TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare R.G. E.I. 684/2018

G.E. Dott.ssa Laura Fazio

RELAZIONE di STIMA del C.T.U.
Lotti 1 e 2

Creditore Procedente : ******* *******

Esecutato: Sig. ******* *******

Firmato Da: ANGIOLA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fbd03b8057152e5639080212b2298dc

RELAZIONE DI STIMA del CTU lotti 1 e 2 --INDICE

1) PREMESSA ***Pag.4***

2) ARTICOLAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI ***Pag.5***

3) CORRISPONDENZA TRA BENI PIGNORATI E TITOLARITÀ DEL DEBITORE . ***Pag.7***

4) VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI ***Pag.13***

4.1)VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI DALLA PROCEDURA O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA. ***Pag.19***

4.2) VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

5) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA, FORMAZIONE DEI LOTTI ***Pag.19***

6) PERIZIA LOTTO N.1 ***Pag.21***

6.1) DESCRIZIONE ANALITICA (confini - identif. catastale - descrizioni generali ed analitiche, titoli di possesso e provenienza …) ***Pag.21***

6.2) regolarità e **conformità URBANISTICO-EDILIZIA** ***Pag.28***

6.3) regolarità e conformità CATASTALE ***Pag.31***

6.4) VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE e ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE ***Pag.32***

6.5) DEFINIZIONE DELLE SUPERFICI ***Pag.34***

6.6) VALUTAZIONE - LOTTO n.1 ***Pag.36***

6.7) VALORE ADEGUATO DELLA STIMA

PREZZO A BASE D'ASTA ***Pag.42***

ALLEGATI ***Pag.45***

Firmato Da: ANGIOLA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fbd03b8057152e5639080212b2298dc

7) PERIZIA LOTTO N.2 ***Pag.47***

7.1) DESCRIZIONE ANALITICA (confini - identif. catastale - descrizioni generali ed analitiche, titoli di possesso e provenienza …) ***Pag.47***

7.2) regolarità e **conformità URBANISTICO-EDILIZIA** ***Pag.54***

7.3) regolarità e conformità CATASTALE ***Pag.57***

7.4) VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE e ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE ***Pag.58***

7.5) DEFINIZIONE DELLE SUPERFICI ***Pag.60***

7.6) VALUTAZIONE - LOTTO n.2 ***Pag.63***

7.7) VALORE ADEGUATO DELLA STIMA

PREZZO A BASE D'ASTA ***Pag.66***

ALLEGATI ***Pag.68***

Firmato Da: ANGIOLA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fbd03b8057152e5639080212b2298dc

RELAZIONE DI STIMA (Lotti n.1 e n.2)

1) PREMESSA

Per incarico ricevuto dall' Ill.mo Giudice dell' Esecuzione Dott.ssa Laura Fazio nel Procedimento di Esecuzione Immobiliare R.G. E.I. 684/2018, promosso dalla **********, codice fiscale **********, in danno del debitore sig. ********** **********, nato a ****** il **********- C.F. **********, per i diritti allo stesso spettanti sui due immobili di seguito descritti, lo scrivente CTU Dott. Ing. Andrea ANGIOLA, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 7106, e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bari al n. 2718, con studio in Altamura (BA) alla Via M. Pagano, n.2/A interviene quale Esperto Stimatore nominato con Decreto del G.E. del 16.01.2019 notificato in data 31.01.2019 (riportato in allegato n.1).

In tale circostanza, in particolare, il G.E. Dott.ssa Laura Fazio nominava il sottoscritto quale Esperto Estimatore nonché l'Avv. Giuseppe Di Noia quale Custode Giudiziario e formulava i quesiti giudiziali ai professionisti nominati.

In data 07.02.2019 lo scrivente CTU sottoscriveva l' *"Atto di Giuramento dell'Esperto ed accettazione dell'incarico"* depositato telematicamente in pari data, con il quale assumeva l' incarico di procedere alla stima dei beni pignorati e di effettuare gli opportuni accertamenti disposti dal G.E. (per cui vedasi allegato n.1).

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

Firmato Da: ANGIOLA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fbd03b8057152e5639080212b2298dc

2) ARTICOLAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

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

In data **26.02.2019 alle ore 09.45** il sottoscritto CTU congiuntamente al Custode Giudiziario Avv. Giuseppe Di Noia ha iniziato le operazioni peritali presso gli immobili oggetto della procedura giusta comunicazione PEC indirizzata sia all'avvocato che assiste l'esecutato (vedasi All.2) che all'avvocato del Creditore Procedente nonché Raccomandate A/R inviate al Debitore ed alla Sig.ra ********** con previsione di inizio dall'immobile posto in Gravina in Puglia in Via Cadorna n.39 al piano terzo per poi proseguire con la visita del secondo immobile posto in C.da Romano C.s. sempre a Gravina in Puglia; nell'immobile di Via Cadorna hanno partecipato alle operazioni peritali la Sig.ra **********, che consente l 'accesso, l' avvocato Francesco Lagonigro, per il Creditore Procedente ed i conduttori dell'immobile signori ********** e **********. Si decide di rinviare al giorno 06.03.2019 alle ore 15.00, il prosieguo delle operazioni peritali nell'immobile di via Cadorna onde consentire allo scrivente ed al Custode di iniziare le operazioni peritali in data odierna, alle 11,30 anche per l'immobile di C.da Romano. Il tutto compiendo gli opportuni rilievi metrici e fotografici e redigendo opportuno verbale. Anche il Custode Giudiziario Avv. Giuseppe Di Noia redigeva proprio verbale cui si rimanda per gli aspetti di dettaglio. costituendo parte integrante del verbale dell'Esperto.

Le operazioni peritali di rilievo metrico e fotografico dello scrivente Esperto proseguivano il giorno 02.03.2019 alle ore 10.00 consentendo l'accesso all'immobile di C.da Romano la Sig.ra ********** con l'intervento del Sig. ********* ******* alle

Firmato Da: ANGIOLA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fbd03b8057152e5639080212b2298dc

ore 11.30. Assisteva alle operazioni peritale anche l'Avv. Francesco Lagonigro per il Creditore procedente.

Le operazioni peritali di rilievo metrico e fotografico dello scrivente Esperto proseguivano infine nell'immobile di Via Cadorna il giorno 06.03.2019 alle ore 15.15 alla presenza dei locatari dell'immobile.

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

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

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

-l'Ufficio Tecnico del Comune di Gravina In Puglia (BA), per la verifica dei titoli abilitativi e della regolarità urbanistica degli immobili pignorati e l'acquisizione di copia di tutta la documentazione disponibile (Allegato 10A-10B).

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

-L'Ufficio Anagrafe del Comune di Gravina In Puglia (Allegato 8)

- L'Archivio Notarile dei Notai Domenico Digiesi e Terribile Deodato in Gravina In Puglia (All. n.9A-9B)

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

Firmato Da: ANGIOLA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fbd03b8057152e5639080212b2298dc

Nel corso dell'incarico sono intervenuti rinvii di ufficio, differimenti *ex lege* e proroghe anche a seguito delle circostanze connesse all'emergenza Covid- 19 (di cui all' Allegato n. 1 a cui si rimanda).

3) CORRISPONDENZA TRA BENI PIGNORATI E TITOLARITA' DEL DEBITORE.

Il sottoscritto, ai fini della verifica della corrispondenza tra il bene pignorato e la titolarità in capo al debitore richiesta dai quesiti giudiziali, ha esaminato l'atto di pignoramento e la documentazione storica catastale ed ipotecaria versata in atti dal Creditore Procedente a ricostruzione del ventennio anteriore alla data della trascrizione del pignoramento osservando quanto di seguito riportato.

