Ing. Michele PIGNATELLI
Ingegneria Industriale – Consulenza Tecnica Tribunale di Bari iscrizione n. 2436
Via G.Leone, 46 – 70022 Altamura (BA) – Tel. /Fax 080.9678408 – Cell. 338.3345192
e-mail: *michele.pignatelli@inwind.it* – pec: *michele.pignatelli7811@pec.ordingbari.it*

TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pignatelli Michele, nell'Esecuzione Immobiliare 318/2024 del R.G.E.

promossa da

******omissis******
*Codice fiscale: ***omissis****
*P.IVA: ***omissis****
****omissis****
80133 - NAPOLI (NA)

contro

******omissis******
*Codice fiscale: ***omissis****
****omissis****
70024 – Gravina in Puglia (BA)
*Nato il ***omissis****

SOMMARIO

Incarico 4
operazioni peritali 4
Premessa 4
Descrizione 5
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale ubicato a Gravina in Puglia (BA) - Via indipendenza n.67, piano T 5
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Gravina in Puglia (BA) - Via indipendenza n.67, piano S1 5
Lotto 1 6
Completezza documentazione ex art. 567 6
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale ubicato a Gravina in Puglia (BA) - Via indipendenza n.67, piano T 6
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Gravina in Puglia (BA) - Via indipendenza n.67, piano S1 6
Titolarità 7
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale ubicato a Gravina in Puglia (BA) - Via indipendenza n.67, piano T 7
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Gravina in Puglia (BA) - Via indipendenza n.67, piano S1 7
Confini 8
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale ubicato a Gravina in Puglia (BA) - Via indipendenza n.67, piano T 8
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Gravina in Puglia (BA) - Via indipendenza n.67, piano S1 8
Consistenza 8
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale ubicato a Gravina in Puglia (BA) - Via indipendenza n.67, piano T 8
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Gravina in Puglia (BA) - Via indipendenza n.67, piano S1 8
Cronistoria Dati Catastali 9
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale ubicato a Gravina in Puglia (BA) - Via indipendenza n.67, piano T 9
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Gravina in Puglia (BA) - Via indipendenza n.67, piano S1 10
Dati Catastali 10
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale ubicato a Gravina in Puglia (BA) - Via indipendenza n.67, piano T 10
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Gravina in Puglia (BA) - Via indipendenza n.67, piano S1 11
Stato conservativo 11
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale ubicato a Gravina in Puglia (BA) - Via indipendenza n.67, piano T 11
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Gravina in Puglia (BA) - Via indipendenza n.67, piano S1 11
Caratteristiche costruttive prevalenti 11

Bene N° 1 - Laboratorio artigianale ubicato a Gravina in Puglia (BA) - Via indipendenza n.67, piano T 11
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Gravina in Puglia (BA) - Via indipendenza n.67, piano S1 12
Stato di occupazione 13
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale ubicato a Gravina in Puglia (BA) - Via indipendenza n.67, piano T 13
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Gravina in Puglia (BA) - Via indipendenza n.67, piano S1 13
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale ubicato a Gravina in Puglia (BA) - Via indipendenza n.67, piano T 13
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Gravina in Puglia (BA) - Via indipendenza n.67, piano S1 14
Formalità pregiudizievoli 15
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale ubicato a Gravina in Puglia (BA) - Via indipendenza n.67, piano T 15
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Gravina in Puglia (BA) - Via indipendenza n.67, piano S1 16
Normativa urbanistica 17
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale ubicato a Gravina in Puglia (BA) - Via indipendenza n.67, piano T 17
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Gravina in Puglia (BA) - Via indipendenza n.67, piano S1 17
Regolarità edilizia 17
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale ubicato a Gravina in Puglia (BA) - Via indipendenza n.67, piano T 17
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Gravina in Puglia (BA) - Via indipendenza n.67, piano S1 18
Vincoli od oneri condominiali 18
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale ubicato a Gravina in Puglia (BA) - Via indipendenza n.67, piano T 18
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Gravina in Puglia (BA) - Via indipendenza n.67, piano S1 19
Stima / Formazione lotti 19
Riepilogo bando d'asta 23
Lotto 1 23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 318/2024 del R.G.E. 24
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 77.789,14 24
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 25
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale ubicato a Gravina in Puglia (BA) - Via indipendenza n.67, piano T 25
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Gravina in Puglia (BA) - Via indipendenza n.67, piano S1 26

