. 2 S. A anno 1963 certifica che:

XXXXXXXXXX XXXXX XXXXXX





nata il 10/07/1941 a Gravina in Puglia (Ba) Italia
atto n.419 p.1 s.A

e

XXXXX XXXXXXXX

nato il 13/10/1940 a Gravina in Puglia (Ba) Italia
atto n.651 p.1 s.A

HANNO TRA LORO CONTRATTO MATRIMONIO
a Gravina in Puglia (Ba) ITALIA in data **16/12/1963**

ANNOTAZIONI

Con dichiarazione resa dinanzi all'ufficiale di Stato Civile del Comune di Gravina in Puglia, in data 06/04/1977, iscritta nei registri degli atti di matrimonio al n. 19 p. II s. C, il coniuge XXXXX Xxxxxxxx nato in Gravina in Puglia il 13/1/1940, ha scelto il regime patrimoniale ai sensi del I comma dell'art. 228 della legge 19/05/1975 n. 151.

Si evince dunque che alla data di costruzione dei beni pignorati (anno 1987) la debitrice esecutata era già coniugata con il Sig. XXXXX Xxxxxxxx dal quale ha ereditato gli immobili per successione non trascritta a seguito di morte.

Registro degli Atti di Matrimonio del Comune di Gravina in Puglia al n. 239 P. 2 S. A anno 1991 dal quale risulta:

XXXXX XXXXXXXX

Nato il 03/02/1965 a Bari (Ba)

Atto n.275 p.1 s. A

e

XXXXXX XXXXXXXX

Nata il 14/02/1967 a Gravina in Puglia (Ba)

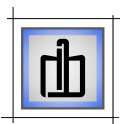
Atto n.116 p.1 s. A

HANNO TRA LORO CONTRATTO MATRIMONIO
a Gravina in Puglia (Ba) il **02/10/1991**

ANNOTAZIONI

Con atto in data 17/03/2005 a rogito del Notaio dott. Domenico Digiesi del distretto notarile di Bari gli sposi XXXXX XXXXXXXX nato a BARI (BA) il 03/02/1965 e XXXXXXXX XXXXXXXX nata a GRAVINA IN PUGLIA (BA) il 14/02/1967 hanno stipulato convenzioni matrimoniali (hanno scelto il regime della separazione dei beni).





Si evince dunque che alla data in cui i beni pignorati sono pervenuti al debitore esecutato XXXXX Xxxxxxx (anno 2016), quest'ultimo era già coniugato con la Sig.ra XXXXXX Xxxxxxx ma in regime di separazione dei beni.

*Registro degli Atti di Matrimonio del Comune di Gravina in Puglia al n. **174 P. 2 S. A anno 1995** dal quale risulta:*

XXXXX XXXXXXXXX

Nato il 15/09/1966 a Gravina in Puglia (Ba)

Atto n.694 p.1 s.A Gravina in Puglia (Ba)

15/09/1966

e

XXXXX XXXXXXXXX

Nata il 17/07/1967 a Gravina in Puglia (Ba)

Atto n.462 p.1 s.A Gravina in Puglia (Ba)

HANNO TRA LORO CONTRATTO MATRIMONIO

*a Gravina in Puglia (Ba) il **04/09/1995***

ANNOTAZIONI

Con atto in data 6/9/2001 a rogito del Notaio Dott. Domenico DIGIESI del distretto notarile di Bari gli sposi XXXXX Xxxxxxxx nato a Gravina in Puglia il 15/9/1966 e XXXXX Xxxxxxxx nata a Gravina in Puglia il 07/7/1967 hanno scelto il regime della separazione nei loro rapporti patrimoniali. Gravina in Puglia, 27 settembre 2001 L'Ufficiale dello Stato Civile - firmato S. Calderoni

Si evince dunque che alla data in cui i beni pignorati sono pervenuti al debitore esecutato XXXXX Xxxxxxxx (anno 2016), quest'ultimo era già coniugato con la Sig.ra XXXXX Xxxxxxxx ma in regime di separazione dei beni.

*Registro degli Atti di Matrimonio del Comune di Gravina in Puglia al n. **223 P. 2 S. A anno 1997** dal quale risulta:*

XXXXX XXXXXXXXX

Nato il 16/06/1968 a Gravina in Puglia (Ba)

Atto n.393 p.1 s.A Gravina in Puglia (Ba)

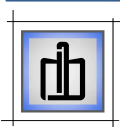
e

XXXXXXXXXX XXXXX XXXXXXXX

Nata il 03/09/1971 a Acquaviva Delle Fonti (Ba)

Atto n.390 p.1 s. A Acquaviva Delle Fonti (Ba)





HANNO TRA LORO CONTRATTO MATRIMONIO

*a Gravina in Puglia (Ba) il **20/09/1997***

ANNOTAZIONI

Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi XXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXX XXXXXXXX hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Si evince dunque che alla data in cui i beni pignorati sono pervenuti al debitore esecutato XXXXX XXXXXXXX (anno 2016), quest'ultimo era già coniugato con la Sig.ra XXXXXXXX XXXXX XXXXXXXX ma in regime di separazione dei beni.

*Registro degli Atti di Matrimonio del Comune di Gravina in Puglia al n. **98 P. 2 S. A anno 2004** dal quale risulta:*

XXXXXXXX XXXX

Nato il 17/10/1966 a Gravina in Puglia (Ba)

Atto n.789 p.1 s.A

e

XXXXX XXXXXXXX

Nata il 22/12/1969 a Gravina in Puglia (Ba))

Atto n.724 p.1 s.A

HANNO TRA LORO CONTRATTO MATRIMONIO

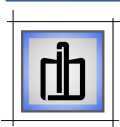
*a Gravina in Puglia (Ba) il **02/07/2004***

ANNOTAZIONI

Con atto in data 17/03/2005 a rogito del Notaio dott. Domenico Digiesi del distretto notarile di Bari gli sposi XXXXXXXX XXXX nato a GRAVINA IN PUGLIA (BA) il 17/10/1966 e XXXXX XXXXXXXX nata a GRAVINA IN PUGLIA (BA) il 22/12/1969 hanno stipulato convenzioni matrimoniali (hanno scelto il regime della separazione dei beni).

Si evince dunque che alla data in cui i beni pignorati sono pervenuti alla debitrice esecutata XXXXX XXXXXXXX (anno 2016), quest'ultima era già coniugata con il Sig. XXXXXXXX XXXX ma in regime di separazione dei beni.





▪ **Quesito 1**

"Provveda all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale."

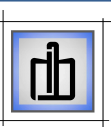
I beni oggetto del pignoramento, come emerge dalle visure storiche catastali (cfr. allegato 3) reperite dal sottoscritto dalla banca dati online dell'Agenzia del Territorio di Bari, consistono in un fabbricato sito in Gravina in Puglia (Ba) caratterizzato da quattro piani fuori terra e due entroterra, con accesso pedonale comune da via Salvatore Quasimodo n. 2 e accesso carrabile posto al civico n. 4. Il fabbricato è costituito da n. 4 unità immobiliari a destinazione residenziale (piani terra/rialzato, primo, secondo e terzo), n. 1 locale ad uso deposito internamente collegato all'unità posta a piano terra (primo piano interrato), n. 1 box auto (secondo piano interrato) e n. 3 posti auto coperti (secondo piano interrato).

I suddetti beni sono censiti nel N.C.E.U. del Comune di Gravina in Puglia (Ba) con i seguenti identificativi catastali:

**Unità immobiliare residenziale sita in Gravina in Puglia (Ba)
alla via S. Quasimodo n. 2, piano terra (rialzato)
Foglio n. 119, Part. n. 1067, Sub. 2, Cat. Catast. A/2, Classe 4
Consistenza: 5 vani, Sup. Catastale: 115 m², Rendita: € 632,66**

**Unità immobiliare residenziale sita in Gravina in Puglia (Ba)
alla via S. Quasimodo n. 2, piano primo
Foglio n. 119, Part. n. 1067, Sub. 3, Cat. Catast. A/2, Classe 4
Consistenza: 6 vani, Sup. Catastale: 134 m², Rendita: € 759,19**





Unità immobiliare residenziale sita in Gravina in Puglia (Ba) alla via S. Quasimodo n. 2, piano secondo

Foglio n. 119, Part. n. 1067, Sub. 4, Cat. Catast. A/2, Classe 4

Consistenza: 6 vani, Sup. Catastale: 135 m², Rendita: € 759,19

Unità immobiliare residenziale sita in Gravina in Puglia (Ba) alla via S. Quasimodo n. 2, piano terzo

Foglio n. 119, Part. n. 1067, Sub. 5, Cat. Catast. A/2, classe 4

Consistenza: 6 vani, Sup. Catastale: 133 m², Rendita: € 759,19

Unità immobiliare ad uso deposito sita in Gravina in Puglia (Ba) alla via S. Quasimodo n. 2, piano primo interrato

Foglio n. 119, Part. n. 1067, Sub. 6, Cat. Catast. C/2, classe 7

Consistenza: 35 m², Sup. Catastale: 48 m², Rendita: € 130,15

Unità immobiliare ad uso autorimessa (posto auto) sita in Gravina in Puglia (Ba) alla via S. Quasimodo n. 4, piano secondo interrato

Foglio n. 119, Part. n. 1067, Sub. 8, Cat. Catast. C/6, classe 6,

Consistenza: 22 m², Sup. Catastale: 25 m², Rendita: € 81,81

Unità immobiliare ad uso autorimessa (posto auto) sita in Gravina in Puglia (Ba) alla via S. Quasimodo n. 4, piano secondo interrato

Foglio n. 119, Part. n. 1067, Sub. 9, Cat. Catast. C/6, classe 6

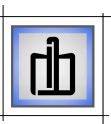
Consistenza: 22 m², Sup. Catastale: 23 m², Rendita: € 81,81

Unità immobiliare ad uso autorimessa (posto auto) sita in Gravina in Puglia (Ba) alla via S. Quasimodo n. 4, piano secondo interrato

Foglio n. 119, Part. n. 1067, Sub. 11, Cat. Catast. C/6, classe 6

Consistenza: 28 m², Sup. Catastale: 33 m², Rendita: € 104,12





Unità immobiliare ad uso autorimessa (posto auto) sita in Gravina in Puglia (Ba) alla via S. Quasimodo n. 4, piano secondo interrato
Foglio n. 119, Part. n. 1067, Sub. 12, Cat. Catast. C/6, classe 6
Consistenza: 63 m², Sup. Catastale: 71 m², Rendita: € 234,26

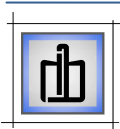
I beni oggetto della presente perizia sono tutti facenti parte di un fabbricato sito in Gravina in Puglia (Ba) alla via S. Quasimodo nn. 2-4 confinante a Nord con via C. Rebora, a Est con via Eugenio Montale, a Sud con via Salvatore Quasimodo ed a Ovest con il fabbricato identificato nel N.C.E.U del Comune di Gravina in Puglia (Ba) al Foglio 119, Particella 1068.

L'edificio in oggetto si trova in una zona semi-centrale della città, completamente urbanizzata, dotata di tutte le infrastrutture e i servizi di quartiere, facilmente accessibile dalle strade urbane ed extra urbane.

Il fabbricato, realizzato con struttura portante in c.a. e con orizzontamenti in latero-cemento, è caratterizzato dalla presenza di un unico corpo scala ad "U" da cui si accede agli appartamenti posti ai piani terra (rialzato), primo, secondo e terzo. In particolare l'edificio risulta composto da due piani interrati (S1-S2), di cui uno adibito a deposito e l'altro ad autorimessa e vani tecnici e dai piani terra, primo, secondo e terzo aventi destinazione residenziale. Tutti i livelli dell'immobile, compresi il primo e il secondo piano interrato sono inoltre raggiungibili per mezzo di un ascensore a cui si accede dal vano scala condominiale.