Dall'esame dell'atto di pignoramento e della relativa trascrizione si evince che gli immobili oggetto della Procedura Esecutiva Immobiliare promossa dal Creditore in danno del Debitore, in virtù di pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bari Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare con nota in data 16.10.2018 ai n.ri reg. part. 32256 e reg. gen. 44915 corrispondono alle seguenti unità per i diritti spettanti al debitore stesso:

1. **IMMOBILE 1: Piena proprietà** in regime di Separazione dei beni **del sig. ********* ******* dell'appartamento sito in Gravina In Puglia alla via Luigi Cadorna, n.39 a piano terzo riportato nel N.C.E.U. del Comune di Gravina In Puglia al F.M. 104 particella 369 sub. 13, piano 3, cat. A/2, classe 2, vani 6**

   a favore di:

   - ********* ******* **sede Gravina In Puglia**, codice fiscale ********** per la quota di 1/1 sull'immobile n.1

Firmato Da: ANGIOLA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fbd03b8057152e5639080212b2298dc

e contro:

- *********** *********, nato a ****** il **********- C.F. ********** per la quota di 1/1 sull'immobile n.1

2. **IMMOBILE N.2: quota parte indivisa pari ad 1/2 dell'intero** in regime di separazione dei beni **dell'immobile in Gravina In Puglia alla Contrada Romano, Piano Terra riportato nel N.C.E.U. del Comune di Gravina In Puglia al F.M. 52 particella 485 sub. 1.**

a favore di :

- *********** ******* sede Gravina In Puglia**, codice fiscale ********** per la quota di 1/2 sull'immobile n.2

e contro:

- *********** *********, nato a ****** il **********- C.F. ********** per la quota di 1/2 sull'immobile n.2

Esaminando altresì la documentazione storica ~~ventennale~~ catastale ed ipotecaria versata in atti dal Creditore Procedente si evince che:

1. **L'IMMOBILE 1,** è riportato nell'atto di pignoramento come **"appartamento sito in Gravina In Puglia alla via Luigi Cadorna, n.39 a piano terzo riportato nel N.C.E.U. del Comune di Gravina In Puglia al F.M. 104 particella 369 sub. 13, piano 3)" e come "piena proprietà in regime di separazione dei beni di** ********* *******, nato a ****** il **********- C.F. **********"**.**

   Il suddetto bene immobile è altresì pervenuto al Sig. ********* ******* giusto Atto di Compravendita rep. 15780 racc. 6204 del 08.11.2005 Notaio Terribile Deodato in Gravina In Puglia trascritto a Bari il 15.11.2005 ai nn reg. gen. 60157- reg. part. 36439 con il quale l'immobile viene acquistato dal Sig. *********

Firmato Da: ANGIOLA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fbd03b8057152e5639080212b2298dc

******* allo stato rustico contro ********* ******* nato a Irsina il **********, C.F. ********* ******* per la Quota di 1/1 in regime di Bene Personale;

l'**IMMOBILE 1 è altresì, ad oggi, riportato catastalmente con i seguenti identificativi:** ***"appartamento sito in Gravina In Puglia alla via Luigi Cadorna, n.39 a piano terzo è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Gravina In Puglia al F.M. 104 particella 369 sub. 13, piano 3, cat. A/2, classe 2, vani 6, Superficie Catastale Totale 132,00 mq - Totale escluse aree scoperte**122,00 mq, Rendita catastale € 557,77".***

Ad oggi l'immobile in oggetto è riportato in catasto in ditta:

- ********* *******, nato a ****** il **********- C.F. ********** - proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni
- ********** nata ad Altamura il **********- C.F. ********** - abitazione di 1/1"

*quale risultato della variazione catastale per inserimento di "Verbale di separazione consensuale con assegnazione beni " del Tribunale Di Bari del 03.08.2015 successivamente trascritto con nota in data 28.06.2017 reg. part. 18889 reg. gen. n. 26753 a favore della Sig.ra ********** e Contro il Sig.* ********* *******.

Rilevano all'uopo le seguenti Osservazioni che lo scrivente pone all'attenzione dell'Ill.mo G.E. per le specifiche valutazioni.

OSSERVAZIONE N.1: il diritto di abitazione è catastalmente riportato nella visura in favore della Sig.ra ******* quale risultato dell'inserimento di "verbale di separazione consensuale con assegnazione beni " del Tribunale Di Bari del***

Firmato Da: ANGIOLA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fbd03b8057152e5639080212b2298dc

03.08.2015 *successivamente trascritto con nota in data 28.06.2017 reg. part. 18889 reg. gen. n. 26753 a favore della Sig.ra ********** e Contro il Sig. ********** *******.*

OSSERVAZIONE N.2: il diritto di abitazione è stato dunque trascritto con nota in data 28.06.2017 *reg. part. 18889 reg. gen. n. 26753* ***a favore della Sig.ra ********** e Contro il Sig. ********** *******;***

OSSERVAZIONE N.3 Nella "Convenzione di separazione consensuale con assegnazione beni" *acquisita dall' avvocato del Creditore e riportata come Allegato n.12 alla presente relazione,* ***è tuttavia testualmente riportato "…la casa coniugale stabilita in Gravina In Puglia in via Luigi Cadorna n.39 sarà definitivamente assegnata alla Sig.ra ********** a cui verrà concesso l'usufrutto vita natural durante.". Sicché si dubita se la convenzione contenga contestuale valida costituzione di Usufrutto sull'immobile 1 o se piuttosto era operazione programmata ed a farsi in un secondo momento; di certo la stessa risulta trascritta come diritto di abitazione; il testo della convenzione riporta anche condizioni sull'immobile n.2***

OSSERVAZIONE N.4: la "Convenzione di separazione consensuale con assegnazione beni " *del Tribunale Di Bari del 03.08.2015* ***è stata trascritta*** *con nota in data 28.06.2017 reg. part. 18889 reg. gen. n. 26753 a favore della Sig.ra ********** e Contro il Sig. ********** ******* **successivamente alla iscrizione della IPOTECA VOLONTARIA** (Concessione a Garanzia di Mutuo fondiario) Iscritta il 17.06.2010 al n. 29454 del registro generale e* ***al n. 6338 del registro particolare,*** *di euro 270.000,00 Totale, Notaio DIGIESI DOMENICO di Gravina In Puglia (Ba) del 10.06.2010, numero di repertorio 60935/27170 a favore del Creditore Ipotecario Banca Apulia s.p.a. sede San Severo - C.F. 00148520711 a fronte di un capitale di Euro 150.000,00,*

Firmato Da: ANGIOLA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fbd03b8057152e5639080212b2298dc

*durata 30 anni 1 mesi, a carico di ********* ******* nato a Gravina In Puglia il *******, titolare della quota di 1/1 di piena proprietà. (per cui vedasi la formalità 1A del paragrafo 4-Vincoli e Oneri)*

Si conclude, pertanto, che l'immobile n.1 **è di proprietà di** ********* *******, nato a ****** il **********- C.F. ********** per l'intero in regime di separazione dei beni (per la quota di 1/1) **ma gravato da "diritto di abitazione,** quale normale conseguenza dell'assegnazione della casa coniugale in favore di uno dei coniugi all'interno di usuale Convenzione di poi omologata dal Tribunale, in favore di **********, così come trascritto in Conservatoria" e tale riportato anche in Catasto ed il tutto trova conferma in quanto dichiara il Sig. ********* ******* nella Comparsa di costituzione e risposta a firma dell'Avv. Giovanni Abbattista depositata il 19.4.2019 (cfr. pagg. 2/3 "***la stessa Sig.ra ********** ……. vanta un intangibile diritto di abitazione. Tanto in ragione della convenzione di separazione ….***".