INCARICO

All'udienza del 02/10/2024, il sottoscritto Ing. Pignatelli Michele, con studio in Via Giovanni Leone, 46 - 70022 - Altamura (BA), email michele.pignatelli@inwind.it, PEC michele.pignatelli7811@pec.ordingbari.it, Tel. 080 96 78 408, Fax 080 96 78 408, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

OPERAZIONI PERITALI

Il Custode Giudiziario, Avv. Ramanazzi Claudio, fissava l'inizio delle operazioni peritali, comunicandolo alle parti a mezzo pec e raccomandate, per il giorno 29 Novembre 2024 alle ore 9:00, presso gli immobili oggetto della procedura, siti in Gravina in Puglia (BA) alla via Indipendenza n. 67.

In tale occasione si apprendeva che gli immobili erano occupati dal sig. ***omissis***, nato a Gravina in Puglia, il 31/05/1958. Sentito telefonicamente il terzo occupante, si decideva di rinviare l'accesso all'immobile. Pertanto il custode comunicava a mezzo pec la data del nuovo accesso per il giorno 09/12/2024 alle ore 9.30. In tale occasione, comparivano il Sig. ***omissis*** e il suo legale avv. Grisolia Davide.

Pertanto, lo scrivente effettuava gli opportuni rilievi fotografici e planimetrici degli immobili oggetti della presente esecuzione immobiliare.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Gravina in Puglia (BA) - Via indipendenza n.67, piano T
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Gravina in Puglia (BA) - Via indipendenza n.67, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA INDIPENDENZA N.67, PIANO T

Laboratorio artigianale posto al piano seminterrato di maggior fabbricato condominiale sito in Gravina in Puglia (BA) alla via Indipendenza n.67 e relativa pertinenza posta al piano interrato del medesimo fabbricato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Si evidenzia che l'immobile risulta accatastato come C/1 (Negozi e botteghe), tuttavia dalle indagini svolte presso gli uffici tecnici del Comune di Gravina in Puglia, è stato verificato che esiste una domanda di condono presentata in data 30/03/2004, non ancora conclusa, con la quale l'immobile oggetto della procedura esecutiva risulta diventare un laboratorio artigianale. Pertanto tutte le valutazioni che seguiranno, terranno in considerazione la reale destinazione d'uso, riportata nella predetta pratica edilizia.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA INDIPENDENZA N.67, PIANO S1

Pertinenza posta al piano interrato del locale artigianale posto al piano seminterrato di maggior fabbricato condominiale sito in Gravina in Puglia (BA) alla via Indipendenza n.67.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Gravina in Puglia (BA) - Via indipendenza n.67, piano T
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Gravina in Puglia (BA) - Via indipendenza n.67, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA INDIPENDENZA N.67, PIANO T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.
In particolare il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva dei certificati ipo-catastali ai sensi della Legge n. 302/1998, a firma del notaio Giulia Barbagallo, notaio in Palermo.
I dati catastali e storici dell'immobile sono indicati nella predetta certificazione.
Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. Lo scrivente, pertanto, ha richiesto al Comune di Gravina in Puglia il certificato contestuale di Famiglia, Stato Libero, Residenza (cfr. Allegato 1 - Certificato contestuale di Famiglia, Stato Libero, Residenza). Dal predetto certificato si evince che il sig. ***omissis*** (esecutato) risulta iscritto nel registro della popolazione residente del Comune di Gravina in Puglia
dal 03/04/1988, dalla data di iscrizione anagrafica ad oggi risiede in CORSO GIUSEPPE DI VITTORIO n.190, ed è coniugato dal 03/10/1996, in regime di separazione dei beni.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA INDIPENDENZA N.67, PIANO S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.
In particolare il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva dei certificati ipo-catastali ai sensi della Legge n. 302/1998, a firma del notaio Giulia Barbagallo, notaio in Palermo.
I dati catastali e storici dell'immobile sono indicati nella predetta certificazione.
Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. Lo scrivente, pertanto, ha richiesto al Comune di Gravina in Puglia il certificato contestuale di Famiglia, Stato Libero, Residenza (cfr. Allegato 1 - Certificato contestuale di Famiglia, Stato Libero, Residenza). Dal predetto certificato si evince che il sig. ***omissis*** (esecutato) risulta iscritto nel registro della popolazione residente del Comune di Gravina in Puglia
dal 03/04/1988, dalla data di iscrizione anagrafica ad oggi risiede in CORSO GIUSEPPE DI VITTORIO n.190, ed è coniugato dal 03/10/1996, in regime di separazione dei beni.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA INDIPENDENZA N.67, PIANO T

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

- ***omissis*** (Proprietà 1/1)
  Codice fiscale: ***omissis***
  omissis
  70024 – Gravina in Puglia (BA)
  Nato il 28/05/1971

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

- ***omissis*** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si allega copia visura per immobile (cfr. allegato 2 - Visura attuale per immobile - sub 14).