Esternamente l'edificio si presenta in buone condizioni generali: le facciate sono rivestite da pietra artificiale al piano terra mentre ai piani superiori da lastre in materiale lapideo di colore chiaro. I balconi, dotati di ringhiere in ferro battuto nel color grigio scuro, presentano sviluppo lineare sui prospetti Sud (via S. Quasimodo) e Nord (via C.





Rebora), mentre sul prospetto Est (prospiciente via E. Montale) hanno una conformazione semicircolare.

La copertura del fabbricato è del tipo a doppia falda con struttura in calcestruzzo armato e coppi in laterizio, dotata di canali di gronda per lo smaltimento delle acque piovane e di discendenti posti in corrispondenza del prospetto Est.

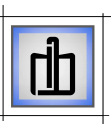
Al piano terra, sui lati Sud (prospetto Principale) e Nord (prospetto posteriore), sono presenti degli spazi esterni pavimentati dotati di scale, fioriere e lucernari delimitati da una recinzione in calcestruzzo armato sormontata da una ringhiera in ferro battuto avente caratteristiche simili a quelle dei parapetti dei balconi.

In particolare sul prospetto con affaccio su via S. Quasimodo è collocato sia il cancello per l'accesso pedonale, sia l'accesso carrabile alle autorimesse poste al secondo piano interrato, che avviene tramite un cancello separato e relativa rampa. Lo spazio esterno sul fronte posteriore (su via C. Rebora) invece è di uso esclusivo dell'unità immobiliare posta al piano terra.

Gli spazi interni comuni del vano scala presentano una pavimentazione in marmo di colore rosso con venature grigio scuro e verdi, superfici verticali intonacate e tinteggiate nel colore bianco opaco ed una scala ad "U" con gradini a sbalzo rivestiti dello stesso materiale della pavimentazione dell'atrio e ringhiera in ferro color grigio scuro. Lo stato di conservazione di questi ambienti è buono: le superfici delle pareti non evidenziano macchie né sfogliature dello strato superficiale o fenomeni derivanti da quadri umidi da infiltrazioni e/o da condensa, i pavimenti sono privi di sbeccature e si presentano perfettamente planari e l'ascensore è in stato di perfetto funzionamento.

Vista la consistenza e le caratteristiche dei beni pignorati, si è ritenuto opportuno procedere alla formazione di **quattro lotti distinti (A-B-C-D)** per la vendita di seguito dettagliatamente descritti.





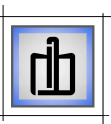
Lotto A

Unità immobiliare residenziale posta al piano terra del fabbricato sito in Gravina in Puglia alla via S. Quasimodo nn. 2-4 (NCEU Comune di Gravina in Puglia, Foglio n. 119, Part. n. 1067, Sub. 2, Cat. Catast. A/2, Classe 4, Consistenza: 5 vani, Superficie Catastale: 115 m², Rendita: € 632,66) + locale di deposito posto al primo piano interrato (NCEU Comune di Gravina in Puglia, Foglio n. 119, Part. n. 1067, Sub. n. 6, Cat. Catast. C/2, classe 7, Consistenza: 35 m², Superficie Catastale: 48 m², Rendita: € 130,15) + locale autorimessa posto al secondo piano interrato (NCEU Comune di Gravina, Foglio n. 119, Part. n. 1067, Sub. 12, Cat. Catast C/6, classe 6, Consistenza: 63 m², Superficie Catastale: 71 m², Rendita: € 234,26)

Il presente lotto è costituito da un'unità immobiliare residenziale, ubicata al piano terra (rialzato) del fabbricato, internamente collegata ad un vano deposito al primo piano interrato (di fatto utilizzato come ambiente provvisto di zona cottura e servizio igienico). Il lotto si completa con un'autorimessa pertinenziale localizzata al secondo piano interrato.

L'unità immobiliare residenziale si compone dal punto di vista planimetrico, di una zona ingresso, una cucina, un soggiorno-pranzo, un disimpegno, una camera da letto singola, una camera da letto matrimoniale e due servizi igienici. Come descritto l'unità presenta anche un collegamento interno, tramite scala "a chiocciola" in legno, ad un vano utilizzato come cucina provvisto di servizio igienico posto al primo piano interrato. Sul fronte Nord (prospiciente via C. Rebora) si colloca uno spazio esterno recintato ed attrezzato con opere di arredo per esterni ad uso esclusivo dell'abitazione e dotato di un secondo accesso indipendente da via E. Montale. L'appartamento ha altezza utile interna di 2,90 m circa ed una superficie lorda pari a 114,15 mq a cui si sommano le superfici pertinenziali del vano deposito con zona cottura al





primo piano interrato, aventi superficie lorda pari 48,60 mq, e dello spazio esterno al piano terra avente una superficie complessiva pari a 68,54 mq.

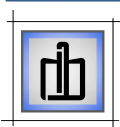
Dalla porta principale dell'unità residenziale si accede ad una zona ingresso costituente un unico ambiente con il soggiorno-pranzo nel quale si collocano, precisamente sul lato destro rispetto all'ingresso, le due porte di accesso alla cucina ed al servizio igienico. Dal soggiorno-pranzo si passa poi al disimpegno direttamente collegato al servizio igienico principale ed alle camere da letto.

L'accesso allo spazio esterno, posto sul fronte Nord dell'immobile è garantito da due porte-finestre, di cui una posta nel vano cucina ed una nel soggiorno-pranzo. Tale area attrezzata si caratterizza per la presenza di alcune fioriere perimetrali realizzate in calcestruzzo, di lucernari in materiale plastico a servizio del piano interrato ed una tettoia in legno lamellare a pianta rettangolare, sorretta da quattro pilastri anch'essi in legno, di dimensioni 2,85 m x 4,50 m, altezza minima pari a 2,30 m ed altezza massima pari a 2,90 m.

Tutte le pareti interne dell'appartamento sono intonacate e tinteggiate in colori tenui, ad esclusione dei due servizi igienici, dove le pareti sono rivestite con piastrelle in materiale ceramico. La pavimentazione degli ambienti interni è in marmo chiaro, con tonalità di pesco rosato e venature verdi e rossastre, ad esclusione del calpestio del wc di servizio rivestito da un pavimento in piastrelle di ceramica. Lo spazio esterno ad uso esclusivo dell'abitazione, presenta una pavimentazione ceramica in corrispondenza dei pianerottoli delle scalette esterne di collegamento, travertino sui gradini delle suddette scale e travertino "bucciardato" sulla superficie del calpestio del patio posto a quota stradale. Gli infissi sono in legno con vetro doppio, dotati persiane anch'esse in legno. Le porte interne sono tutte in legno e vetro nel colore marrone scuro e del tipo a battente.

Dalla scala "a chiocciola" in legno posta nel soggiorno-pranzo è garantito l'accesso al vano posto al primo piano interrato, collegato a





sua volta, tramite una seconda scala a rampa unica, alle autorimesse poste al secondo piano interrato. Tale ambiente, dotato di un servizio igienico, presenta una pavimentazione in materiale ceramico, superfici verticali tinteggiate di colore bianco ed infissi con telaio in alluminio. Il servizio igienico, al quale si accede per mezzo di una porta a "soffietto", è provvisto di tutte le apparecchiature sanitarie e presenta superfici verticali rivestite in materiale ceramico di colore bianco.

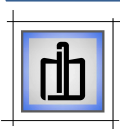
L'appartamento è dotato di tutti gli impianti tecnologici (idrico-fognario, termico, gas, elettrico, antenna tv, citofonico) realizzati secondo le buone regole dell'arte, sebbene la conformità degli stessi non possa essere attestata poiché non resa disponibile allo scrivente. L'impianto di riscaldamento è autonomo con radiatori a colonne in ghisa, alimentato da caldaia a gas metano.

Sulla scorta degli accertamenti diretti eseguiti si può affermare che lo stato complessivo di manutenzione del bene sia buono. Le superfici interne dei vani non evidenziano macchie, sfogliature dello strato superficiale o fenomeni derivanti da quadri umidi da infiltrazioni e/o da condensa. Gli impianti, gli infissi interni ed esterni, i pavimenti ed i rivestimenti sono in buono stato di conservazione.

Va inoltre specificato che ciascun vano appare completamente arredato e provvisto di corpi illuminanti.

Il lotto si completa altresì con un'autorimessa localizzata al secondo piano interrato alla quale si ha accesso sia internamente tramite l'ascensore condominiale sia dall'esterno mediante la rampa carrabile collocata su via S. Quasimodo. L'autorimessa, a pianta rettangolare, ha una superficie netta pari a 5,75 m x 11,21 m quindi sufficiente allo stazionamento di due autoveicoli ed allo stato attuale presenta un accesso libero, privo di cancello o saracinesca che la separi dagli spazi di manovra comuni. La sua altezza netta interna è pari a 3,35 m. Il box auto presenta superfici verticali intonacate e tinteggiate nel color bianco ed una pavimentazione in cemento industriale di color grigio.





Le superfici interne dell'autorimessa evidenziano macchie compatibili con la naturale vetustà del bene, tuttavia non presentano sfogliature dello strato superficiale o fenomeni derivanti da quadri umidi da infiltrazioni e/o da condensa. Infine l'impianto elettrico e d'illuminazione e la pavimentazione dell'autorimessa sono in discreto stato di conservazione.

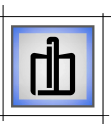
Lotto B

Unità immobiliare residenziale posta al piano primo del fabbricato sito in Gravina in Puglia alla via S. Quasimodo nn. 2-4 (NCEU Comune di Gravina in Puglia, Foglio n. 119, Part. n. 1067, Sub. 3, cat. A/2, Classe 4, Consistenza: 6 vani, Superficie Catastale: 134 m², Rendita: € 759,19) + locale autorimessa posto al secondo piano interrato (NCEU Comune di Gravina in Puglia, Foglio n. 119, Part. n. 1067, Sub. 8, Cat. Catast. C/6, Classe 6, Consistenza: 22 m², Superficie Catastale: 25 m², Rendita: € 81,81)

Il presente lotto è costituito da un'unità immobiliare a destinazione residenziale ubicata al piano primo del fabbricato e da un'autorimessa pertinenziale posta al secondo piano interrato. L'unità immobiliare dal punto di vista planimetrico si compone di una zona ingresso, un'ampia zona destinata a soggiorno, pranzo e cucina, un corridoio, una camera doppia, una camera singola/studio, una camera matrimoniale e due servizi igienici. Sono inoltre presenti quattro balconi con affaccio su strada e su aree esterne poste al piano terra e facenti parte dello stesso fabbricato.

L'appartamento ha altezza utile interna di 2,90 m circa ed una superficie lorda pari a 142,35 mq a cui si somma quella dei balconi aventi superficie complessiva pari a 41,46 mq.





Dalla porta principale si accede, passando attraverso una zona ingresso, ad un unico grande ambiente che comprende una zona soggiorno ed una zona cucina-pranzo collegata al bagno di servizio. In prossimità dell'ingresso, sul lato destro, da un'ampia porta vetrata si ha accesso alla zona notte che comprende un disimpegno, il servizio igienico principale e le camere da letto. L'accesso ai balconi è garantito tramite sette porte-finestre, di cui una posta in zona cucina, due nella zona soggiorno, una nella camera da letto doppia, una nella camera da letto singola e due nella camera da letto matrimoniale.