Si osserva infine che:

- l'Atto di Pignoramento ha ad oggetto l'esecuzione forzata degli immobili 1 e 2 di proprietà del Sig. ********* ******* per i diritti allo stesso spettanti;
- Nei dati dell'immobile n.1 riportati nel pignoramento non è evidenziata la presenza del diritto di abitazione in favore della Sig.ra **********;
- Nella documentazione ipocatastale prodotta dal Creditore procedente il diritto di abitazione è tuttavia presente sia nella visura catastale per l'immobile oggetto di pignoramento (aggiornata dallo scrivente alla data del 15.02.2019) sia nella nota di trascrizione del citato verbale di separazione consensuale;

I dati catastali riportati nella visura per l'immobile oggetto di pignoramento aggiornata alla data del 15.02.2019 dal sottoscritto corrispondono ai dati catastali

Firmato Da: ANGIOLA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fbd03b8057152e5639080212b2298dc

riportati nella documentazione ipocatastale versata in atti dall'Avvocato del Creditore Procedente;

Valgano in ogni caso, nel dettaglio, le osservazioni n.1-2-3-4 come riportate nel presente paragrafo cui si rimanda in relazione alla presenza della *"Convenzione di separazione consensuale con assegnazione beni" riportata nell' Allegato n.12 alla presente relazione* ed alle implicazioni che ne scaturiscano in termini di diritti reali sull'immobile e sulle limitazioni della piena proprietà del bene immobile in oggetto.

2. **L'IMMOBILE 2 di cui al precedente capo 2** riportato nell'atto di pignoramento come **"quota parte indivisa pari ad 1/2 in regime di separazione dei beni dell'immobile in Gravina In Puglia alla Contrada Romano c.s , Piano Terra riportato nel N.C.E.U. del Comune di Gravina In Puglia al F.M. 52 particella 485 sub. 1 - "in corso di costruzione" è di proprietà di:**

   - ********* *******, nato a ****** il **********- C.F. ********** - proprietà di 1/2 in regime di separazione dei beni;
   - ********** nata ad Altamura il **********- C.F. ********** - proprietà di 1/2 in regime di separazione dei beni.

   giusto Atto di Compravendita rep. 60995 racc. 27229 del 22.06.2010 Notaio Domenico Digiesi in Gravina In Puglia trascritto a Bari il 13.07.2010 ai nn reg. gen. 34088- reg. part. 21816 con il quale l'immobile viene acquistato allo stato rustico contro **********nata a Gravina In Puglia il *******, C.F. ********** per la Quota di 1/3, **********nato a Gravina In Puglia il **********, C.F. **********per la Quota di 1/3 e **********nata a Gravina In Puglia il

Firmato Da: ANGIOLA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fbd03b8057152e5639080212b2298dc

**********, C.F. **********per la Quota di 1/3 in regime di separazione dei beni;

Catastalmente l'IMMOBILE 2 individuato nell'atto di pignoramento come "quota parte indivisa pari ad 1/2 in regime di separazione dei beni dell'immobile in Gravina In Puglia alla Contrada Romano c.s , Piano Terra in catasto al Foglio 52 particella 485 sub. 1", è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Gravina In Puglia al F.M. 52 particella 485 sub. 1 - "in corso di costruzione" e dunque i dati catastali riportati, ad oggi, nella visura per l'immobile oggetto di pignoramento aggiornata alla data del 15.02.2019 dal sottoscritto corrispondono ai dati catastali riportati nella documentazione ipocatastale versata in atti dall'Avvocato del Creditore Procedente, con le precisazioni di cui innanzi.

4)VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI

Iscrizioni e Trascrizioni anche di domande giudiziali: Si richiama all'uopo quanto desumibile dall' analisi della documentazione ipocatastale riportata in atti e dalla Ispezione ipotecaria eseguita dal sottoscritto presso Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bari Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare del Territorio del 15.02.2019 riportata in allegato n.7A-7B da cui risultano, per i beni in oggetto, le seguenti formalità pregiudizievoli nel Ventennio e precisamente:

1. **<u>PER L'IMMOBILE 1</u>** riportato nell' atto di pignoramento come **appartamento sito in Gravina In Puglia alla via Luigi Cadorna, n.39 a piano terzo riportato nel N.C.E.U. del Comune di Gravina In Puglia al F.M. 104 particella 369 sub. 13, piano 3) risultano le seguenti formalità:**

Firmato Da: ANGIOLA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fbd03b8057152e5639080212b2298dc

- **1A) IPOTECA VOLONTARIA** (Concessione a Garanzia di Mutuo fondiario) Iscritta il 17.06.2010 al n. 29454 del registro generale e al n. 6338 del registro particolare, di euro 270.000,00 Totale, Notaio DIGIESI DOMENICO di Gravina In Puglia (Ba) del 10.06.2010, numero di repertorio 60935/27170 a favore del Creditore Ipotecario Banca Apulia s.p.a. sede San Severo - C.F. 00148520711 a fronte di un capitale di Euro 150.000,00, durata 30 anni 1 mesi, a carico di ********* ******* nato a Gravina In Puglia il *******, titolare della quota di 1/1 di piena proprietà.

  Banca Apulia s.p.a. sede San Severo elegge domicilio ipotecario presso la propria sede in San Severo via Tiberio Solis n.40

  Si *precisa che la seguente iscrizione grava sull'immobile identificato in catasto dei fabbricati (N.C.E.U. del Comune di Gravina In Puglia) al Foglio* 104 particella 369 sub. 13, via Luigi Cadorna, n.39 *oggetto della presente procedura di cui al capo 1 precedentemente identificato e specificato.*

- **1B) VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI** trascritto il 28.06.2017 reg. part. 18889 reg. gen. n. 26753 Pubblico Ufficiale Tribunale Di Bari, sede di Bari, C.F. 80018350720 rep. n.734/2014 del 03.08.2015 per il "Diritto di Abitazione" a favore della Sig.ra ********** per la quota di 1/1 e Contro il Sig. ********* ******* (per la quota di 1/1)

  Si precisa che la seguente iscrizione grava sull'immobile identificato in catasto dei fabbricati (N.C.E.U. del Comune di Gravina In Puglia) al Foglio 104 particella 369 sub. 13, via Luigi Cadorna, n.39 *oggetto della*

Firmato Da: ANGIOLA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fbd03b8057152e5639080212b2298dc

presente procedura di cui al capo 1 precedentemente identificato e specificato.

Si richiamano, per l'attenta lettura, le Osservazioni n.1-2-3-4 come riportate nel precedente paragrafo n.3 cui espressamente si rimanda.

- **1C) ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** trascritto il 16.10.2018 ai n.ri reg. part. 32256 e reg. gen. 44915, Pubblico Ufficiale Unep Corte di Appello di Bari C.F. 93123580727 rep. 9704/2018 del 18.09.2018, a favore di *********** ******* sede Gravina In Puglia**, codice fiscale ********** per la quota di 1/1 sull'immobile n.1 e contro *********** ********, nato a ****** il **********- C.F. ********** per la quota di 1/1 sull'immobile n.1 nonché a favore di *********** ******* sede Gravina In Puglia**, codice fiscale ********** per la quota di 1/2 sull'immobile n.2 e contro *********** ********, nato a ****** il **********- C.F. ********** per la quota di 1/2 sull'immobile n.2

  Si precisa che la seguente iscrizione grava sugli immobili oggetto della presente procedura di cui al capo 1 e 2 precedentemente identificati e specificati.

2. **PER IMMOBILE N.2: quota parte indivisa pari ad 1/2 in regime di separazione dei beni dell'immobile in Gravina In Puglia alla Contrada Romano, Piano Terra riportato nel N.C.E.U. del Comune di Gravina In Puglia al F.M. 52 particella 485 sub. 1 risultano le seguenti formalità:**

   - **2A) COSTITUZIONE DI VINCOLO con ATTO NOTARILE PUBBLICO** trascritto il 19.09.2007 al n. 50603 del registro generale e al n.