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA INDIPENDENZA N.67, PIANO S1

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

- ***omissis*** (Proprietà 1/1)
  Codice fiscale ***omissis***
  omissis
  70024 – Gravina in Puglia (BA)
  Nato il 28/05/1971

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

- ***omissis*** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si allega copia visura per immobile (cfr. allegato 10 - Visura attuale per immobile - sub 13).

CONFINI

BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA INDIPENDENZA N.67, PIANO T

Il laboratorio artigianale confina con via Indipendenza, con l'accesso alla rampa condominiale, con i vano ascensore ed altre proprietà.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA INDIPENDENZA N.67, PIANO S1

Il deposito confina con la rampa di accesso al garage, il vano ascensore ed altre proprietà.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA INDIPENDENZA N.67, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	125,04 mq	142,00 mq	1	142,00 mq	3,06 m	Seminterrato
			Totale superficie convenzionale:	**142,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**142,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA INDIPENDENZA N.67, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	6,17 mq	7,05 mq	0,2	1,41 mq	1,04 m	interrato
			Totale superficie convenzionale:	**1,41 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**1,41 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA INDIPENDENZA N.67, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **27/12/2000** al **23/11/2004**	***omissis***	Catasto **Fabbricati** Fg. 104, Part. 1953, Sub. 2 Categoria F3 Piano T
Dal **23/11/2004** al **29/11/2004**	***omissis***	Catasto **Fabbricati** Fg. 104, Part. 1953, Sub. 14 Categoria C1 Cl.3 Superficie catastale 124 mq Rendita € 2.196,59 Piano T
Dal **29/11/2004** al **09/11/2015**	***omissis***	Catasto **Fabbricati** Fg. 104, Part. 1953, Sub. 14 Categoria C1 Cl.3 Superficie catastale 124 mq Rendita € 2.196,59 Piano T
Dal **09/11/2015** al **12/06/2019**	***omissis***	Catasto **Fabbricati** Fg. 104, Part. 1953, Sub. 14 Categoria C1 Cl.3 Superficie catastale 140 mq Rendita € 2.196,59 Piano T
Dal **12/06/2019** al **30/01/2025**	***omissis***	Catasto **Fabbricati** Fg. 104, Part. 1953, Sub. 14 Categoria C1 Cl.3 Superficie catastale 136 mq Rendita € 2.196,59 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. (Allegato 4 - Visura storica per immobile sub 14)

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA INDIPENDENZA N.67, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **27/12/2000** al **29/11/2004**	***omissis***	Catasto **Fabbricati** Fg. 104, Part. 1953, Sub. 13 Categoria C2 Cl.5, Cons. 6 Superficie catastale 7 mq Rendita € 16,11 Piano S1
Dal **29/11/2004** al **23/12/2024**	***omissis***	Catasto **Fabbricati** Fg. 104, Part. 1953, Sub. 13 Categoria C2 Cl.5, Cons. 6 Superficie catastale 7 mq Rendita € 16,11 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. (cfr. Allegato 11 - Visura storica per immobile sub 13)

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA INDIPENDENZA N.67, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	104	1953	14		C1	3	124	136 mq	2196,59 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Il locale artigianale in oggetto risulta, dalla visura attuale per immobile, essere di categoria catastale C/1.
Dalla C.E. n.125/99 e dalla Variante n. 14/00 si è riscontrato che lo stesso risultava essere un portico ad uso pubblico e presentava una rampa di accesso diversa da quella attualmente presente oltre ad un ambiente a verde nella parte retrostante.
In data 27/01/2004 il sig. ***omissis*** effettuava richiesta di condono del fabbricato per civile abitazione identificato al catasto al Fg. 104 P.lla 1953 sub 2, non ancora ritirato dal comune di Gravina in Puglia.
Dal punto di vista urbanistico il locale risulta essere laboratorio artigianale, una volta che verrà consolidata la domanda di condono mediante il versamento degli oneri dovuti.
Non sussiste, inoltre, corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. Le difformità riscontrate riguardano la presenza di una diversa distribuzione degli spazi interni. Sarà

pertanto necessario procedere all'aggiornamento della planimetria catastale, sia per la diversa distribuzione interna che per la diversa destinazione d'uso. (Allegato 5 - Planimetria catastale sub 14; Allegato 6 - Planimetria Laboratorio artigianale - stato di fatto).