Tutte le pareti interne sono intonacate e tinteggiate in colori tenui, esclusi i servizi igienici, dove le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica. La pavimentazione degli ambienti interni è in marmo chiaro con tonalità di pesco rosato e venature verdi e rossastre, ad esclusione del calpestio del wc di servizio rivestito da un pavimento in piastrelle di ceramica. Anche la pavimentazione delle superfici dei balconi è in materiale ceramico.

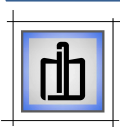
Gli infissi sono in legno con vetro doppio, dotati di persiane anch'esse in legno e le porte interne sono tutte in legno-vetro (ad esclusione di quella del wc di servizio completamente in legno) nel colore marrone scuro e del tipo a battente.

L'appartamento è dotato di tutti gli impianti tecnologici (idrico-fognario, termico, gas, elettrico, antenna tv, citofonico) realizzati secondo le buone regole dell'arte, sebbene la conformità degli stessi non possa essere attestata poiché non resa disponibile allo scrivente.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con radiatori del tipo a colonne in ghisa e scaldasalviette in alluminio, alimentato da caldaia a gas metano.

Sulla scorta degli accertamenti diretti eseguiti si può affermare che lo stato complessivo di manutenzione del bene sia buono. Le superfici interne dei vani non evidenziano macchie, sfogliature dello strato superficiale del rivestimento o fenomeni derivanti da quadri umidi da





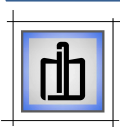
infiltrazioni e/o da condensa. Gli impianti, gli infissi interni ed esterni, i pavimenti ed i rivestimenti sono in buono stato di conservazione.

Va inoltre specificato che ciascun vano è completamente arredato e provvisto di corpi illuminanti.

L'unità immobiliare descritta dispone altresì di un posto auto localizzato al secondo piano interrato al quale si ha accesso sia internamente tramite l'ascensore condominiale e sia dall'esterno mediante la rampa carrabile collocata su via S. Quasimodo. L'autorimessa, a pianta rettangolare, ha una superficie netta pari a 3,74 m x 5,50 m quindi sufficiente allo stazionamento di un solo autoveicolo ed allo stato attuale non presenta alcuna delimitazione fisica con il box adiacente. Tale ambiente presenta superfici verticali intonacate e tinteggiate nel color bianco ed una pavimentazione industriale di color grigio. L'unico impianto tecnologico presente è quello elettrico e d'illuminazione apparentemente realizzato secondo il rispetto delle regole dell'arte, sebbene la conformità dello stesso non possa essere attestata poiché non resa disponibile allo scrivente. Le superfici interne evidenziano macchie addebitabili alla naturale vetustà del bene, tuttavia non presentano sfogliature dello strato superficiale del rivestimento o fenomeni derivanti da quadri umidi da infiltrazioni e/o da condensa. Inoltre l'impianto elettrico e la pavimentazione dell'autorimessa sono in discreto stato di conservazione.

Lotto C

Unità immobiliare residenziale posta al piano secondo del fabbricato sito in Gravina in Puglia alla via S. Quasimodo nn. 2-4 (NCEU Comune di Gravina in Puglia, Foglio n. 119, Part. n. 1067, Sub. 4, Cat. Catast. A/2, Classe 4, Consistenza: 6 vani, Superficie Catastale: 135 m², Rendita: € 759,19) + locale autorimessa posto al secondo piano interrato (NCEU Comune di Gravina in Puglia, Foglio n. 119, Part. n. 1067, Sub. 9, Cat. Catast. C/6,



Classe 6, Consistenza: 22 m², Superficie Catastale: 23 m², Rendita: € 81,81)

Il presente lotto è costituito da un'unità immobiliare a destinazione residenziale ubicata al piano secondo del fabbricato e da un'autorimessa pertinenziale posta al secondo piano interrato. L'unità immobiliare si compone dal punto di vista planimetrico di una zona ingresso, un soggiorno, una cucina-pranzo, un disimpegno, una camera doppia, una camera singola, una camera matrimoniale e due servizi igienici. Sono inoltre presenti quattro balconi con affaccio su strada e su aree esterne poste al piano terra e facenti parte dello stesso fabbricato.

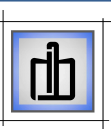
L'appartamento ha altezza utile interna di 2,90 m circa ed una superficie lorda pari a 142,35 mq a cui si somma quella dei balconi aventi superficie complessiva pari a 41,46 mq.

Dalla porta principale si accede, passando da una zona ingresso, al soggiorno connesso tramite una porta scorrevole al vano cucina-pranzo a sua volta collegato al wc di servizio; in prossimità dell'ingresso, sul lato destro, attraverso un'ampia porta vetrata si ha accesso alla zona notte che comprende un disimpegno, il servizio igienico principale e le camere da letto. L'accesso ai balconi è garantito tramite sette porte-finestre, di cui una posta nel vano cucina-pranzo, due nella zona soggiorno, una nella camera da letto doppia, una nella camera da letto singola e due nella camera da letto matrimoniale.

Tutte le pareti interne sono intonacate e tinteggiate in colori tenui, escluso i servizi igienici, dove le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica.

La pavimentazione degli ambienti interni è in marmo chiaro, con tonalità di pesco rosato e venature verdi e rossastre, ad esclusione del calpestio del servizio igienico di servizio rivestito da un pavimento in piastrelle di ceramica. Anche la pavimentazione delle superfici dei balconi è in materiale ceramico.





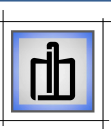
Gli infissi sono in legno con vetro doppio, dotati di persiane anch'esse in legno e le porte interne sono tutte in legno - vetro (escluso quella del wc di servizio completamente in legno) nel colore marrone scuro e del tipo a battente.

L'appartamento è dotato di tutti gli impianti tecnologici (idrico-fognario, termico, gas, elettrico, antenna tv, citofonico) realizzati secondo le buone regole dell'arte, sebbene la conformità degli stessi non possa essere attestata poiché non resa disponibile allo scrivente. L'impianto di riscaldamento è autonomo con radiatori del tipo a colonne in ghisa e scaldasalviette in alluminio, alimentato da caldaia a gas metano.

Sulla scorta degli accertamenti diretti eseguiti si può affermare che lo stato complessivo di manutenzione del bene sia buono. Le superfici interne dei vani non evidenziano macchie, sfogliature dello strato superficiale del rivestimento o fenomeni derivanti da quadri umidi da infiltrazioni e/o da condensa. Gli impianti, gli infissi interni ed esterni, i pavimenti ed i rivestimenti sono in buono stato di conservazione. Va inoltre specificato che ciascun vano è completamente arredato e provvisto di corpi illuminanti.

Il lotto in oggetto è completato da un posto auto localizzato al secondo piano interrato al quale si può accedere sia internamente tramite l'ascensore condominiale e sia dall'esterno mediante la rampa carrabile collocata su via S. Quasimodo. L'autorimessa, a pianta rettangolare, ha una superficie netta pari a 3,52 m x 5,50 m quindi sufficiente allo stazionamento di un solo autoveicolo ed allo stato attuale non presenta alcuna delimitazione fisica con il box adiacente. Tale ambiente presenta superfici verticali intonacate e tinteggiate nel color bianco ed una pavimentazione industriale di color grigio. L'unico impianto tecnologico presente è quello elettrico e d'illuminazione, apparentemente realizzato secondo il rispetto delle regole dell'arte, sebbene la conformità dello stesso non possa essere attestata poiché non resa disponibile allo scrivente.





Le superfici interne evidenziano macchie addebitabili alla naturale vetustà del bene, tuttavia non presentano sfogliature dello strato superficiale del rivestimento o fenomeni derivanti da quadri umidi da infiltrazioni e/o da condensa. Inoltre l'impianto elettrico e la pavimentazione dell'autorimessa sono in discreto stato di conservazione.

Lotto D

Unità immobiliare residenziale posta al piano terzo del fabbricato sito in Gravina in Puglia alla via S. Quasimodo nn. 2-4 (NCEU Comune di Gravina in Puglia, Foglio n. 119, Part. n. 1067, Sub. 5, Cat. Catast. A/2, Classe 4, Consistenza: 6 vani, Superficie Catastale: 133 m², Rendita: € 759,19) + locale autorimessa posto al secondo piano interrato (NCEU Comune di Gravina in Puglia, Foglio n. 119, Part. n. 1067, Sub. 11, Cat. Catast. C/6, Classe 6, Consistenza: 28 m², Superficie Catastale: 33 m², Rendita: € 104,12)

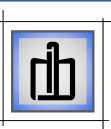
Il presente lotto è costituito da un'unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano terzo del fabbricato e da un'autorimessa pertinenziale posta al secondo piano interrato.

L'unità immobiliare si compone dal punto di vista planimetrico di una zona ingresso, un'ampia zona destinata a soggiorno, cucina e pranzo, un ripostiglio, un disimpegno, una camera da letto doppia, una camera da letto singola, una camera da letto matrimoniale e due servizi igienici.

L'appartamento presenta una copertura a falda inclinata con altezza minima interna pari a 2,10 m circa, altezza massima interna pari a 3,20 m ed una superficie lorda pari a 142,35 mq a cui si somma quella dei balconi aventi superficie complessiva pari a 20,85 mq.

Dalla porta principale si accede, attraverso una zona ingresso, ad un unico ambiente comprendente una zona soggiorno, una zona cucina ed





una zona pranzo, connessa al bagno di servizio. In prossimità della zona pranzo vi è un'altra porta che consente l'accesso all'unico ripostiglio. Immediatamente a destra rispetto alla porta d'ingresso, tramite un'ampia porta vetrata, si passa al corridoio direttamente collegato al servizio igienico principale ed alle camere da letto. L'accesso ai balconi è garantito tramite cinque porte-finestre, di cui una posta nella zona cucina, una nella zona soggiorno, una nella camera da letto doppia, una nella camera da letto singola ed una nella camera da letto matrimoniale. Tutte le pareti interne sono intonacate e tinteggiate in colori tenui, escluso i servizi igienici, dove le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica.

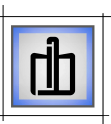
La pavimentazione degli ambienti interni è in marmo chiaro, con tonalità di pesco rosato e venature verdi e rossastre, ad esclusione del calpestio del wc di servizio rivestito da un pavimento in piastrelle di ceramica. Anche la pavimentazione delle superfici dei balconi è in materiale ceramico.

Gli infissi sono in legno con vetro doppio, dotati di zanzariere e persiane in alluminio e le porte interne sono tutte in legno e vetro (ad esclusione di quella del wc di servizio e del ripostiglio, completamente in legno) nel colore marrone scuro e del tipo a battente.

L'appartamento è dotato di tutti gli impianti tecnologici (idrico-fognario, termico, gas, elettrico, antenna tv, citofonico) realizzati secondo le buone regole dell'arte, sebbene la conformità degli stessi non possa essere attestata poiché non resa disponibile allo scrivente. L'impianto di riscaldamento è autonomo con radiatori del tipo misto a colonne in ghisa e in alluminio, alimentato da caldaia a gas metano.

Sulla scorta degli accertamenti diretti eseguiti si può affermare che lo stato complessivo di manutenzione del bene sia buono. Le superfici interne dei vani non evidenziano macchie, sfogliature dello strato superficiale del rivestimento o fenomeni derivanti da quadri umidi da infiltrazioni e/o da condensa. Gli impianti, gli infissi interni ed esterni, i pavimenti ed i rivestimenti sono in buono stato di conservazione.