Firmato Da: ANGIOLA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fbd03b8057152e5639080212b2298dc

31815 del registro particolare**,** Notaio De Bellis Lorenzo C.F. DBL LNZ 40R27 G291U sede Gravina In Puglia rep. 36945/9498 del 06.09.2007 a favore di Comune di Gravina In Puglia C.F. 82000970721 per il diritto di Proprietà di 1/1 contro ********** nata a Gravina In Puglia il 21.06.1969 C.F. ********** per il diritto di Proprietà di 1/1 sull' Immobile n.2 ovvero appartamento posto a Gravina In Puglia in C.da Romano c.s. piano T riportato nel N.C.E.U. del Comune di Gravina In Puglia al F.M. 52 particella 485 sub. 1. quale atto d'obbligo di asservimento dell'area che ha espresso la relativa volumetria utile all'ottenimento della Pratica n.85 del 24.07.2007 Permesso di Costruzione In Sanatoria

Si *precisa che la seguente iscrizione grava sull'immobile 2 della presente procedura di cui al capo 2 precedentemente identificato e specificato.*

- **2B) ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO Trascritto il 06.05.2014** Reg. Part. 11821 reg. gen. 15251 pubblico ufficiale Tribunale Bari C.F. 80018350720 rep. 6248/2014 del 18.04.2014 a favore di **********, nato a Matera il *******, C.F: ********** per la quota di 1/2 dell'immobile n.2 contro ********* *******, nato a ****** il **********- C.F. ********** per la quota di 1/2 sull'immobile n.2

  Si *precisa che la seguente iscrizione grava sull'immobile 2 della presente procedura di cui al capo 2 precedentemente identificato e specificato.*

  Su detta trascrizione vi è una Annotazione di Sentenza Condanna Esecutiva Trascritto il 16.03.2015 Reg. Part. 899 reg. gen. 10478 pubblico ufficiale Tribunale Bari C.F. 80018350720 rep. 12348/2015 del 28.01.2015

Firmato Da: ANGIOLA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fbd03b8057152e5639080212b2298dc

a favore di **********, nato a Matera il **********, C.F: ********** contro ********* *******, nato a ****** il **********- C.F. **********

Ed ancora su detta trascrizione vi è una successiva ANNOTAZIONE DI CANCELLAZIONE trascritta il 01.08.2017 Reg. Part. 4442 reg. gen. 33151 pubblico ufficiale Tribunale Bari C.F. 80018350720 rep. 3516 del 08.06.2017 a favore di **********, nato a Matera il **********, C.F: ********** contro ********* *******, nato a ****** il **********- C.F. **********

Si *precisa che la seguente iscrizione gravava sull'immobile 2 della presente procedura di cui al capo 2 precedentemente identificato e specificato.*

- **2C) IPOTECA GIUDIZIALE - SENTENZA DI CONDANNA Iscrizione del 06.03.2015** Reg. Part. 991 reg. gen. 8969 pubblico ufficiale Tribunale di Bari C.F. 80018350720 rep. 12348/2015 del 28.01.2015 Capitale 100.000,00 Euro, Totale 150.000,00 Euro a favore di **********, nato a Matera il *******, C.F: ********** per la quota di 1/2 dell'immobile n.2 contro ********* *******, nato a ****** il **********- C.F. ********** per la quota di 1/2 sull'immobile n.2

  Si *precisa che la seguente iscrizione grava sull'immobile 2 della presente procedura di cui al capo 2 precedentemente identificato e specificato.*

- **2D) ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** trascritto il 16.10.2018 ai n.ri reg. part. 32256 e reg. gen. 44915, Pubblico Ufficiale Unep Corte di Appello di Bari C.F. 93123580727 rep. 9704/2018 del 18.09.2018, a favore di *************

Firmato Da: ANGIOLA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fbd03b8057152e5639080212b2298dc

********* sede Gravina In Puglia**, codice fiscale ********** per la quota di 1/1 sull'immobile n.1 e contro *********** *********, nato a ****** il **********- C.F. ********** per la quota di 1/1 sull'immobile n.1 nonché a favore di *********** ******* sede Gravina In Puglia**, codice fiscale ********** per la quota di 1/2 sull'immobile n.2 e contro *********** *********, nato a ****** il **********- C.F. ********** per la quota di 1/2 sull'immobile n.2

Si *precisa che la seguente iscrizione grava sugli immobili oggetto della presente procedura di cui al capo 1 e 2 precedentemente identificati e specificati.*

Si richiamano, per l'attenta lettura, le Osservazioni n.1-2-3-4 come riportate nel precedente paragrafo n.3 cui espressamente si rimanda.

Si conclude indi che, dall'esame della documentazioni presente in atti e da ispezioni ipotecarie aggiornate alla data della verifica del sottoscritto CTU (ovvero in data 15.02.2019) ed eseguite presso l' Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bari Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare del Territorio, in ossequio all'incarico ricevuto, **non risultano ulteriori iscrizioni, trascrizioni e formalità pregiudizievoli successive alla data del pignoramento** (per cui vedasi Allegato n.7A-7B).

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

I vincoli di cui al precedente elenco che saranno cancellati dalla procedura o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura sono

Firmato Da: ANGIOLA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fbd03b8057152e5639080212b2298dc

l'IPOTECA VOLONTARIA 1A) e l'ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI 1C) E 2D).

4.2) VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

-Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- 1B) VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI di cui al capo 1B);

- 2C) IPOTECA GIUDIZIALE - SENTENZA DI CONDANNA di cui al precedente elenco al capo 2C);

-atto di asservimento, convenzioni urbanistiche, vincoli:

- 2A) COSTITUZIONE DI VINCOLO con ATTO NOTARILE PUBBLICO; di cui al precedente elenco al capo 2A);

- La formalità 2B) ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO risulta cancellata.

Nelle relazioni dei singoli lotti di seguito riportate sono altresì specificate ulteriori aspetti inerenti i singoli lotti.

5) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA, FORMAZIONE DEI LOTTI

Premesso che i beni immobili oggetto di stima di proprietà del Debitore per i diritti allo stesso spettanti sono così identificati nei seguenti 2 LOTTI DI VENDITA:

1) LOTTO N.1: **Proprietà 1/1 con la limitazione del diritto di abitazione in favore del coniuge del debitore in forza di Convenzione di separazione**

Firmato Da: ANGIOLA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fbd03b8057152e5639080212b2298dc

personale consensuale omologata dal Tribunale di Bari e trascritta in data 28.6.2017 (ai nn. 18889 reg. part. – 26753 reg. gen.le) dell'appartamento sito in Gravina In Puglia alla via Luigi Cadorna, n.39 a piano terzo riportato nel N.C.E.U. del Comune di Gravina In Puglia al F.M. 104 particella 369 sub. 13, piano 3, cat. A/2, classe 2, vani 6, rendita Euro 557,77; il tutto accessibile da vano scala condominiale.

2) **LOTTO N.2: quota parte indivisa pari ad 1/2 dell'intero in regime di separazione dei beni dell'immobile in Gravina In Puglia alla Contrada Romano, Piano Terra riportato nel N.C.E.U. del Comune di Gravina In Puglia al F.M. 52 particella 485 sub. 1) alla data odierna quale immobile "in corso di costruzione" e costituito tuttavia da un villino con pertinenza esterna come descritto nel dettaglio in relazione e negli allegati grafici e fotografici.**

Firmato Da: ANGIOLA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fbd03b8057152e5639080212b2298dc

6) PERIZIA LOTTO 1

A prosecuzione della Relazione di Stima del CTU di cui ai paragrafi precedenti da n.1 a n.5 e alle Osservazioni n.1-2-3-4 riportate nel paragrafo n.3 cui espressamente si rimanda a costituirne parte integrante della presente perizia, si procede, di seguito, per la parte di specifico interesse del lotto n.1.

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

Il bene immobile oggetto di stima è così identificato:

LOTTO N.1: Proprietà 1/1 con la limitazione del diritto di abitazione in favore del coniuge del debitore in forza di Convenzione di separazione personale omologata dal Tribunale di Bari e trascritta in data 28.6.2017 (ai nn. 18889 reg. part. – 26753 reg. gen.le) dell'appartamento sito in Gravina In Puglia alla via Luigi Cadorna, n.39 a piano terzo riportato nel N.C.E.U. del Comune di Gravina In Puglia al F.M. 104 particella 369 sub. 13, piano 3, cat. A/2, classe 2, vani 6, rendita Euro 557,77; il tutto accessibile da vano scala condominiale.