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA INDIPENDENZA N.67, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	104	1953	13		C2	5	6 mq	6 mq	16,11 €	S1	

Corrispondenza catastale
Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

(cfr. Allegato 11 - Planimetria catastale sub 13)

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA INDIPENDENZA N.67, PIANO T

Il laboratorio artigianale si presenta in mediocre stato conservativo, considerato che all'interno del locale l'intonaco presenta delle zone ammalorate. Inoltre, in prossimità della colonna montante, sono presenti evidenti segni di infiltrazioni.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA INDIPENDENZA N.67, PIANO S1

Il locale deposito si presenta in mediocre stato conservativo, considerato che all'interno l'intonaco presenta delle zone ammalorate.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA INDIPENDENZA N.67, PIANO T

Il fabbricato condominiale, di cui gli immobili oggetto della procedura sono parte, è sito nel Comune di Gravina in Puglia (BA), con accesso dalla via Indipendenza n.67, in una zona periferica del centro abitato.
La struttura portante è a scheletro di pilastri e travi in calcestruzzo armato con solai in latero-cemento.

I prospetti esterni, rifiniti tutti ad intonaco ed idropittura per esterni, si presentano sufficienti condizioni di manutenzione.
L'accesso al locale è autonomo rispetto al condominio, ed è consentito tramite cancello in ferro e una saracinesca in acciaio zincato verniciata di colore grigio scuro.
Il laboratorio artigianale, è costituito da un unico vano all'interno del quale è stato ricavato un piccolo servizio con antibagno. Quest ultimo è illuminato da lampade a soffitto e rivestito da piastrelle in ceramica fino ad un'altezza di 2,40 mt. LTutte le porte interne sono in legno tamburato di colore noce, ad un battente, con tre cerniere ottone,
serratura normale con chiave e maniglia di ottone cromato lucido.
Il laboratorio artigianale, a cui si accede percorrendo una rampa di lunghezza pari a circa 4,99 mt, ha un'altezza interna di 3,06 mt ed è pavimentato con marmette in graniglia.
I muri ed i soffitti, sono rifiniti ad intonaco civile liscio e tinteggiate con idropittura di colore bianco. Essi non si presentano in buone condizioni di manutenzione, in quanto mostrano fenomeni di umidità e infiltrazioni, soprattutto sul muro di confine dov'è presente una colonna montante dell'impianto fognate, oltre a diffuse lesioni di intonaco.
Il locale presenta 4 infissi in alluminio a singolo vetro in pessime condizioni manutentive.
Le dotazioni impiantistiche dell'appartamento sono le seguenti:
- impianto elettrico, del tipo sottotraccia a norma di legge con scatole portafrutti incassate a muro, frutti di serie commerciale e placche fissate con viti.
- impianto elettrico, del tipo tenuta stagna a norma di legge con scatole portafrutti IP55 e frutti di serie commerciale.
- quadro elettrico presenta interruttori magnetotermici differenziali, posto in una nicchia contatore, all'interno del locale.
- Impianto idrico-sanitario collegato alla rete di adduzione idrica e fognate cittadina.
(cfr. Allegato 7 - Documentazione fotografica sub.14 e 13)

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA INDIPENDENZA N.67, PIANO S1

Il fabbricato condominiale, di cui gli immobili oggetto della procedura sono parte, è sito nel Comune di Gravina in Puglia (BA), con accesso dalla via Indipendenza n.67, in una zona periferica del centro abitato.
La struttura portante è a scheletro di pilastri e travi in calcestruzzo armato con solai in latero-cemento.
I prospetti esterni, rifiniti tutti ad intonaco ed idropittura per esterni, si presentano sufficienti condizioni di manutenzione.
Il locale è ubicato al piano interrato del predetto fabbricato.
L'accesso al locale è consentito tramite la rampa condominiale di accesso ai garage.
Il deposito presenta una porta in ferro di larghezza 1,06 m. L'altezza interna massima è di 1,50 m mentre quella minima è di 0,85 mt. All'interno sono presenti una riserva idrica di 500 lt e una pompa di sollevamento a servizio del locale artigianale individuato dal sub. 13.
Il deposito presenta le pareti e i soffitti parzialmente intonacati. IL pavimento è costituito dal massetto in cemento.
Le dotazioni impiantistiche sono le seguenti:
- impianto elettrico, del tipo tenuta stagna a norma di legge con scatole portafrutti IP55 e frutti di serie commerciale.
- Impianto idrico-sanitario collegato alla rete di adduzione idrica e fognate cittadina.
(cfr. Allegato 7 - Documentazione fotografica sub.14 e 13)