Va inoltre specificato che ciascun vano è completamente arredato e provvisto di corpi illuminanti.

Il lotto si completa con un posto auto localizzato al secondo piano interrato al quale si ha accesso sia internamente tramite l'ascensore condominiale sia dall'esterno mediante la rampa carrabile collocata su via S. Quasimodo. L'autorimessa ha una superficie netta pari 26,92 mq con dimensioni pari a 3,20 m x 6,27 m. Tale ambiente con accesso da portone metallico a doppio battente, presenta superfici verticali intonacate e tinteggiate nel color bianco ed una pavimentazione industriale di color grigio. L'unico impianto tecnologico presente è quello elettrico e d'illuminazione apparentemente realizzato secondo il rispetto delle regole dell'arte, sebbene la conformità dello stesso non possa essere attestata poiché non resa disponibile allo scrivente.

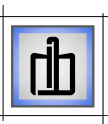
Le superfici interne evidenziano macchie addebitabili alla naturale vetustà del bene, tuttavia non presentano sfogliature dello strato superficiale del rivestimento o fenomeni derivanti da quadri umidi da infiltrazioni e/o da condensa. Inoltre l'impianto elettrico, la pavimentazione ed il portone metallico sono in discreto stato di conservazione.

▪ **Quesito 2**

"Provveda ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino."

I beni pignorati fanno parte di un unico fabbricato sito in Gravina in Puglia (Ba) alla via Salvatore Quasimodo con accesso pedonale dal civ. n. 2 ed accesso carrabile dal civ. n. 4, caratterizzato da quattro piani

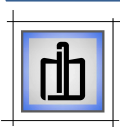




fuori terra e due entroterra e costituito da n. 4 unità immobiliari a destinazione residenziale (piani terra o rialzato, primo, secondo e terzo), n. 1 locale ad uso deposito internamente collegato all'unità posta a piano terra (primo piano interrato) e n. 4 autorimesse (secondo piano interrato) di seguito meglio descritti:

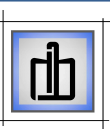
- Unità immobiliare residenziale sita in Gravina in Puglia (Ba) alla via S. Quasimodo n. 2, piano terra (rialzato) avente superficie catastale pari a 115 m² (N.C.E.U. del Comune di Gravina in Puglia, Foglio n. 119, Part. n. 1067, Sub. 2, Cat. Catast. A/2, Classe 4) costituita da una zona ingresso, una cucina, un soggiorno-pranzo, un disimpegno, una camera da letto singola, una camera da letto matrimoniale e due servizi igienici. Tale unità risulta essere internamente collegata ad un vano deposito al primo piano interrato (di fatto utilizzato come ambiente provvisto di zona cottura e servizio igienico).
- Unità immobiliare residenziale sita in Gravina in Puglia (Ba) alla via S. Quasimodo n. 2, piano primo avente superficie catastale pari a 134 m² (N.C.E.U. del Comune di Gravina in Puglia, Foglio n. 119, Part. n. 1067, Sub. 3, Cat. Catast. A/2, Classe 4) costituita da una zona ingresso, un'ampia zona destinata a soggiorno, cucina e pranzo, un disimpegno, una camera doppia, una camera singola/studio, una camera matrimoniale e due servizi igienici.
- Unità immobiliare residenziale sita in Gravina in Puglia (Ba) alla via S. Quasimodo n. 2, piano secondo avente superficie catastale pari a 135 m² (N.C.E.U. del Comune di Gravina in Puglia, Foglio n. 119, Part. n. 1067, Sub. 4, Cat. Catast. A/2, Classe 4) costituita da una zona ingresso, un soggiorno, una cucina-pranzo, un disimpegno, una camera doppia, una camera singola, una camera matrimoniale e due servizi igienici.





- Unità immobiliare residenziale sita in Gravina in Puglia (Ba) alla via S. Quasimodo n. 2, piano terzo avente superficie catastale pari a 133 m² (N.C.E.U. del Comune di Gravina in Puglia, Foglio n. 119, Part. n. 1067, Sub. 5, Cat. Catast. A/2, classe 4) costituita da una zona ingresso, un'ampia zona destinata a soggiorno, cucina e pranzo, un ripostiglio, un disimpegno, una camera da letto doppia, una camera da letto singola, una camera da letto matrimoniale e due servizi igienici.
- Unità immobiliare ad uso deposito sita in Gravina in Puglia (Ba) alla via S. Quasimodo n. 2, primo piano interrato avente superficie catastale pari a 48 m² (N.C.E.U. del Comune di Gravina in Puglia, Foglio n. 119, Part. n. 1067, Sub. 6, Cat. Catast. C/2, classe 7) costituita da un vano adibito a cucina con annesso servizio igienico e collegata tramite scala interna all'unità immobiliare posta al piano terra.
- Unità immobiliare ad uso autorimessa sita in Gravina in Puglia (Ba) alla via S. Quasimodo n. 4, piano secondo interrato avente superficie catastale pari a 25 m² (N.C.E.U. del Comune di Gravina in Puglia, Foglio n. 119, Part. n. 1067, Sub. 8, Cat. Catast. C/6, classe 6).
- Unità immobiliare ad uso autorimessa sita in Gravina in Puglia (Ba) alla via S. Quasimodo n. 4, piano secondo interrato avente superficie catastale pari a 23 m² (N.C.E.U. del Comune di Gravina in Puglia, Foglio n. 119, Part. n. 1067, Sub. 9, Cat. Catast. C/6, classe 6).
- Unità immobiliare ad uso autorimessa sita in Gravina in Puglia (Ba) alla via S. Quasimodo n. 4, piano secondo interrato avente





superficie catastale pari a 33 m² (N.C.E.U. del Comune di Gravina in Puglia, Foglio n. 119, Part. n. 1067, Sub. 11, Cat. Catast. C/6, classe 6).

- Unità immobiliare ad uso autorimessa sita in Gravina in Puglia (Ba) alla via S. Quasimodo n. 4, piano secondo interrato avente superficie catastale pari a 71 m² (N.C.E.U. del Comune di Gravina in Puglia, Foglio n. 119, Part. n. 1067, Sub. 12, Cat. Catast. C/6, classe 6).

Con riferimento alla vendita immobiliare, trattandosi di beni immobili ad uso abitativo ed essendo decorsi più di cinque anni dall'ultimo e unico intervento edilizio (Concessione Edilizia n. 88/1987 del 24/04/1987 intestata al Sig. XXXXX XXXXXXXX) si è nel caso di esenzione IVA in virtù di quanto regolamentato dall'art. 10 del D.P.R. n. 633/1972.

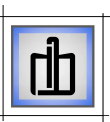
▪ **Quesito 3**

"Provveda ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985."

La costruzione dell'immobile in oggetto risulta iniziata successivamente il 2 settembre 1967, data di entrata in vigore della Legge "Ponte" n. 765/1967, con la quale fu esteso a tutto il territorio comunale l'obbligo di costruire con licenza edilizia, a prescindere dalla localizzazione dell'intervento e indipendentemente dalla dotazione o meno di strumenti urbanistici da parte dei Comuni.

A testimonianza della datazione della costruzione del fabbricato, vi è la Concessione Edilizia n. 88/1987 del 24/04/1987 intestata al Sig. XXXXX XXXXXXXX (cfr. allegato 8) e le relative planimetrie catastali tutte aventi data 01.03.1988 (cfr. allegato 2).





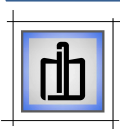
▪ **Quesito 4**

"Provveda ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria."

Dalle indagini effettuate presso il Comune di Gravina in Puglia - Area Tecnica I - Sviluppo e Governo del Territorio e AA.PP., è risultato che i beni in esame sono stati edificati in virtù di Concessione Edilizia n. 88/1987 del 24/04/1987 intestata a XXXXX XXXXXXXX per la costruzione dell'intero fabbricato (cfr. allegato 8).

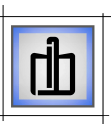
Dagli accertamenti effettuati e dal confronto dello stato dei luoghi rispetto a quanto autorizzato con la concessione edilizia richiamata e rispetto a quanto riportato nelle planimetrie catastali è emersa tuttavia la presenza di alcune difformità, quasi tutte realizzate sin dal momento della costruzione (come testimoniato dagli elaborati grafici visti dal Catasto, per lo più fedeli allo stato dei luoghi e riportanti data 01.03.1988) e di seguito meglio descritte:





- D.1) realizzazione di volumetria aggiuntiva al piano terra mediante chiusura di spazio originariamente destinato a portico, costituente in parte atrio interno condominiale ed in parte superficie residenziale dell'unità immobiliare al medesimo piano. In particolare è stata realizzata una superficie residenziale lorda aggiuntiva pari a 46,77 mq ed una superficie lorda aggiuntiva di vano scala pari a 4,64 mq;
- D.2) differente destinazione d'uso, sagoma e volumetria del terzo ed ultimo piano del fabbricato, originariamente assentito come ripostiglio ma attualmente destinato ad uso abitativo ed avente superficie utile ed altezza netta interna maggiori rispetto a quanto autorizzato dalla concessione edilizia richiamata. In particolare è stata realizzata una superficie residenziale netta aggiuntiva pari a 60,15 mq, oltre 20,85 mq di balconi.
- D.3) maggiore altezza massima del fabbricato rispetto a quella autorizzata da progetto;
- D.4) maggiore superficie destinata ad autorimessa al secondo piano interrato rispetto a quella assentita, tutta ricavata al di sotto dello spazio esterno condominiale posto a sud (prospiciente via S. Quasimodo) con conseguente creazione di due box auto originariamente non previsti aventi superfici nette pari a 20,59 mq e 19,35 mq;
- D.5) altezza complessiva del piano interrato maggiore di quella prevista dal titolo edilizio;
- D.6) differente destinazione d'uso, localizzazione, sagoma e distribuzione interna del vano assentito come lavanderia al primo piano interrato;
- D.7) differente posizione e dimensioni di alcune aperture sui prospetti del fabbricato;
- D.8) difformità riguardanti il numero e la forma dei balconi ai piani terra (rialzato), primo, secondo e terzo. In particolare al piano rialzato sono stati realizzati, su entrambi i fronti, dei balconi/terrazzi a livello originariamente non previsti mentre i balconi ai piani





superiori sono stati realizzati con forma semi-circolare invece che squadrata;

D.9) presenza di balconi non autorizzati sui fronti Nord, Sud ed Est al piano terzo del fabbricato, con relativa modifica del prospetto e della copertura a falde inclinate;

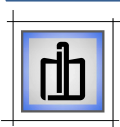
D.10) presenza di scale esterne di accesso al piano rialzato dell'edificio, sui fronti Sud (prospiciente via S. Quasimodo) e Nord (prospiciente via C. Rebora) difformi in dimensioni, posizione e numero rispetto al titolo edilizio originario;

D.11) differente disposizione delle tramezzature all'interno di tutte le unità immobiliari;

D.12) presenza di tettoia in legno lamellare posta nello spazio esterno prospiciente via C. Rebora di pertinenza dell'unità immobiliare al piano terra.