Il sottoscritto CTU, nella formazione del lotto di vendita, al fine di raggiungere la maggiore appetibilità del bene sul libero mercato immobiliare ed analizzate le caratteristiche generali dei beni pignorati e l'intero complesso delle situazioni al contorno (quali i caratteri tipologici dell'organismo edilizio cui appartengono i beni oggetto di stima, l' impianto distributivo interno degli ambienti e dei servizi, le dotazioni impiantistiche ed il loro stato d'uso generale), **trattandosi di unità immobiliare indivisibile, individua un Unico Lotto di Vendita N.1 come innanzi identificato.**

Firmato Da: ANGIOLA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fbd03b8057152e5639080212b2298dc

Confini

Il bene appartamento **a piano terzo** di cui al lotto n.1 confina a Nord con proprietà Sig.ra ********** di cui al F.M. 104 p.lla 592 sub.5 e con vano scala condominiale (BCNC di cui F.M. 104 p.lla 369 sub. 1) a Est con proprietà **********di cui al F.M. 104 p.lla 518, a Sud con Via G. Bruno e ad Ovest con via L. Cadorna.

Identificazione catastale

L'unità immobiliare che costituisce il lotto N.1 in vendita alla data del 15.02.2019 è individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Gravina In Puglia (BA), secondo i seguenti identificativi:

- **Appartamento riportato nel N.C.E.U. del Comune di Gravina In Puglia al F.M. 104 particella 369 sub. 13, via Luigi Cadorna, n.39, piano terzo, cat. A/2, classe 2, vani 6, Superficie Catastale Totale 132,00 mq - Totale escluse aree scoperte**122,00 mq rendita Euro 557,77.**

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

- ********* *******, nato a ****** il **********- C.F. ********** - proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni
- ********** nata ad Altamura il **********- C.F. ********** - abitazione di 1/1

  *quale risultato della variazione catastale per inserimento di "Convenzione di separazione consensuale con assegnazione beni del Tribunale Di Bari del 03.08.2015 successivamente trascritto con nota in data 28.06.2017 reg. part. 18889 reg. gen. n. 26753 a favore della Sig.ra ********** e Contro il Sig.* ********* *******.

Firmato Da: ANGIOLA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fbd03b8057152e5639080212b2298dc

Valgano, nel dettaglio, le osservazioni n.1-2-3-4 come riportate nel paragrafo n.3 cui si rimanda.

Descrizione generale del fabbricato

Il fabbricato è realizzato con struttura in muratura portante solai in latero-cemento con fondazioni dirette in muratura. Le pareti esterne risultano intonacate e dipinte e per il solo piano terra rivestite (le fotografie esterne ed interne dell'immobile sono riportate nell'Allegato 4A a cui si fa riferimento per gli aspetti di dettaglio così come nell'allegato grafico n.5A per ulteriori caratteristiche inerenti esposizione e dati metrici).

Lo stabile, cui l'unità immobiliare in oggetto appartiene, è costituito da piano interrato, rialzato, terra, primo, secondo e terzo. il piano di copertura del piano terzo è in parte piano ed in parte inclinato con due falde; lo stabile condominiale cui appartiene l'appartamento in oggetto non è dotato di ascensore ed ha accesso dal civico n.39 di via Cadorna.

Caratteristiche distributive

L'unità immobiliare è composta da un ampio ambiente salone posto a destra dell'ingresso con piano di copertura inclinato di altezza massima di circa 2.90m sul lato lungo e di 1,10 nei punti più bassi; vi sono altresì due zone in cui la copertura cambia pendenza a formare due spazi con altezza variabile da 2,45 m a 2,70.

Dal salone si accede sia alla cucina (che ha piano di copertura piano) ed al relativo doppio servizio comunicante, sia ad un disimpegno a servizio della zona notte in cui sono presenti un bagno, un ripostiglio e due stanze di cui solo l'ultima stanza in fondo al corridoio ha copertura piana mentre il bagno e la stanza più grande adiacente hanno la copertura inclinata; nella stanza posta in fondo al corridoio a sinistra si ripete l'andamento della copertura descritto per il salone con altezza minima variabile (di

Firmato Da: ANGIOLA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fbd03b8057152e5639080212b2298dc

1,20m e 2.50 m) e altezza massima variabile di 2.80m e 2.90. La cucina ed una stanza della zona notte di affacciano sull'atrio posteriore.

L'immobile è dotato di due balconi laterali che convergono in una zona più ampia posta ad angolo in cui insiste una tettoia in legno lamellare aperta perimetralmente su due lati con chiusura superiore in gran parte costituita da pannelli trasparenti ed un piccolo vano tecnico appena accessibile in cui è alloggiata la caldaia; anche sulle zone degli abbaini ci sono delle pensiline in legno lamellare; il tutto come rappresentato nel grafico di cui all'allegato n.5A a cui si rimanda per una migliore contezza di quanto innanzi descritto e dello stato dei luoghi.

Caratteristiche costruttive

Le tompagnature esterne e le tramezzature interne sono in muratura di spessore variabile da circa cm 50 a cm 10;

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

Copertura: il solaio d' intradosso è in gran parte inclinato presentandosi piano solo nella cucina, nel doppio servizio annesso e in una delle stanze della zona notte.

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

Pavimenti interni: gli ambienti della zona giorno sono pavimentati in gres, completi di battiscopa anch'essi in gres mentre nella zona notte vi è il parquet.

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

Nel salone è presente un caminetto rivestito.

Infissi: Le porte interne sono in legno anche con scrigno, gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro e persiane esterne. L'ingresso è fornito di porta blindata.

Firmato Da: ANGIOLA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fbd03b8057152e5639080212b2298dc

Impianti: L'immobile è dotato di impianti elettrico, citofonico, emergenza, allarme, riscaldamento ed idrico fognante del tipo ordinario per civile abitazione; l'impianto di riscaldamento è del tipo con radiatori ed alimentato da caldaia a gas metano posta all'esterno. Sono presenti due condizionatori del tipo a split posti nel salone e nel vano camera da letto matrimoniale. Il bagno è dotato di lavabo, bidet, Water e vasca e sul soffitto è posto un lucernario. La doccia è presente nel doppio servizio L'impianto elettrico ha un quadro elettrico di comando posto in prossimità dell'ingresso.

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

dotazioni condominiali / parti comuni: l'appartamento di piano terzo in oggetto è dotato di vano scala condominiale ed androne (B.C.N.C. sub. 1), nelle sue quote proporzionali cui afferisce l'immobile in oggetto.

Valga, infatti, per il resto, quanto riportato nell' atto di proprietà di cui allegato n.9A cui si fa esplicito riferimento a costituirne parte integrante della perizia stessa ed in particolare *" art.2 : la vendita viene eseguita unitamente ad ogni accessione, accessorio, dipendenza e pertinenza, parti comuni come per legge e per destinazione, servitù legalmente costituite e risultanti dallo stato dei luoghi e delle costruzioni, nello stato di fatto in cui quanto venduto si trova e perviene, conosciuto ed accettato dalla parte acquirente ed in particolare con i diritti di comproprietà in proporzione del vano*

Firmato Da: ANGIOLA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fbd03b8057152e5639080212b2298dc

portone , delle scale , dei pianerottoli , dei passaggi e corridoi comuni , degli impianti principali di acquedotto , fognatura e di elettricità, della cisterna idrica con relativo impianto di autoclave, dell'atrio sito al piano terra".

TITOLI DI POSSESSO E PROVENIENZA.

Stato di possesso: L' unità immobiliare che costituisce il lotto n.1 in vendita, alla data del sopralluogo del 26.02.2019, è occupata dal Sig. ********** nato a Gravina il **********e dalla Sig.ra ********** nata a Matera il **********. Il Sig. ********** occupa l'immobile giusta contratto di locazione registrato il 04.07.2017 e data Scadenza 31.07.2021 stipulato con la Sig.ra ********** (Locatore) come riportato nel verbale redatto in occasione delle operazioni peritali (c.f.r. all.3) effettuate con il Custode Giudiziario nominato Avv. Giuseppe Di Noia (il quale ha coadiuvato lo scrivente nelle operazioni peritali redigendo proprio verbale al quale si rimanda per gli aspetti di dettaglio a costituirne parte integrante della presente relazione).