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA INDIPENDENZA N.67, PIANO T

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.
L'immobile risulta occupato dal sig. ***omissis***, nato a Gravina in Puglia (BA) il 31/05/1958, e residente a Gravina in Puglia (BA) in via ***omissis*** .

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA INDIPENDENZA N.67, PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.
L'immobile risulta occupato dal sig. ***omissis***, nato a Gravina in Puglia (BA) il 31/05/1958, e residente a Gravina in Puglia (BA) in via ***omissis*** .

Provenienze Ventennali

BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA INDIPENDENZA N.67, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **27/12/2000** al **29/11/2004**	***omissis***	**Atto di Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Digesi Domenico	20/01/1999	38445	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Bari	01/02/1999	3150	2230
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **29/11/2004**	***omissis***	**ATTO DI COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		DIGIESI DOMENICO	29/11/2004	51696	20396
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Bari	02/12/2004	59299	38247
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Non esistono altri atti successivi al pignoramento.
L'atto di provenienza non è stato depositato e viene inserito come allegato alla presente relazione di stima (Allegato 3- Atto di provenienza- Copia Atto di Compravendita).
Le proprietà identificate al catasto al Foglio 104 p.lla 1953 e p.lla 1956 costuituiscono l'ente urbano su cui sono stati costituiti gli immobili di cui alla procedura.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA INDIPENDENZA N.67, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **27/12/2000** al **29/11/2004**	***omissis***	**Atto di Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Digesi Domenico	20/01/1999	38445	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Bari	01/02/1999	3150	2230
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **29/11/2004**	***omissis***	**ATTO DI COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		DIGIESI DOMENICO	29/11/2004	51696	20396
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Bari	02/12/2004	59299	38247
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Non esistono altri atti successivi al pignoramento.
L'atto di provenienza non è stato depositato e viene inserito come allegato alla presente relazione di stima (Allegato 3- Atto di provenienza- Copia Atto di Compravendita).
Le proprietà identificate al catasto al Foglio 104 p.lla 1953 e p.lla 1956 costuituiscono l'ente urbano su cui sono stati costituiti gli immobili di cui alla procedura.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA INDIPENDENZA N.67, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Bari aggiornate al 05/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
  Iscritto a BARI il 18/04/2005
  Reg. gen. 19648 - Reg. part. 4195
  Quota: 1/1
  Importo: € 200.000,00
  A favore di ***omissis***.
  Contro ***omissis***
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 100.000,00
  Percentuale interessi: 3,60 %
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESE USECUTIVO
  Iscritto a BARI il 14/06/2019
  Reg. gen. 27714 - Reg. part. 4233
  Quota: 1/1
  Importo: € 143.734,00
  A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE
  Contro ***omissis***
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 71.867,00
- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a BARI il 04/03/2022
Reg. gen. 10753 - Reg. part. 1612
Quota: 1/1
Importo: € 42.155,90
A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE
Contro ***omissis***
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 21.077,95

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a BARI il 22/07/2024
  Reg. gen. 38809 - Reg. part. 29659
  Quota: 1/1
  A favore di ***omissis***
  Contro ***omissis***
  Formalità a carico della procedura

(Allegato 8 - Ispezioni ipotecarie sub 14)

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA INDIPENDENZA N.67, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Bari aggiornate al 05/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
  Iscritto a BARI il 18/04/2005
  Reg. gen. 19648 - Reg. part. 4195
  Quota: 1/1
  Importo: € 200.000,00
  A favore di ***omissis***
  Contro ***omissis***
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 100.000,00
  Percentuale interessi: 3,60 %
  Rogante: DIGIESI DOMENICO
  Data: 18/04/2005
  N° repertorio: 52513/20911

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a Bari il 22/07/2024
  Reg. gen. 38809 - Reg. part. 29659
  Quota: 1/1
  A favore di ***omissis***
  Contro ***omissis***
  Formalità a carico della procedura

(cfr. Allegato 12 - Iscrizioni e trascrizione)

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA INDIPENDENZA N.67, PIANO T

Come da P.R.G. del Comune di Gravina in Puglia (BA), l'immobile ricade in zona tipizzata "B3-Completamento".