Non avendo riscontrato l'esistenza di richieste di condono edilizio presentate dal Sig. Xxxxx o da altri soggetti aventi causa, né potendosi riferire alle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (le ragioni del credito sono infatti di data postuma all'entrata in vigore della legge n. 47/85 e dei condoni successivi disciplinati dalle leggi 724/94 e n. 326/2003), si è dunque proceduto con il controllo della possibilità di sanatoria delle opere abusive su descritte ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii. al fine di individuarne procedure e relativi costi. Il controllo è stato condotto partendo dall'analisi dell'inquadramento urbanistico dell'area in cui insiste il fabbricato. Esso ricade in Zona Territoriale Omogenea B2 di Completamento all'interno della quale gli interventi sono disciplinati dagli artt. 12-14 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.C. approvato con D.G.R. n. 3515 del 20.06.1994 e dalle N.T.A. del Piano Particolareggiato delle Zone di tipo B2/3 dei suoli di proprietà della parrocchia Prebenda San Nicola,





approvato con D.C.C. n. 49 del 28.02.1978 e con D.G.R. n. 7571 del 03.12.1979.

Di seguito si riportano estratti dalle Norme Tecniche di Attuazione degli strumenti urbanistici citati relativamente alle zone in esame.

Art. 12 - Zone di completamento B1 e B2

Coincidono sostanzialmente con le zone omogenee di tipo B1 e B2 di cui allo studio particolareggiato delle zone B approvato con DPGR n. 2026 del 16/10/76.

La zona B1 comprende tutte le zone urbane totalmente o parzialmente edificate nelle quali sono consentiti interventi di completamento delle aree libere da demolizioni di edifici preesistenti o di sopraelevazioni, secondo quanto disposto dal successivo art.13.

Nelle zone B2 ogni intervento è subordinato all'approvazione di piani particolareggiati e/o piani di lottizzazione di iniziativa pubblica e/o privata tendenti a restituire efficienza e conforto agli insediamenti esistenti attraverso la moltiplicazione dei servizi, conservando i sistemi stradali o aprendone altri nuovi e organizzando in quanto possibile nuovi sistemi di lotti, secondo quanto disposto dal successivo art. 14.

Nelle predette zone B1 e B2 sono consentiti altresì interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, consolidamento, adeguamento igienico, tecnologico e funzionale, risanamento igienico e ristrutturazione edilizia.

Art. 14 - Zona di completamento B2

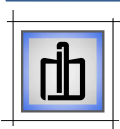
Sono le zone per le quali si prescrive una pianificazione urbanistica preventiva obbligatoria attraverso lo strumento della lottizzazione di iniziativa pubblica e/o privata e/o piano particolareggiato da approvarsi ai sensi della L.R. n. 56/80, con il rispetto dei seguenti indici:

It = indice di fabbricabilità territoriale 4 mc/mq.

H = altezza massima 18,00 mt.

Q = rapporto di copertura max 50%





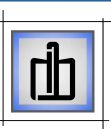
*VL = indici di visuale libera 0,50 dai confini;
distacco assoluto pari alla semisomma delle altezze, con un
distacco minimo di mt. 10;
aree a standards ex D.M. 2/4/68 n. 1444: 18mq/100mc da
reperire all'interno dell'area (trattandosi di aree aventi
caratteristiche di zona territoriale omogenea di tipo B).*

*Per le zone B2 già oggetto di strumentazione urbanistica
esecutiva vigente vale la disciplina degli stessi strumenti
urbanistici esecutivi.*

In particolare proprio il Piano Particolareggiato delle Zone di tipo B2/3 - dei suoli di proprietà della parrocchia Prebenda San Nicola, approvato con D.C.C. n. 49 del 28.02.1978, riporta le seguenti prescrizioni specifiche riguardanti le caratteristiche della tipologia edilizia consentita per le zone B2/3 in cui ricadono i beni oggetto di pignoramento:

Il piano si articola su una tipologia edilizia basata sulla casa unifamiliare, o plurifamiliari su lotto attigui a schiera, estesa sul 50% della superficie del lotto e dimensionata in modo da soddisfare le esigenze della famiglia - tipo di qualsiasi categoria di lavoratori, contadini, agricoltori, artigiani, professionisti che caratterizza la società gravinese. Tale casa insisterà su una superficie coperta di mq 8,00 x 12,00 pari a mq 96 e sarà comprensiva di: Piano terra, porticato nella parte anteriore con scala interna ed un locale con servizio posteriore da destinare agli usi più svariati; primo piano con soggiorno, tinello, cucina e servizi; secondo piano da destinare a zona notte. Il corpo della costruzione sarà anteriormente a m 6,00 dal filo stradale nonché a m 6,00 dal confine posteriore del lotto. Gli spazi scoperti saranno: a verde privato, quello posteriore a pavimentato a corte con verde opzionale, quello anteriore, onde consentire il gioco dei bambini, senza pericolo alcuno. La recinzione sarà a muro





dell'altezza di m 2,00, in corrispondenza dei confini laterali relativamente di prospetti anteriore e posteriore e muretto basso di cm 60 con cancellata superiore, nonché cancello d'ingresso, entrambi all'altezza non superiore a m 2,00, onde consentire dall'esterno la visione del verde.

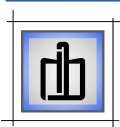
Caratterizzeranno la volumetria del complesso due verande continue, al primo e al secondo piano, destinate a proiettare all'esterno lo spazio interno.

L'altezza massima sarà di m 11,00 misurata dal piano del marciapiede al filo superiore del canale di gronda, oppure al piano di calpestio del terrazzo di copertura anteriore, essendo la copertura prevista o tutta a tetto oppure, in soluzione alterna, con terrazzo anteriore in misura non superiore al 50% della superficie coperta.

E' fatto obbligo di intonacare civilmente i prospetti anteriore e posteriore con tinteggiatura bianca, onde dare un carattere di uniformità civile a tutto il quartiere, basato sul gioco cromatico naturale dei materiali base arricchito dal verde personalizzato.

Appare subito chiaro dunque, dalla lettura dell'estratto normativo sopra riportato, che per ciò che concerne gli ampliamenti volumetrici realizzati in assenza di titolo edilizio (difformità indicate in elenco con le sigle D.1, D.2 e D.3) non vi è alcuna possibilità di rilascio di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii., non essendo verificato il requisito della conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione delle opere abusive (coincidente con l'anno di accatastamento, 1988) sia al momento della presentazione della domanda. La chiusura del porticato a piano terra e l'incremento volumetrico al terzo piano (con cambio di destinazione d'uso da ripostiglio a residenza e con aumento dell'altezza totale del fabbricato oltre gli 11,00 mt consentiti),



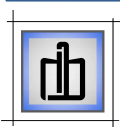


infatti, costituiscono opere abusive del tutto estranee alla tipologia edilizia prescritta dal piano particolareggiato approvato con D.C.C. n. 49/1978. Verificata l'assenza dei presupposti per la condonabilità e la non sussistenza dei presupposti per la sanabilità con Permesso di Costruire in accertamento di conformità, la citata difformità edilizia D.1 dovrà essere regolarizzata mediante demolizione della porzione di manufatto illegittima e il trasporto a rifiuto dei relativi materiali di risulta con conseguente ripristino dello stato dei luoghi ante operam. Per ciò che riguarda l'ampliamento volumetrico al piano terra (difformità indicata con la sigla D.1) si dovrà pertanto necessariamente provvedere all'eliminazione delle opere abusivamente realizzate mediante demolizione delle murature di compagno poste a Sud e successiva ricostruzione delle stesse in arretramento, in prossimità del filo d'involucro originariamente previsto nel progetto approvato, ovvero sino all'attuale zona soggiorno-pranzo inclusa. Dovranno altresì essere demolite le tramezzature interne poste nella zona di appartamento illegittimamente ampliata.

Nel caso degli abusi indicati con le sigle D.2 e D.3 invece appare possibile, a giudizio dello scrivente, l'applicabilità dell'art. 34, comma 2, del D.P.R. n. 380/2001 il quale prevede che, quando la demolizione delle opere abusive ad uso residenziale non possa avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978 n. 391, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire. Nel caso in esame, infatti, a giudizio dello scrivente sarebbe tecnicamente impossibile, diversamente da quanto invece risulta al piano terra, demolire le zone al piano terzo senza danneggiare e/o compromettere l'intelaiatura in calcestruzzo armato dell'intero fabbricato, rendendo dunque possibile il ricorso al citato art. 34.

Per ciò che riguarda gli abusi indicati con le sigle D.4, D.5, D.6, riguardanti sia parti comuni sia porzioni di immobile facenti parte di lotti singoli, trattasi di difformità sanabili mediante pratica di Permesso di Costruire in





accertamento di conformità ai sensi e per gli effetti dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/01 e ss.mm.ii. per la regolarizzazione di incrementi di superficie accessoria S_A avente carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso originaria dell'immobile e che pertanto non comportano un aumento volumetrico, così come stabilito dal combinato disposto degli artt. 15 e 46 dell'Allegato A - Quadro delle definizioni uniformi del Regolamento Edilizio Tipo della Regione Puglia pubblicato su B.U.R.P n. 6 del 11.01.2018.

L'eliminazione delle difformità inerenti le modifiche di prospetto dell'edificio afferenti ad aperture, balconi, scale e distribuzione interna (D.7, D.8, D.9, D.10, D.11), riguardanti sia parti comuni sia porzioni di immobile facenti parte di lotti singoli, potranno essere tutte regolarizzate mediante pratica di Permesso di Costruire in accertamento di conformità ai sensi e per gli effetti dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/01 e ss.mm.ii..

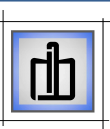
Per ciò che riguarda infine la tettoia in legno lamellare (D.12) illegittimamente realizzata, anch'essa risulta non sanabile per il mancato rispetto del valore massimo previsto per il rapporto di copertura (50%) all'interno del lotto, già pienamente raggiunto con la sagoma della costruzione assentita. Anch'essa dovrà pertanto essere oggetto di demolizione con conseguente ripristino dello stato dei luoghi ante operam.

Di seguito si riportano, per ciascun lotto di vendita, i costi connessi al conseguimento dei titoli edilizi in sanatoria e/o quelli per le opere finalizzate a ripristinare lo stato dei luoghi in conformità alla concessione edilizia originaria.

Per la corretta determinazione del prezzo di vendita del **Lotto A** si dovranno anzitutto tenere in debita considerazione i costi connessi alle opere per ripristinare lo stato dei luoghi:

- demolizione di murature di tompagno poste sul fronte Sud al piano terra (difformità D.1), trasporto a rifiuto dei materiali di risulta e successiva ricostruzione delle stesse in arretramento con





termolaterizi aventi spessore finito di circa 35 cm, compresa realizzazione di nuovo intonaco e finiture, smontaggio con recupero e riutilizzo di infissi esterni (porta blindata e serramenti) e contestuale demolizione delle tramezzature interne illegittimamente realizzate nella zona ampliata, quantificabili forfetariamente in € 7'000,00 (comprensivo di IVA, come per legge);

- demolizione della tettoia in legno lamellare (difformità D.12) e trasporto a rifiuto dei materiali di risulta, quantificabile in € 500,00 (comprensivo di IVA, come per legge).

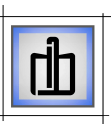
Ad essa dovrà seguire pratica per richiesta di Permesso di Costruire in accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii. con contestuale redazione di pratiche di variazione catastale per diversa distribuzione planimetrica di due delle tre unità immobiliari costituenti il lotto (subb. 2 e 6) mediante redazione ed invio telematico di pratiche DO.C.FA. presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Bari, per regolarizzazione delle difformità D.5, D.6, D.7, D.8, D.10 e D.11 i cui costi sono:

- Onorario professionale per redazione di pratiche edilizie da depositare presso il S.U.E. del Comune di Gravina in Puglia e pratiche catastali, quantificabile forfetariamente in circa € 3'000,00 (comprensivi di IVA, come per legge, e contributo previdenziale);
- Diritti di segreteria e sanzioni amministrative da corrispondere al S.U.E. del Comune di Gravina in Puglia, quantificabili presuntivamente in € 100,00 + € 1'000,00 x n. 3 unità immobiliari (subb. 2, 6 e 12), vista l'assenza di incremento di superfici onerose;
- Diritti catastali: € 50,00 x n. 2 unità immobiliari (subb. 2 e 6).