Dalle ricerche effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate con richiesta in data 14.03.2019 e riscontro dell'Ufficio con PEC in data 27.03.2019 è stata acquisita copia conforme del contratto di locazione n. 4132/3T/2017 ad uso abitativo avente ad oggetto l'immobile di cui alla presente procedura e della relativa interrogazione (per cui vedasi all.11-istanza all' Agenzia delle Entrate e risposta fornita). Da tale documentazione risulta che il contratto è stato stipulato il 05.06.2017 (e registrato il 04.07.2017 presso L'ufficio DPBA UT di Gioia del Colle in data antecedente al 16.10.2018 (data di trascrizione del pignoramento in atti) con scadenza 31.07.2021 rinnovabile alla sua prima scadenza per anni 4 (quattro). È stata esercitata l'opzione della cedolare secca. Vi è rispondenza del canone di locazione al valore di mercato.

Firmato Da: ANGIOLA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fbd03b8057152e5639080212b2298dc

Titoli di Provenienza: Sulla base di quanto emerge dall'analisi della documentazione ipotecaria e catastale versata in atti e acquisiti l'atto di provenienza in copia conforme presso lo studio del Notaio Terribile Deodato in Gravina In Puglia si è accertato che al Ventennio:

- **l'immobile di cui al precedente capo 1 e** riportato nell' atto di pignoramento **(appartamento sito in Gravina In Puglia alla via Luigi Cadorna, n.39 a piano terzo riportato nel N.C.E.U. del Comune di Gravina In Puglia al F.M. 104 particella 369 sub. 13, piano 3) è di proprietà di** ********* *******, nato a ****** il **********- C.F. ********** per l'intero in regime di separazione dei beni giusto Atto di Compravendita rep. 15780 racc. 6204 del 08.11.2005 Notaio Terribile Deodato in Gravina In Puglia trascritto a Bari il 15.11.2005 ai nn reg. gen. 60157- reg. part. 36439 con il quale l'immobile viene acquistato allo stato rustico contro ****** ******* nato a Irsina il **********, C.F. ****** ******* per la Quota di 1/1 in regime di Bene Personale; Il Sig. ****** ******* dichiara nel citato atto di trovarsi in regime di comunione legale ma che quanto venduto è bene personale in quanto costruito su suolo acquistato prima dell'entrata in vigore della L. 19.05.1975 n.151 e di non aver stipulato alcuna convenzione matrimoniale avente ad oggetto quanto venduto; l'immobile viene acquistato allo stato rustico dal Sig. ********* ******* e completato successivamente.
- Catastalmente l'immobile è acquistato a Rustico ovvero in corso di costruzione quale unità afferente edificata in sopraelevazione del 18.01.2001 prot. 33564 in atti dal 18.01.2001 per la quale in data 02.09.2008 viene riportata la ultimazione di fabbricato urbano prot.BA0428691.

Firmato Da: ANGIOLA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fbd03b8057152e5639080212b2298dc

- Il fabbricato cui l'immobile in oggetto appartiene, è stato edificato su suolo acquistato in parte con Atto Notaio Giuseppe Digiesi di Gravina in Puglia del 10.09.1962 rag. a Gravina In Puglia il 27.09.1962 al n.90 e trascritto a Trani il 08.10.1962 al n.33552 ed in parte con atto stesso Notaio Giuseppe Digiesi di Gravina In Puglia del 02.04.1964 registrato a Gravina In Puglia il 22.04.1964 al n. 497 e trascritto a Trani il 13.05.1964 al n. 19696.

Valgano tuttavia, nel dettaglio, le osservazioni n.1-2-3-4 come riportate nel paragrafo n.3 cui si rimanda in relazione alla presenza della *"Convenzione di separazione consensuale con assegnazione beni" trascritta con nota in data 28.06.2017 reg. part. 18889 reg. gen. n. 26753 e riportata nell' Allegato n.12 alla presente relazione* ed alle implicazioni che ne scaturiscano in termini di diritti reali sull'immobile e sulle limitazioni della piena proprietà del bene immobile in oggetto.

6.2) REGOLARITÀ E CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Il sottoscritto CTU, dopo aver effettuato l'accesso agli atti presso L'Ufficio Tecnico del Comune di Gravina In Puglia, dopo aver analizzato la documentazione scritto-tecnico messa a disposizione dall'Ente interpellato ed averla acquisita in copia (per cui vedasi Allegato 10A), nonché dopo aver eseguito i rilievi dello stato dei luoghi degli immobili (di cui all' Allegato 5A), rappresenta quanto segue in ordine alle pratiche edilizie autorizzative inerenti l'immobile di cui al lotto n.1 oggetto della procedura di esecuzione immobiliare "de quo" individuato nel NCEU del Comune di Gravina In Puglia (BA) al F.M. 104 particella 369 sub. 13 posto in via Luigi Cadorna, n.39, piano terzo.

Firmato Da: ANGIOLA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fbd03b8057152e5639080212b2298dc

Il lotto sul quale insite l'immobile in oggetto è ubicato in zona omogenea oggi tipizzata B/1 di completamento dal vigente PRG del Comune di Gravina In Puglia.

Il fabbricato cui l'immobile appartiene è provvisto dei seguenti titoli abilitativi unitamente ad altri titoli inerenti parti diverse del fabbricato:

- Nulla Osta per Esecuzione lavori edili in data 17.01.1963 pratica n.169/1962 approvata in data 19.11.1962;
- Autorizzazione Di Abitabilità del 13.08.1965 per la prat. 169/62
- Collaudo Statico: esistente per la pratica 169/62

  È agli atti la trasmissione prot. 10818 del 07.09.1964 del Collaudo Statico alla Prefettura relativo a calcoli statici inviati alla Prefettura il 06.12.1962.
- Concessione Edilizia Prat. n.333/89 del 23.01.1992 prot. 9794/89 per ampliamento del piano secondo e realizzazione suppigna
- Successiva Concessione Edilizia Prat. n.98/00 del 22.05.2000 prot. 6789/00 del 18.05.2000 per completamento secondo piano e realizzazione del sottotetto;
- Dichiarazione di Interesse del 30.01.2004 prat. 1088 prot. 3462 (con n.3 versamenti in data 30.03.2004) e successiva *Domanda relativa alla definizione degli illeciti edilizi Legge 24 novembre 2003 n. 326 di conversione del D.L. 30 settembre 2003 n. 269*, integrazione documenti prot.27178 del 11.10.2005 (con n.2 versamenti effettuati in data 31.05.2005 e n.2 versamenti effettuati in data 30.09.2005); la presente pratica di CONDONO EDILIZIO risulta IN ITINERE ed il Comune di Gravina ha pertanto fornito allo scrivente la sola documentazione rilasciabile; detta pratica è relativa al piano terzo dello stabile e per essa sono state versate le

Firmato Da: ANGIOLA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fbd03b8057152e5639080212b2298dc

oblazioni e gli oneri riportati in atti; la pratica è intestata al Sig. ****** *******;

- Autorizzazione di Abitabilità attuale: non presente
- Collaudo Statico/ Idoneità Statica attuale: non disponibile;

Verifica della conformità (regolarità) urbanistica edilizia: Non Conforme

Per la specifica unità immobiliare in oggetto si rileva la non conformità dell'immobile rispetto alla C.E. n. 98/2000 riconducibile alla parziale difformità plano-volumetrica ed il cambio di destinazione d'uso da deposito ad abitazione inerente il piano terzo, oggetto della presente relazione. Dal punto di vista urbanistico - edilizio, da informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gravina In Puglia, attraverso il completamento e la definizione della citata pratica di *Condono Edilizio di cui alla Legge 24 novembre 2003 n. 326 di conversione del D.L. 30 settembre 2003 n. 269 in itinere* alla data dell'accertamento dello scrivente si potranno sanare le Difformità rilevate per gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

I costi (conguagli oblazioni, oneri concessori,…) stimabili per la definizione degli illeciti edilizi inerente l'immobile di piano terzo di cui alla presente procedura, al netto delle oblazioni già corrisposte (consistenti in n.7 versamenti) ammontano, ad oggi ed in via presuntiva sulla base della documentazione disponibile, ad euro 18.700,00.