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA INDIPENDENZA N.67, PIANO S1

Come da P.R.G. del Comune di Gravina in Puglia (BA), l'immobile ricade in zona tipizzata ""B3-Completamento"

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA INDIPENDENZA N.67, PIANO T

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato, di cui fa parte l'immobile oggetto della procedure, è stato realizzato conformemente alla C.E. n.125 del 15/07/1999 prot. n. 15026/99, e successiva concessione in variante rilasciata in data 30/05/2000, prot. gen. n. 33080/99 del 1992 n. 14/2000.
Dalle predette concessione il locale, oggetto di stima. risulta essere un portico ad uso pubblico.
Si evidenzia, tuttavia, che esiste una domanda di condono presentata in data 30/03/2004, non ancora conclusa, con la quale l'immobile oggetto della procedura esecutiva risulta diventare un laboratorio artigianale. Ai fini del rilascio della predetta sanatoria, come riscontrato presso gli uffici tecnici del Comune di Gravina in Puglia, occorre procedere a versamenti, incluso interessi legali ad oggi calcolati, per un ammontare complessivo di € 33.535,81. Si evidenzia che tale cifra andrà rideterminata al momento del pagamento.

Si evidenzia, inoltre che non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella tavola allegata la condono edilizio. (Allegato 9 - Concessioni edilizie)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'immobile è privo di certificato energetico /APE che è stato redatto dallo scrivente come richiesto dall'Ill.mo G.E. (Allegato 14 – Attestato di prestazione energetica).

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA INDIPENDENZA N.67, PIANO S1

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato, di cui fa parte l'immobile oggetto della procedure, è stato realizzato conformemente alla C.E. n.125 del 15/07/1999 prot. n. 15026/99, e successiva concessione in variante rilasciata in data 30/05/2000, prot. gen. n. 33080/99 del 1992 n. 14/2000.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA INDIPENDENZA N.67, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il condominio, essendo un condominio minimo, risulta amministrato dal condomino delegato avv. Davide Grisolia, il quale non ha comunicato allo scrivente eventuali oneri condominiali insoluti che resteranno a carico dell'acquirente.
Importo medio annuo delle spese condominiali: non noto
? Totale spese per l'anno in corso e precedente: non noto
? Importo spese straordinarie già deliberate: non noto

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA INDIPENDENZA N.67, PIANO S1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il condominio, essendo un condominio minimo, risulta amministrato dal condomino delegato avv. Davide Grisolia, il quale non ha comunicato allo scrivente eventuali oneri condominiali insoluti che resteranno a carico dell'acquirente.
- Importo medio annuo delle spese condominiali: non noto
- Totale spese per l'anno in corso e precedente: non noto
- Importo spese straordinarie già deliberate: non noto

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico cosi costituito:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Gravina in Puglia (BA) - Via indipendenza n.67, piano T
  Laboratorio artigianale posto al piano seminterrato di maggior fabbricato condominiale sito in Gravina in Puglia (BA) alla via Indipendenza n.67 e relativa pertinenza posta al piano interrato del medesimo fabbricato.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 104, Part. 1953, Sub. 14, Categoria C1
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 133.177,54
  Il criterio di stima ritenuto idoneo per la valutazione degli immobili oggetto della presente relazione, è quello sintetico per comparazione ad immobili similari, compravenduti in epoche recenti, dai valori e consistenze note, tali da poterne ricavare prezzi unitari che, opportunamente ragguagliati al fine di considerare tutte quelle caratteristiche distintive, rispetto a quelli presi in esame, ed applicate alle superfici commerciali di cui si dispone, ne origina quello che può intendersi il più probabile valore di mercato che tali immobili avrebbero attualmente in regime di libera contrattazione. La raccolta dei dati, relativa ai valori unitari