Pertanto, a giudizio dello scrivente, dal più probabile valore di mercato dei beni costituenti il Lotto A, determinato mediante il metodo sintetico-comparativo, andranno detratti i costi fin qui calcolati e di seguito complessivamente quantificati in un unico importo:

€ 7'000,00 + € 500,00 + € 3'000,00 + € 3'100,00 + € 100,00
per un totale di € 13'700,00.





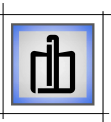
Per la corretta determinazione del prezzo di vendita del **Lotto B** si dovranno tenere in debita considerazione i costi connessi al rilascio di Permesso di Costruire in accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii. con contestuale redazione di pratiche di variazione catastale per diversa distribuzione planimetrica delle due unità immobiliari costituenti il lotto mediante redazione ed invio telematico di pratiche DO.C.FA. presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Bari, per regolarizzazione delle difformità D.4, D.5, D.7, D.8 e D.11. Il rilascio del permesso in sanatoria sarà subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia rispetto a quanto previsto all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii, per la maggiore superficie onerosa costituita dall'autorimessa al secondo piano interrato. Ad essa si sommerà anche la sanzione amministrativa per diversa distribuzione degli spazi interni eseguita in assenza di comunicazione di inizio lavori asseverata ai sensi del comma 5 dell'art. 6 bis del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii..

Nel dettaglio dunque si dovranno prevedere i seguenti costi:

- Onorario professionale per redazione di pratiche da depositare presso il S.U.E. del Comune di Gravina in Puglia e pratiche catastali, quantificabile forfetariamente in € 2'000,00 (comprensivi di IVA, come per legge, e contributo previdenziale);
- Diritti di segreteria e sanzioni amministrative da corrispondere al S.U.E. del Comune di Gravina in Puglia: € 100,00 + € 1'000,00;
- Oblazione per rilascio P.d.C. in accertamento di conformità quantificabile in € 2'230,72 derivante dalla somma del doppio degli oneri di urbanizzazione, pari a 2x23,00€/mqx20,59mq, e del doppio del contributo del costo di costruzione, pari a 2x31,17€/mqx20,59 mq;
- Diritti catastali: € 50,00 x n. 2 unità immobiliari (subb. 3 e 8).

Pertanto, a giudizio dello scrivente, dal più probabile valore di mercato dei beni costituenti il Lotto B, determinato mediante il metodo sintetico-





comparativo, andranno detratti i costi fin qui calcolati e di seguito complessivamente quantificati in un unico importo:

€ 2'000,00 + € 1'100,00 + 2'230,71 + € 100,00

per un totale di € 5'430,71.

Per la corretta determinazione del prezzo di vendita del **Lotto C** si dovranno tenere in debita considerazione i costi connessi al rilascio di Permesso di Costruire in accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii. con contestuale redazione di pratiche di variazione catastale per diversa distribuzione planimetrica delle due unità immobiliari costituenti il lotto mediante redazione ed invio telematico di pratiche DO.C.FA. presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Bari, per regolarizzazione delle difformità D.4, D.5, D.7, D.8 e D.11. Il rilascio del permesso in sanatoria sarà subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia rispetto a quanto previsto all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii, per la maggiore superficie onerosa costituita dall'autorimessa al secondo piano interrato. Ad essa si sommerà anche la sanzione amministrativa per diversa distribuzione degli spazi interni eseguita in assenza di comunicazione di inizio lavori asseverata ai sensi del comma 5 dell'art. 6 bis del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii..

Nel dettaglio dunque si dovranno prevedere i seguenti costi:

- Onorario professionale per redazione di pratiche da depositare presso il S.U.E. del Comune di Gravina in Puglia e pratiche catastali, quantificabile forfetariamente in € 2'000,00 (comprensivi di IVA, come per legge, e contributo previdenziale);
- Diritti di segreteria e sanzioni amministrative da corrispondere al S.U.E. del Comune di Gravina in Puglia: € 100,00 + € 1'000,00;
- Oblazione per rilascio P.d.C. in accertamento di conformità quantificabile in € 2'096,37 derivante dalla somma del doppio degli oneri di urbanizzazione, pari a 2x23,00€/mqx19,35mq, e del doppio





del contributo del costo di costruzione, pari a $2 \times 31,17 \text{€}/\text{mq} \times 19,35 \text{mq}$;

- Diritti catastali: $\text{€ } 50,00 \times \text{n. } 2 \text{ unità immobiliari (subb. 4 e 9)}$.

Pertanto a giudizio dello scrivente dal più probabile valore di mercato dei beni costituenti il Lotto C, determinato mediante il metodo sintetico-comparativo, andranno detratti i costi fin qui calcolati e di seguito complessivamente quantificati in un unico importo:

$\text{€ } 2'000,00 + \text{€ } 1'100,00 + 2'096,37 + \text{€ } 100,00$

per un totale di $\text{€ } 5'296,37$.

Per la corretta determinazione del prezzo di vendita del **Lotto D** si dovranno tenere in debita considerazione i costi connessi al rilascio di Permesso di Costruire in accertamento di conformità ai sensi degli artt. 34 e 36 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii. con contestuale redazione di pratiche di variazione catastale per diversa distribuzione planimetrica dell'unità immobiliare al piano terzo mediante redazione ed invio telematico di pratica DO.C.FA. presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Bari, per regolarizzazione delle difformità D.2, D.3, D.4, D.5, D.7, D.8, D.9 e D.11:

- Onorario professionale per redazione di pratiche da depositare presso il S.U.E. del Comune di Gravina in Puglia, inclusa perizia giurata di impossibilità circa l'impossibilità di demolizione delle opere abusive per ragioni di sicurezza e pratiche catastali, quantificabile forfetariamente in $\text{€ } 3'000,00$ (comprensivi di IVA, come per legge, e contributo previdenziale);
- Diritti di segreteria da corrispondere al S.U.E. del Comune di Gravina in Puglia: $\text{€ } 100,00$;
- Oblazione per rilascio P.d.C. in accertamento di conformità stabilito in base alla legge 27 luglio 1978 n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità e quantificabile nel seguente modo:
 $\text{Superficie convenzionale} = \text{Sa} = \text{Superficie abusiva} = 65,00 \text{mq}$ ($60,15 \text{mq}$ di superficie residenziale oltre $0,25 \times 20,85 \text{mq}$ di balconi);





Cc = Costo costruzione su immobili ultimati nel 1988 = £/mq 950.000 pari ad €/mq 492,12 che attualizzato all'indice ISTAT alla data attuale è pari €/mq 1'093,98;

Tc = Tipologia Classe: A2 - coeff. 1,25;

D = Demografia: (Abitanti > di 10.000 e < 50.000) - coeff. 0,90;

U = Ubicazione: Periferia - coeff. 1,00;

Lp = Livello di piano: ultimo - coeff. 1,00;

V = Vetustà : Anni (dopo i primi sei) - coeff. 0,80;

Cs = Conservazione stato - coeff. 0,80;

Cup (Costo unitario di produzione) = Cc x Tc x D x U x Lp x V x Cs
= €/mq 787,66;

da cui si ricava il CP (Costo di Produzione):

CP = Sup. abusiva) x Cup = €/mq 51'197,90.;

Sanzione = doppio del CP (Costo di Produzione) = CP x 2 =
€102'395,80;

- Diritti catastali: € 50,00 x n. 1 unità immobiliare (sub. 5).

Pertanto a giudizio dello scrivente dal più probabile valore di mercato dei beni costituenti il Lotto D, determinato mediante il metodo sintetico-comparativo, andranno detratti i costi fin qui calcolati e di seguito complessivamente quantificati in un unico importo:

€ 3'000,00 + € 100,00 + € 102'395,80 + € 50,00

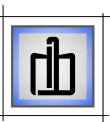
per un totale di € 105'545,80.

▪ Quesito 5

"Provveda ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985."

Trattandosi d'immobili censiti nel Catasto Fabbricati il sottoscritto ha proceduto in data 19/02/2019 al ritiro, presso l'Ufficio dell'Area Tecnica I – Sviluppo e Governo del Territorio e AA.PP. del Comune di Gravina in Puglia (BA), di attestazione relativa alla destinazione urbanistica dell'area urbana





su cui insistono le unità immobiliari in esame. Il certificato è allegato alla presente relazione (cfr. allegato 6).

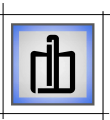
▪ Quesito 6

"Provveda ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative; provveda altresì alla verifica della sussistenza del certificato Ape od al conseguimento od aggiornamento dello stesso."

Dalle indagini effettuate presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Bari, si evince che i beni oggetto di pignoramento risultano censiti nel N.C.E.U. del Comune di Gravina in Puglia (BA) con i seguenti identificativi catastali:

- **Unità immobiliare sita in Gravina in Puglia (BA) al viale S. Quasimodo n. 2, piano terra:
Foglio n. 119, Part. n. 1067, Sub. n. 2
Categoria Catastale A/2
Classe 4
Consistenza: 5 vani
Superficie Catastale: 115 m²
Rendita: € 632,66**
- **Unità immobiliare sita in Gravina in Puglia (BA) al viale S. Quasimodo n. 2, piano primo:
Foglio n. 119, Part. n. 1067, Sub. n. 3
Categoria Catastale A/2
Classe 4**

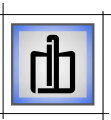




Consistenza: 6 vani
Superficie Catastale: 134 m²
Rendita: € 759,19

- **Unità immobiliare sita in Gravina in Puglia (BA) al viale S. Quasimodo n. 2, piano secondo:**
Foglio n. 119, Part. n. 1067, Sub. n. 4
Categoria Catastale A/2
Classe 4
Consistenza: 6 vani
Superficie Catastale: 135 m²
Rendita: € 759,19
- **Unità immobiliare sita in Gravina in Puglia (BA) al viale S. Quasimodo n. 2, piano terzo:**
Foglio n. 119, Part. n. 1067, Sub. n. 5
Categoria Catastale A/2
Classe 4
Consistenza: 6 vani
Superficie Catastale: 133 m²
Rendita: € 759,19
- **Unità immobiliare sita in Gravina in Puglia (BA) al viale S. Quasimodo n. 2, primo piano interrato.**
Foglio 119, part. 1067, Sub. n. 6
Categoria Catastale C/2,
Classe 7
Consistenza: 35 m²
Superficie Catastale: 48 m²
Rendita: € 130,15
- **Unità immobiliare sita in Gravina in Puglia (BA) al viale S. Quasimodo n. 4, secondo piano interrato:**
Foglio n. 119, Part. n. 1067, Sub. n. 8
Categoria Catastale C/6
Classe 6,
Consistenza: 22 m²
Superficie Catastale: 25 m²
Rendita: € 81,81





- **Unità immobiliare sita in Gravina in Puglia (BA) al viale S. Quasimodo n. 4, secondo piano interrato:
Foglio n. 119, Part. n. 1067, Sub. n. 9
Categoria Catastale C/6
Classe 6
Consistenza: 22 m²
Superficie Catastale: 23 m²
Rendita: € 81,81**

- **Unità immobiliare sita in Gravina in Puglia (BA) al viale S. Quasimodo n. 4, secondo piano interrato:
Foglio n. 119, Part. n. 1067, Sub. n. 11
Categoria Catastale C/6
Classe 6
Consistenza: 28 m²
Superficie Catastale: 33 m²
Rendita: € 104,12**

- **Unità immobiliare sita in Gravina in Puglia (BA) al viale S. Quasimodo n. 4, secondo piano interrato:
Foglio n. 119, Part. n. 1067, Sub. n. 12
Categoria Catastale C/6
Classe 6
Consistenza: 63 m²
Superficie Catastale: 71 m²
Rendita: € 234,26**

Intestatario catastale degli immobili, così come desumibile dalle visure catastali storiche (cfr. allegato 3) è il *de cuius*:

- Sig. **XXXXXX Xxxxxxxx**, nato a Gravina in Puglia il 13/10/1940, c.f. XXX XXX XXXXX XXXXX (proprietà per 1000/1000).