Gli stessi costi saranno tuttavia determinati dagli uffici competenti al completamento della documentazione necessaria e dell'Iter previsto dall' istruttoria per il rilascio della Pratica di Condono edilizio.

I costi tecnici afferenti il perfezionamento delle pratiche edilizie inerenti l'immobile oggetto della presente procedura sono quantificabili in euro 2.300,00 oltre oneri come per legge.

Firmato Da: ANGIOLA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fbd03b8057152e5639080212b2298dc

6.3) REGOLARITÀ E CONFORMITÀ CATASTALE

Vista la documentazione versata in atti ed effettuate le indagini presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate -Direzione Provinciale di Bari-Ufficio Provinciale Territorio-Servizi Catastali Territorio in data 15.02.2019 (per cui vedasi Allegato 6A), il sottoscritto ha individuato il bene oggetto di pignoramento individuato quale lotto n.1 come indicato *al* ***Paragrafo 6.1 "identificazione catastale" alla pagina 22 della presente relazione***.

Si allega per l'immobile in oggetto:

- Planimetrie Catastali (data presentazione 02.09.2008 prot. BA0428691);
- Visure catastali storiche immobile in oggetto;
- elenco subalterni ed elaborato planimetrico;
- estratto di mappa catastale.

Verifica della conformità catastale: Non conforme

In relazione alla conformità catastale per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento individuata, lo scrivente CTU evidenzia che la planimetria dell'appartamento di piano terzo acquisita, alla data degli accertamenti effettuati, non è conforme allo stato di fatto di cui al rilievo effettuato (per cui vedasi all. 5A).

Il costo presunto per la rettifica delle non conformità rilevate ammonta a circa 500,00 euro (diconsi euro cinquecento/00) oltre oneri come per legge.

Firmato Da: ANGIOLA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fbd03b8057152e5639080212b2298dc

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

Con riferimento a quanto contenuto al precedente paragrafo "4) VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE" che qui si intende interamente riportato si riepilogano gli oneri gravanti sul bene Lotto n.1 ed in particolare:

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

- ***ipoteca volontaria 1A)***
- ***atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili 1C)***

VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

verbale di separazione consensuale con assegnazione beni 1B)

Valgano, nel dettaglio, le osservazioni n.1-2-3-4 come riportate nel paragrafo n.3 cui si rimanda.

-Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: come descritte in relazione;

-Atto di asservimento o cessione di cubatura: non presente per lotto n.1;

-Ulteriori avvertenze: da accertamenti eseguiti per l'immobile in oggetto non sono emersi vincoli speciali connessi a carattere artistico o storico.

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

Firmato Da: ANGIOLA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fbd03b8057152e5639080212b2298dc

-Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: In relazione a quanto riportato nell'estratto riassunto di Atto di Matrimonio n.228 p.2 S.A anno 1997 emesso in data 14.05.2019 (cfr allegato n.8) si rileva che:

Il Sig. ********* ******* ha contratto matrimonio con la Sig.ra ********** in data 27.09.1997.

Risultano le seguenti Annotazioni:

- *"con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime di **separazione dei beni".***
- *con provvedimento del Tribunale di Bari in data 03.08.2015 n.15886/2015 **è stata omologata la separazione consensuale** fra i coniugi ********* ******* e ********** di cui all'atto di Matrimonio controscritto - Gravina In Puglia - 11.09.2015*

- Esistenza di diritto di abitazione: Valgano, nel dettaglio, le osservazioni n.1-2-3-4 come riportate nel paragrafo n.3 cui si rimanda e le determinazioni conseguenti del G.E.

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

ALTRE INFORMAZIONI PER L 'ACQUIRENTE

-Spese condominiali

Dal Verbale delle operazioni peritali redatto in data 26.02.2019 (riportato di cui all.3) risulta che lo stabile cui appartiene l'immobile in oggetto è un condominio a gestione familiare senza la presenza di un amministratore e di un regolamento condominiale; risulta altresì dalle dichiarazioni rese che:

- non vi sono spese scadute e non pagate a carico dei Debitori;

Firmato Da: ANGIOLA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fbd03b8057152e5639080212b2298dc

- non vi sono spese per manutenzioni straordinarie già deliberate e non ancora scadute;
- Le spese condominiali fisse di gestione o di manutenzioni ordinarie annue ammontano a circa 180,00 €/annui per la quota millesimale dell'intera proprietà in oggetto.

-Utenze e spese

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

-Eventuali cause in corso: nessuna

6.5) DEFINIZIONE DELLE SUPERFICI

La misura delle superfici avverrà prendendo a riferimento, per le parti di specifico interesse nella valutazione del Subject oggetto della presente relazione di stima, quanto contenuto e descritto nel *Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa IV edizione* richiamate anche nelle "*Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie"* edite nel Dicembre 2015 elaborate dalla collaborazione fra Associazione Bancaria Italiana ABI, rappresentanti delle categorie delle Professioni Tecniche e Tecnoborsa; in particolare sono ivi definiti e fissati i criteri di misurazione delle Superfici relativi a SEL (Superficie Esterna Lorda) SIN (Superficie interna Netta), di specifico interesse per il caso in esame oltre che la SIL (Superficie Interna Lorda) a definire un univoco criterio di misurazione adottato a livello nazionale ed europeo; sono ivi altresì esplicitate le definizioni di Superficie Principale e Secondarie, quest'ultime classificabili come annesse (balconi, verande…) e collegate (soffitte, mansarde…).

Firmato Da: ANGIOLA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fbd03b8057152e5639080212b2298dc

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

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

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

LOTTO N.1

appartamento a piano terzo

Piano		vani e accessori diretti	Pertinenze (mq)	SUP.NETTA (mq)
3	A	Salone (*)		50,00
3	B	Cucina-soggiorno		15,00
3	C	Doppio servizio		2,80
3	D	Letto M (*)		21,30
3	E	Bagno (*)		9,50
3	F	Stanza		9,90
3	G	Dismpegno		4,50
3	H	Ripostiglio		2,00
3	I	Balcone sup. complessiva	41,00	
3	L	vano caldaia	2,30	
Totale Superficie Nette				**115,00**
Totale Pertinenze			**43,30**	

(*) in considerazione della variabilità dell'altezza di alcuni vani le superfici degli stessi sono riferite alla parte agevolmente fruibile H*>1,50 m

Firmato Da: ANGIOLA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fbd03b8057152e5639080212b2298dc

Si riepiloga altresì la Superficie Lorda e la Superficie Commerciale in cui si utilizza il rapporto ponderale pari a *0,25* per i balconi prendendo a riferimento le pubblicazioni del " *Consulente Immobiliare " edito da " "ilSole24ore"* ed effettuando correzioni in base alla sua conformazione specifica.

LOTTO N.1

appartamento a piano terzo

Piano	DESTINAZIONE D'USO	Sup.lorda (mq)	Sup.Commerc. (mq)	Coeff.
3	Appartamento	143,00	143,00	1,00
3	Appartamento (**) parti basse	6,00	2,40	0,40
3	Balcone e vano caldaia	49,00	12,25	0,25
Sup. commerciale totale			**157,65**	

(**) porzioni vani con H*<1,50 ragguagliate con coefficiente 0,40

6.6) VALUTAZIONE - LOTTO N.1

Prendendo a riferimento della presente relazione di valutazione, quanto riportato per la definizione di "Valore di Mercato" nelle citate "*Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" edite* nel Dicembre 2015 nel quale si richiamano peraltro i contenuti del *Regolamento Europeo* specifici per la materia oggetto della presente relazione, si procede all'indicazione delle principali fasi di valutazione poste alla base della creazione del rapporto di stima per il bene "Subject" costituente il lotto N.1 in vendita.