delle quotazioni immobiliari, è stata effettuata facendo riferimento a:
- agenzie immobiliari presenti nel territorio in cui è ubicato l'immobile;
- tecnici professionisti;
- quotazioni "Agenzia Entrate-OMI" (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - dati generali, avendo assimilato il locale commerciale al laboratorio artigianale;
Il valore unitario di mercato reale è stato desunto come segue:
1) Dalle indagini condotte presso le agenzie immobiliari e i tecnici professionisti, il prezzo di mercato per l'acquisto di un laboratorio artigianale risulta compreso tra 800 €/mq e 1200 €/mq, pertanto è stato considerato un valore medio di 1000,00 €/mq.
2) L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio riporta, per abitazioni di tipo economico, (1° semestre del 2024) un valore minimo di 830,00 €/mq ed un valore massimo di 1.440,00 €/mq. Il valore normale dell'immobile risulta essere di 875,75 €/mq calcolato come segue:
ValoreOMImin+(ValoreOMImax-ValoreOMImin)xK, dove K rappresenta la media ponderata di due
coefficienti K1 (taglio, K1=0.3) e K2 (livello di piano, K2=0) e risulta pari a 0.075
Mediando i valori trovati e facendo riferimento alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile è stato stimato un valore unitario a mq di € 937,87.

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Gravina in Puglia (BA) - Via indipendenza n.67, piano S1
Pertinenza posta al piano interrato del locale artigianale posto al piano seminterrato di maggior fabbricato condominiale sito in Gravina in Puglia (BA) alla via Indipendenza n.67.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 104, Part. 1953, Sub. 13, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.322,40
Il criterio di stima ritenuto idoneo per la valutazione degli immobili oggetto della presente relazione, è quello sintetico per comparazione ad immobili similari, compravenduti in epoche recenti, dai valori e consistenze note, tali da poterne ricavare prezzi unitari che, opportunamente ragguagliati al fine di considerare tutte quelle caratteristiche distintive, rispetto a quelli presi in esame, ed applicate alle superfici commerciali di cui si dispone, ne origina quello che può intendersi il più probabile valore di mercato che tali immobili avrebbero attualmente in regime di libera contrattazione. La raccolta dei dati, relativa ai valori unitari delle quotazioni immobiliari, è stata effettuata facendo riferimento a:
- agenzie immobiliari presenti nel territorio in cui è ubicato l'immobile;
- tecnici professionisti;
- quotazioni "Agenzia Entrate-OMI" (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - dati generali, avendo assimilato il locale commerciale al laboratorio artigianale;
Il valore unitario di mercato reale è stato desunto come segue:
1) Dalle indagini condotte presso le agenzie immobiliari e i tecnici professionisti, il prezzo di mercato per l'acquisto di un laboratorio artigianale risulta compreso tra 800 €/mq e 1200 €/mq, pertanto è stato considerato un valore medio di 1000,00 €/mq.
2) L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio riporta, per abitazioni di tipo economico, (1° semestre del 2024) un valore minimo di 830,00 €/mq ed un valore massimo di 1.440,00 €/mq. Il valore normale dell'immobile risulta essere di 875,75 €/mq calcolato come segue:
ValoreOMImin+(ValoreOMImax-ValoreOMImin)xK, dove K rappresenta la media ponderata di due
coefficienti K1 (taglio, K1=0.3) e K2 (livello di piano, K2=0) e risulta pari a 0.075
Mediando i valori trovati e facendo riferimento alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile è stato stimato un valore unitario a mq di € 937,87. Si è fatto riferimento alla stessa stima del locale artigianale per la determinazione del valore del presente immobile,

essendo lo stesso di fatto una pertinenza del predetto locale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale Gravina in Puglia (BA) - Via indipendenza n.67, piano T	142,00 mq	937,87 €/mq	€ 133.177,54	100,00%	€ 133.177,54
Bene N° 2 - Deposito Gravina in Puglia (BA) - Via indipendenza n.67, piano S1	1,41 mq	937,87 €/mq	€ 1.322,40	100,00%	€ 1.322,40
				Valore di stima:	€ 134.499,94

Valore di stima: € 134.499,94

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Abbattimento forfettario del 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica, calcolati al momento della redazione del presente elaborato (andranno ricalcolati gli interessi legali)	33535,81	€
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	3000,00	€

Valore finale di stima: **€ 77.789,14**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Altamura, li 10/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Pignatelli Michele

ELENCO ALLEGATI

- ✓ Allegato 1 - Certificato contestuale di Famiglia, Stato Libero, Residenza
- ✓ Allegato 2 - Visura attuale per immobile sub. 14
- ✓ Allegato 3 - Atto di provenienza
- ✓ Allegato 4 – Visura storica per immobile sub. 14
- ✓ Allegato 5 - Planimetria catastale sub.14
- ✓ Allegato 6 - Planimetria stato di fatto – sub.14
- ✓ Allegato 7 - Documentazio fotografica sub 14 e sub.13
- ✓ Allegato 8 – Ispezioni ipotecarie sub.14
- ✓ Allegato 9 - Concessione edilizia
- ✓ Allegato 10 - Visura attuale per immobile sub. 13
- ✓ Allegato 11 - Visura storica per immobile sub. 13
- ✓ Allegato 12 - Ispezioni ipotecarie sub.14
- ✓ Allegato 13 - Planimetria catastale sub.13
- ✓ Allegato 14 - APE