Tali dati risultano rispondenti a quelli specificati nell'atto di pignoramento, fatta eccezione per l'intestazione della proprietà che risulta attualmente trasferita ai seguenti eredi in forza di successione non trascritta:





- Sig.ra **XXXXXXXXXXXX XXXXX XXXXXX**, nata a Gravina in Puglia il 10/07/1941, c.f. XXX XXX XXXXX XXXXX (proprietà per 2/6);
- Sig. **XXXXX XXXXXX**, nato a Bari il 03/02/1965, c.f. XXX XXX XXXXX XXXXX (proprietà per 1/6);
- Sig. **XXXXX XXXXXXXXX**, nato a Gravina in Puglia il 15/09/1966, c.f. XXX XXX XXXXX XXXXX (proprietà per 1/6);
- Sig. **XXXXX XXXXXXXXX**, nato a Gravina in Puglia il 16/06/1968, c.f. XXX XXX XXXXX XXXXX (proprietà per 1/6);
- Sig.ra **XXXXX XXXXXX**, nata a Gravina in Puglia il 22/12/1969, c.f. XXX XXX XXXXX XXXXX (proprietà per 1/6);

Si dovrà pertanto anzitutto procedere alla presentazione della dichiarazione di successione ereditaria a cui dovrà seguire domanda di voltura di intestazione da presentare all' Ufficio provinciale di Bari - Agenzia del Territorio.

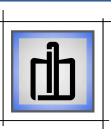
Dai sopralluoghi effettuati e dal confronto con le planimetrie agli atti dell'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Bari, risulta che quest'ultime, oltre ad essere difformi da quanto riportato negli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia n. 88/1987 del 24/04/1987, corrispondono allo stato dei luoghi solo per quanto concerne la sagoma, risultando invece difformi per distribuzione degli ambienti interni, per posizione e dimensione di alcune aperture sulle murature esterne ed anche per destinazione d'uso di alcuni vani. Di tali difformità e dei costi connessi alla loro correzione se n'è data ampia menzione nell'ambito della risposta di cui al quesito n. 4.

Riscontrata la non esistenza dei certificati A.P.E. il sottoscritto stimatore ha provveduto alla loro redazione.

▪ **Quesito 7**

"Provveda ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte





esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Dalle indagini effettuate dal sottoscritto si rileva che, all'atto della notifica del pignoramento, i debitori esecutati non erano intestatari degli immobili. Le unità immobiliari sono infatti pervenute ai debitori in forza di successione non trascritta a XXXXX Xxxxxxx, nato a Gravina in Puglia il 13/10/1940 e deceduto il 19/04/2016, secondo le seguenti quote:

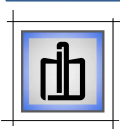
- XXXXXXXXXXXX Xxxxx Xxxxxx: proprietà per 2/6;
- XXXXX Xxxxxx: proprietà per 1/6;
- XXXXX Xxxxxxxx: proprietà per 1/6;
- XXXXX Xxxxxxxx: proprietà per 1/6;
- XXXXX Xxxxxx: proprietà per 1/6.

Ad XXXXX Xxxxxxx il terreno su cui sono stati costruiti gli immobili era pervenuto, in regime di separazione dei beni, per atto del 16/11/1986 del Notaio Domenico DIGIESI di Altamura, rep. 12722 trascritto il 26/11/1986 ai n. 36158/28570.

Dai documenti relativi allo stato civile dei debitori esecutati (cfr. allegato 7), che il sottoscritto ha avuto cura di acquisire presso il Comune di Gravina in Puglia (Ba) - Ufficio Anagrafe, è emerso inoltre che:

- la Sig.ra XXXXXXXXXXXX Xxxxx Xxxxxx risultava in regime di comunione dei beni ai sensi del I comma dell'art. 228 della legge 19/05/1975 n. 151 ed oggi è comunque ereditaria dell'immobile





nella qualità di coniuge del Sig. XXXXX Xxxxxxx deceduto in data 19/04/2016;

- il Sig. XXXXX Xxxxxxx risulta in regime di separazione legale dei beni e che non vi sono ulteriori comproprietari dell'immobile oggetto del pignoramento ai sensi dell'ex art. 599 c.p.c..
- il Sig. XXXXX Xxxxxxxx risulta in regime di separazione legale dei beni e che non vi sono ulteriori comproprietari dell'immobile oggetto del pignoramento ai sensi dell'ex art. 599 c.p.c..
- il Sig. XXXXX Xxxxxxx risulta in regime di separazione legale dei beni e che non vi sono ulteriori comproprietari dell'immobile oggetto del pignoramento ai sensi dell'ex art. 599 c.p.c..
- la Sig.ra XXXXX Xxxxxxx risulta in regime di separazione legale dei beni e che non vi sono ulteriori comproprietari dell'immobile oggetto del pignoramento ai sensi dell'ex art. 599 c.p.c..

▪ **Quesito 8**

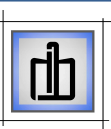
"Provveda a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente."

Il pignoramento, notificato dall'UFFICIALE GIUDIZIARIO presso la CORTE D'APPELLO del Tribunale di Bari in data 11/08/2018, n. rep. 7945/2018, viene trascritto in data 07/09/2018 ai n. 39799/28796

- In favore di:

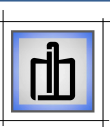
BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA S.C.P.A., con sede in Altamura, C.F. 00604840777, per diritto di piena proprietà nella quota di 1/1 relativamente al fabbricato sito in Gravina in Puglia (Ba) alla via





S. Quasimodo n. 4 composto dalle seguenti unità immobiliari catastalmente identificate con:

- Foglio 119, part. 1067, sub. 2, cat. A/2, Classe 4, Consistenza: 5 vani, Superficie Catastale: 115 m², Rendita: € 632.66, piano terra;
 - Foglio 119, part. 1067, sub. 3, cat. A/2, Classe 4, Consistenza: 6 vani, Superficie Catastale: 134 m², Rendita: € 759.19, piano primo;
 - Foglio 119, part. 1067, sub. 4, cat. A/2, Classe 4, Consistenza: 6 vani, Superficie Catastale: 135 m², Rendita: € 759.19, piano secondo;
 - Foglio 119, part. 1067, sub. 5, cat. A/2, classe 4, Consistenza: 6 vani, Superficie Catastale: 133 m², Rendita: € 759.19, piano terzo;
 - Foglio 119, part. 1067, sub. 6, cat. C/2, classe 7, Consistenza: 35 m², Superficie Catastale: 48 m², Rendita: € 130.15 Primo piano interrato;
 - Foglio 119, part. 1067, sub. 8, cat. C/6, classe 6, Consistenza: 22 m², Superficie Catastale: 25 m², Rendita: € 81.81, secondo piano interrato;
 - Foglio 119, part. 1067, sub. 9, cat. C/6, classe 6, Consistenza: 22 m², Superficie Catastale: 23 m², Rendita: € 81.81, secondo piano interrato;
 - Foglio 119, part. 1067, sub. 11, cat. C/6, classe 6, Consistenza: 28 m², Superficie Catastale: 33 m², Rendita: € 104.12, secondo piano interrato;
 - Foglio 119, part. 1067, sub. 12, cat. C/6, classe 6 Consistenza: 63 m², Superficie Catastale: 71 m², Rendita: € 234.26, secondo piano interrato.
- Contro:
 - Xxxxxx Xxxxxx XXXXXXXXXXXX, nata a Gravina in Puglia (BA) il 10/07/1941, C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX, per il diritto di piena proprietà nella quota di 2/6;
 - Xxxxxxx XXXXX, nato a Bari il 03/02/1965, C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX, per il diritto di piena proprietà nella quota di 1/6;



- XXXXXXXX XXXXX, nato a Gravina in Puglia (BA) il 15/09/1966, C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX, per il diritto di piena proprietà nella quota di 1/6;
- XXXXXXXX XXXXX, nato a Gravina in Puglia (BA) il 16/06/1968, C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX, per il diritto di piena proprietà nella quota di 1/6;
- XXXXXXX XXXXX, nata a Gravina in Puglia (BA) il 22/12/1969, C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX, per il diritto di piena proprietà nella quota di 1/6.

La proprietà del bene pignorato è pervenuta agli esecutati XXXXXXXXXXXX XXXXX XXXXXXX, XXXXX XXXXXXX, XXXXX XXXXXXXXX, XXXXX XXXXXXX e XXXXX XXXXXXX per successione non trascritta a XXXXX XXXXXXX nato a Gravina in Puglia il 13/10/1940 e deceduto il 19/04/2016.

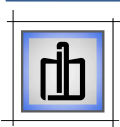
La data della nota di trascrizione del pignoramento è il 07/09/2018, pertanto il ventennio precedente si identifica con il periodo compreso tra il 07/09/1998 ed il 07/09/2018.

Dalla certificazione notarile sostitutiva presente agli atti e dalle ispezioni ipotecarie compiute dal sottoscritto (cfr. allegato 9) risulta inoltre che il terreno su cui fu costruito l'immobile oggetto di pignoramento pervenne al Sig. XXXXXXX XXXXX, nato in Gravina in Puglia il 13/10/1940, C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX, in regime di separazione dei beni per atto del 16/11/1986 del Notaio Domenico Digiesi di Altamura, rep. N. 12722 trascritto il 26/11/1986 ai n. 36158/28570.

Nel ventennio preso in esame, infine, l'immobile è stato interessato delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione nn. 59176/11046 del 29/12/2003, ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 22/12/2003 del notaio Domenico DIGIESI di Gravina in Puglia, rep. n. 49747, a favore di BANCA

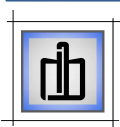




POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Matera, C.F. 00604840777 (Domicilio ipotecario eletto: Gravina in Puglia – p.zza Cavour n. 20) contro XXXXX Xxxxxxxx, nato in Gravina in Puglia (BA) il 13/10/1940, C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX, in qualità di terzo datore e S.A.V. COSTRUZIONI EDILI SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Gravina in Puglia, C.F. 05123240722, in qualità di debitore non datore di ipoteca – capitale euro 250'000,00 totale euro 500'000,00 durata 10 anni;

- Iscrizione nn. 12/3 del 02/01/2004, ipoteca a volontaria a garanzia di apertura di credito del 29/12/2003 del notaio Domenico DIGIESI, rep. n. 49797 a favore di BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Matera, C.F. 00604840777 (Domicilio ipotecario eletto: Gravina in Puglia – p.zza Cavour n. 20) contro XXXXX Xxxxxxxx, nato in Gravina in Puglia (BA) il 13/10/1940, C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX, in qualità di terzo datore e S.A.V. COSTRUZIONI EDILI SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Gravina in Puglia, C.F. 05123240722, in qualità di debitore non datore di ipoteca – capitale euro 500'000,00 totale euro 1.000'000,00 durata 1 anno e 8 mesi;
- Iscrizione al nn. 46608/10719 del 10/08/2007, ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario con atto del Notaio Domenico DIGIESI di Gravina in Puglia in data 03/08/2007 rep. n. 26775/23881 a favore di BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Matera, C.F. 00604840777 (Domicilio ipotecario



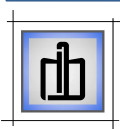


eletto: Gravina in Puglia – p.zza Cavour n. 20) contro
XXXXX XXXXXXXX, nato in Gravina in Puglia (BA) il
13/10/1940, C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX - capitale
euro 400'000,00 totale euro 800'000,00 durata 15 anni.