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Gravina in Puglia (BA) - Via indipendenza n.67, piano T
  Laboratorio artigianale posto al piano seminterrato di maggior fabbricato condominiale sito in Gravina in Puglia (BA) alla via Indipendenza n.67 e relativa pertinenza posta al piano interrato del medesimo fabbricato.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 104, Part. 1953, Sub. 14, Categoria C1
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Come da P.R.G. del Comune di Gravina in Puglia (BA), l'immobile ricade in zona tipizzata "B3- Completamento".

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Gravina in Puglia (BA) - Via indipendenza n.67, piano S1
  Pertinenza posta al piano interrato del locale artigianale posto al piano seminterrato di maggior fabbricato condominiale sito in Gravina in Puglia (BA) alla via Indipendenza n.67.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 104, Part. 1953, Sub. 13, Categoria C2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Come da P.R.G. del Comune di Gravina in Puglia (BA), l'immobile ricade in zona tipizzata ""B3- Completamento"

Prezzo base d'asta: **€ 77.789,14**

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 318/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 77.789,14

Bene N° 1 - Laboratorio artigianale			
Ubicazione:	Gravina in Puglia (BA) - Via indipendenza n.67, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Laboratorio artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 104, Part. 1953, Sub. 14, Categoria C1	**Superficie**	142,00 mq
Stato conservativo:	Il laboratorio artigianale si presenta in mediocre stato conservativo, considerato che all'interno del locale l'intonaco presenta delle zone ammalorate. Inoltre, in prossimità della colonna montante, sono presenti evidenti segni di infiltrazioni.		
Descrizione:	Laboratorio artigianale posto al piano seminterrato di maggior fabbricato condominiale sito in Gravina in Puglia (BA) alla via Indipendenza n.67 e relativa pertinenza posta al piano interrato del medesimo fabbricato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 2 - Deposito			
Ubicazione:	Gravina in Puglia (BA) - Via indipendenza n.67, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 104, Part. 1953, Sub. 13, Categoria C2	**Superficie**	1,41 mq
Stato conservativo:	Il locale deposito si presenta in mediocre stato conservativo, considerato che all'interno l'intonaco presenta delle zone ammalorate.		
Descrizione:	Pertinenza posta al piano interrato del locale artigianale posto al piano seminterrato di maggior fabbricato condominiale sito in Gravina in Puglia (BA) alla via Indipendenza n.67.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA INDIPENDENZA N.67, PIANO T

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
  Iscritto a BARI il 18/04/2005
  Reg. gen. 19648 - Reg. part. 4195
  Quota: 1/1
  Importo: € 200.000,00
  A favore di ***omissis***
  Contro ***omissis***
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 100.000,00
  Percentuale interessi: 3,60 %
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESE USECUTIVO
  Iscritto a BARI il 14/06/2019
  Reg. gen. 27714 - Reg. part. 4233
  Quota: 1/1
  Importo: € 143.734,00
  A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE
  Contro ***omissis***
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 71.867,00
- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
  Iscritto a BARI il 04/03/2022
  Reg. gen. 10753 - Reg. part. 1612
  Quota: 1/1
  Importo: € 42.155,90
  A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE
  Contro ***omissis***
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 21.077,95

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a BARI il 22/07/2024
  Reg. gen. 38809 - Reg. part. 29659
  Quota: 1/1
  A favore di ***omissis***
  Contro ***omissis***
  Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A GRAVINA IN PUGLIA (BA) - VIA INDIPENDENZA N.67, PIANO S1

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
  Iscritto a BARI il 18/04/2005
  Reg. gen. 19648 - Reg. part. 4195
  Quota: 1/1
  Importo: € 200.000,00
  A favore di ***omissis***
  Contro ***omissis***
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 100.000,00
  Percentuale interessi: 3,60 %
  Rogante: DIGIESI DOMENICO
  Data: 18/04/2005
  N° repertorio: 52513/20911

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a Bari il 22/07/2024
  Reg. gen. 38809 - Reg. part. 29659
  Quota: 1/1
  A favore di ***omissis***
  Contro ***omissis***
  Formalità a carico della procedura