- Trascrizione nn. 39799/28796 del 07/09/2018, pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario UNEP Corte d'Appello di Bari in data 11/08/2018, rep. n. 7945, a favore di BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, con sede in Altamura, C.F. 0060484077 (proprietà 1/1) e contro:
 - XXXXX XXXXXXX XXXXXXXXXXXX, nata a Gravina in Puglia (BA) il 10/07/1941, C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX, per il diritto di piena proprietà nella quota di 2/6;
 - XXXXXXX XXXXX, nato a Bari il 03/02/1965, C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX, per il diritto di piena proprietà nella quota di 1/6;
 - XXXXXXXX XXXXX, nato a Gravina in Puglia (BA) il 15/09/1966, C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX, per il diritto di piena proprietà nella quota di 1/6;
 - XXXXXXXX XXXXX, nato a Gravina in Puglia (BA) il 16/06/1968, C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX, per il diritto di piena proprietà nella quota di 1/6;
 - XXXXXXX XXXXX, nata a Gravina in Puglia (BA) il 22/12/1969, C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX, per il diritto di piena proprietà nella quota di 1/6.

Dalle risultanze delle indagini compiute inoltre si può escludere la sussistenza di ulteriori oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione nonché l'esistenza di ulteriori formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale.





▪ **Quesito 9**

"Provveda a verificare se l'immobile pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto sull'immobile pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli"

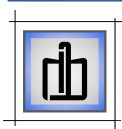
Le unità immobiliari oggetto del pignoramento non risultano gravate da censo, livello o uso civico, né vi è stata affrancazione da tali pesi né il diritto di proprietà deriva da alcuno dei titoli su citati, come verificabile dagli atti notarili esaminati e dalle ispezioni ipotecarie, che il sottoscritto esperto stimatore ha avuto cura di eseguire.

▪ **Quesito 10**

"Provveda a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; qualora l'immobile sia abusivo e l'abuso non sia sanabile, stabilisca quale prezzo base il suo valore d'uso ovvero utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo."

Per il quesito in oggetto, si rimanda a specifiche relazioni di stima che il sottoscritto esperto ha depositato separatamente, avendo cura, nella redazione delle stesse, di seguire i dettami procedurali indicati nell'atto





di conferimento dell'incarico dall'Ill.mo Giudice dell'esecuzione Dr.ssa Laura FAZIO.

▪ **Quesito 11**

"Provveda a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale."

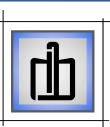
Il sottoscritto ha ritenuto opportuno formare quattro lotti di vendita, A-B-C-D, le cui caratteristiche vengono di seguito nuovamente elencate:

LOTTO A

Unità immobiliare residenziale posta al piano terra del fabbricato sito in Gravina in Puglia alla via S. Quasimodo nn. 2-4 (NCEU Comune di Gravina in Puglia, Foglio n. 119, Part. n. 1067, Sub. 2, Cat. Catast. A/2, Classe 4, Consistenza: 5 vani, Superficie Catastale: 115 m², Rendita: € 632,66) + locale di deposito posto al primo piano interrato (NCEU Comune di Gravina in Puglia, Foglio n. 119, Part. n. 1067, Sub. n. 6, Cat. Catast. C/2, classe 7, Consistenza: 35 m², Superficie Catastale: 48 m², Rendita: € 130,15) + locale autorimessa posto al secondo piano interrato (NCEU Comune di Gravina, Foglio n. 119, Part. n. 1067, Sub. 12, Cat. Catast C/6, classe 6, Consistenza: 63 m², Superficie Catastale: 71 m², Rendita: € 234,26)

Il presente lotto è costituito da un'unità immobiliare residenziale ubicata al piano terra del fabbricato, internamente collegata ad un vano deposito/lavanderia al primo piano interrato, di fatto utilizzato come ambiente provvisto di zona cottura e servizio igienico. Il lotto si





completa con un'autorimessa pertinenziale localizzata al secondo piano interrato.

Prezzo base: € 128'000,00 (euro centoventottomila/00)

LOTTO B

Unità immobiliare residenziale posta al piano primo del fabbricato sito in Gravina in Puglia alla via S. Quasimodo nn. 2-4 (NCEU Comune di Gravina in Puglia, Foglio n. 119, Part. n. 1067, Sub. 3, cat. A/2, Classe 4, Consistenza: 6 vani, Superficie Catastale: 134 m², Rendita: € 759,19) + locale autorimessa posto al secondo piano interrato (NCEU Comune di Gravina in Puglia, Foglio n. 119, Part. n. 1067, Sub. 8, Cat. Catast. C/6, Classe 6, Consistenza: 22 m², Superficie Catastale: 25 m², Rendita: € 81,81)

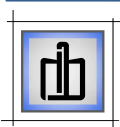
Il presente lotto è costituito da un'unità immobiliare a destinazione residenziale ubicata al piano primo del fabbricato e da un'autorimessa pertinenziale posta al secondo piano interrato.

Prezzo base: € 152'000,00 (euro centocinquantaduemila/00)

LOTTO C

Unità immobiliare residenziale posta al piano secondo del fabbricato sito in Gravina in Puglia alla via S. Quasimodo nn. 2-4 (NCEU Comune di Gravina in Puglia: Foglio n. 119, Part. n. 1067, Sub. 4, Cat. Catast. A/2, Classe 4, Consistenza: 6 vani, Superficie Catastale: 135 m², Rendita: € 759,19) + locale autorimessa posto al secondo piano interrato (NCEU Comune di Gravina in Puglia: Foglio n. 119, Part. n. 1067, Sub. 9, Cat. Catast. C/6, Classe 6, Consistenza: 22 m², Superficie Catastale: 23 m², Rendita: € 81,81)





Il presente lotto è costituito da un'unità immobiliare a destinazione residenziale ubicata al piano secondo del fabbricato e da un'autorimessa pertinenziale posta al secondo piano interrato.

Prezzo base: € 153'000,00 (euro centocinquantatremila/00)

LOTTO D

Unità immobiliare residenziale posta al piano terzo del fabbricato sito in Gravina in Puglia alla via S. Quasimodo nn. 2-4 (NCEU Comune di Gravina in Puglia, Foglio n. 119, Part. n. 1067, Sub. 5, Cat. Catast. A/2, Classe 4, Consistenza: 6 vani, Superficie Catastale: 133 m², Rendita: € 759,19) + locale autorimessa posto al secondo piano interrato (NCEU Comune di Gravina in Puglia, Foglio n. 119, Part. n. 1067, Sub. 11, Cat. Catast. C/6, Classe 6, Consistenza: 28 m², Superficie Catastale: 33 m², Rendita: € 104,12)

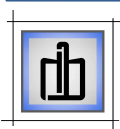
Il presente lotto è costituito da un'unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano terzo del fabbricato e da un'autorimessa pertinenziale posta al secondo piano interrato.

Prezzo base: € 49'500,00 (euro quarantanovemilacinquecento/00)

▪ Quesito 12

"Provveda ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta,





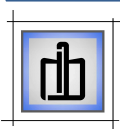
l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato."

Dalle indagini eseguite e dal sopralluogo effettuato, le unità immobiliari oggetto del presente atto di pignoramento, risultano nel pieno possesso della Sig.ra Xxxxxx Xxxxxx XXXXXXXXXXXX e dei germani Sig. Xxxxxxx XXXXX, Sig. Xxxxxxxx XXXXX, Sig. Xxxxxxxx XXXXX e Sig.ra Xxxxxxx XXXXX.

Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Sede di Bari, inoltre, è stato possibile appurare che allo stato attuale non esiste alcun contratto di affitto o locazione registrato in Anagrafe Tributaria a nome dei debitore esecutati (cfr. allegato 10).

Si è verificato inoltre che il fabbricato non è costituito in Condominio e pertanto non vi sono spese condominiali insolute.





▪ **Quesito 13**

"Provveda ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità."

Dalle informazioni assunte per mezzo d'ispezioni ipotecarie per immobile (cfr. allegato 9) si rileva che i beni oggetto di pignoramento non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

▪ **Quesito 14**

"Provveda ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri."

Trattasi d'indicazioni procedurali che il sottoscritto esperto stimatore ha eseguito nel corso dell'espletamento dell'incarico.

▪ **Quesito 15**

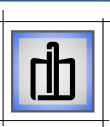
"Provveda a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare."

Trattasi d'indicazioni procedurali che il sottoscritto esperto stimatore ha eseguito nel corso dell'espletamento dell'incarico.

▪ **Quesito 16**

"Provveda ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di





eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita."

Trattasi di indicazioni procedurali che il sottoscritto esperto stimatore ha eseguito nel corso dell'espletamento dell'incarico.

▪ **Quesito 17**

"Provveda allegare altresì la check list (il cui modulo è reperibile sul sito del Tribunale) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip.

Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode."

Trattasi di indicazioni procedurali che il sottoscritto esperto stimatore ha eseguito nel corso dell'espletamento dell'incarico.

4. Rassegna del mandato

Chi ha esposto ritiene di aver adempiuto bene e fedelmente all'onorevole compito conferitogli. Avendo così espletato il proprio mandato, il sottoscritto CTU rassegna la presente relazione, restando a disposizione per qualsivoglia chiarimento e/o approfondimento.

Con osservanza.

Modugno, lì 12.04.2019

Ing. Nicola BONASIA





5. Riepilogo allegati

- Allegato 1 - Giuramento CTU del 28.11.2018;
- Allegato 2 - Planimetrie catastali u.i.u. NCEU censite nel Comune di Gravina in Puglia, Fg. 119, part. 1067, subb. 2-3-4-5-6-8-9-11-12;
- Allegato 3 - Visure catastali storiche di u.i.u. censite nel NCEU Comune Gravina in Puglia, Fg. 119, part. 1067, subb. 2-3-4-5-6-8-9-11-12;
- Allegato 4 - Verbale di sopralluogo del 14.12.2018;
- Allegato 5 - Verbale di sopralluogo del 07.01.2019;
- Allegato 6 - Attestazione relativa alla destinazione urbanistica dell'area urbana in cui ricadono i beni immobili;
- Allegato 7 - Copia di Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dei debitori esecutati;
- Allegato 8 - Concessione Edilizia n. 88/87 del 24/04/1987 intestata ad XXXXX XXXXXXXX e relativi elaborati grafici;
- Allegato 9 - Ispezioni ipotecarie per immobili di u.i.u. censite nel NCEU Comune Gravina in Puglia, Fg. 119, part. 1067, subb. 2-3-4-5-6-8-9-11-12;
- Allegato 10 - Comunicazione pec del 28.03.2019 da Agenzia dell'Entrate - Ufficio Territoriale di Gioia del Colle.