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

Firmato Da: ANGIOLA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fbd03b8057152e5639080212b2298dc

richiesta e l'offerta del mercato immobiliare del comune in cui l'immobile è posto, il suo andamento e le contingenze economico-finanziarie che determinano le dinamiche del mercato immobiliare stesso.

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

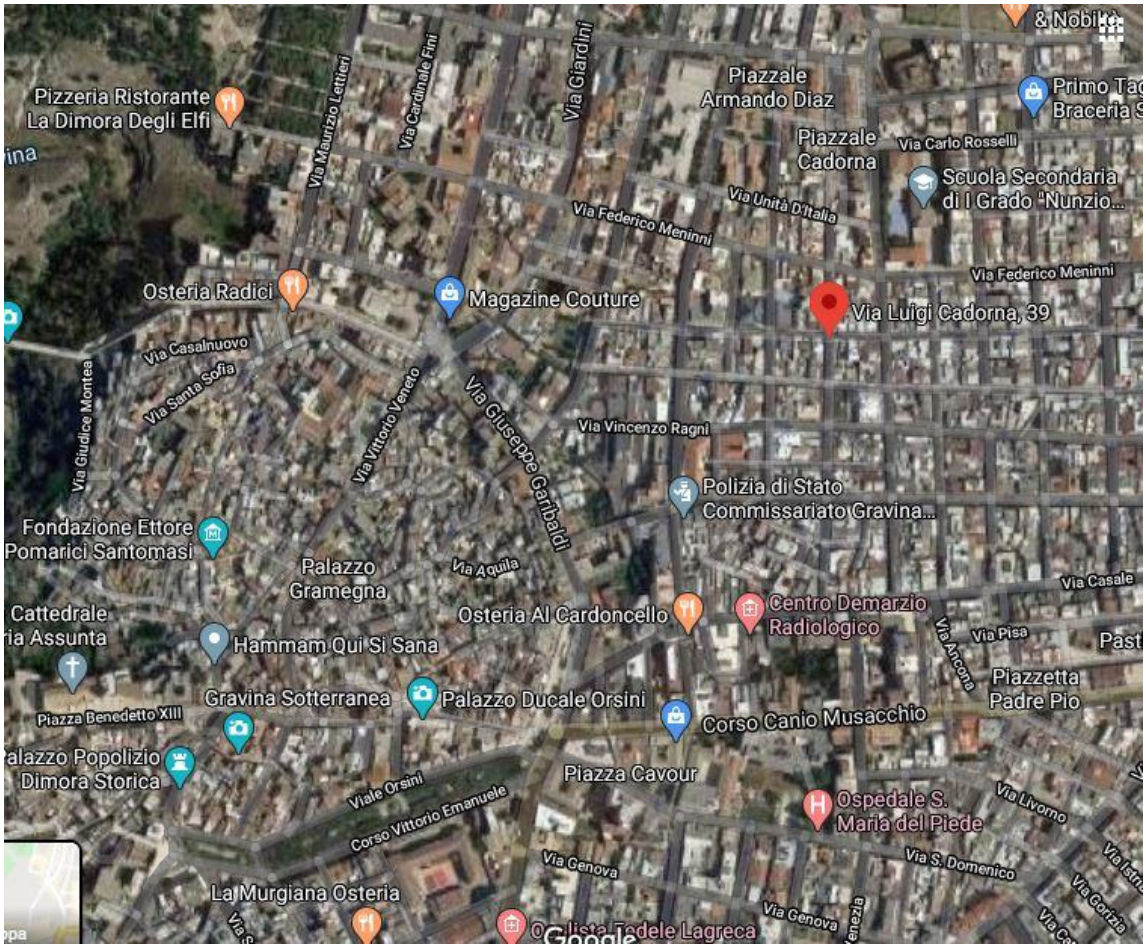
- Fattori intrinseci tra cui le caratteristiche delle finiture, lo stato di conservazione e manutenzione generale in ragione dell'epoca di costruzione, la grandezza, la forma e la distribuzione dei vani in rapporto alla destinazione d'uso (sia per le superfici principali che per quelle secondarie), l'esposizione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

Nello specifico l'immobile è posto a Gravina In Puglia in Via Cadorna n.39 in una zona semicentrale nelle cui immediate vicinanze sono poste attività commerciali, uffici delle forze dell'ordine, una chiesa.

L'immobile è posto in prossimità di Via Ragni e Corso G. Di Vittorio importanti arteria di uscita dalla città verso la circonvallazione di Gravina In Puglia.

Di seguito si rappresenta la localizzazione in mappa su ortofoto.

Firmato Da: ANGIOLA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fbd03b8057152e5639080212b2298dc

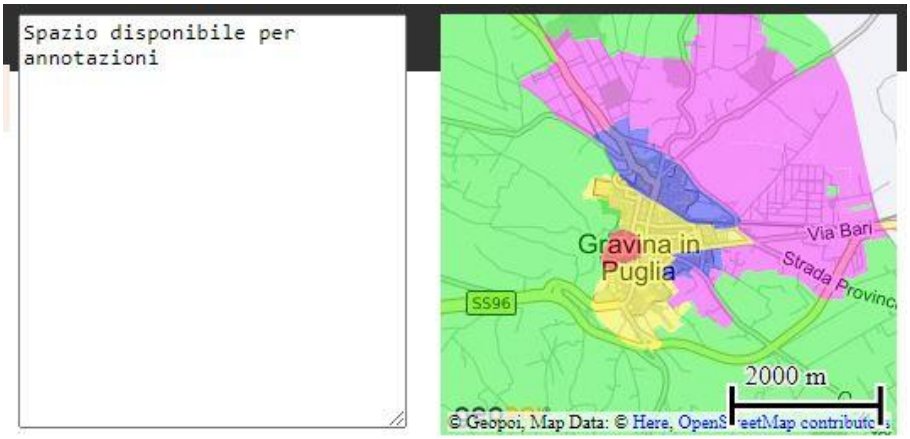


Si sono all'uopo consultati i dati ufficiali contenuti nella Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate (fonte) riferito all'ultimo dato disponibile (2 semestre 2019) al momento della consultazione.

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

Firmato Da: ANGIOLA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fbd03b8057152e5639080212b2298dc

Individuazione della zona territoriale OMI su mappa attraverso GEOPOI :





Per tale zona territoriale, la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate fornisce per la tipologia abitazioni civili, valori di mercato compresi tra un minimo di 1.200,00 €/m2 ed un massimo di 1.600,00 €/m2 con riferimento al periodo più recente disponibile al momento della consultazione, ovvero secondo semestre dell'anno 2019, che di seguito si riporta per completezza:

Firmato Da: ANGIOLA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fbd03b8057152e5639080212b2298dc

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2

Provincia: BARI

Comune: GRAVINA IN PUGLIA

Fascia/zona: Semicentrale/VIE BARI-TRIPOLI-MILANO-DE GASPERI-GARIBALDI- STAZIONE

Codice zona: C1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1200	1600	L	3,9	5,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	840	1200	L	2,8	3,7	L
Autorimesse	Normale	420	590	L	1,4	2	L
Box	Normale	610	890	L	2,3	2,7	L
Posti auto coperti	Normale	500	730	L	1,9	2,5	N

Stampa Legenda

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

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

appartamento a piano terzo

- *Coeff. di piano: piano terzo- edifici senza ascensore*→C1= 0,80

Vista l'epoca di realizzazione, lo stato generale e di conservazione dell'immobile, dei suoi impianti e delle finiture, nonché del livello delle stesse, le caratteristiche

Firmato Da: ANGIOLA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fbd03b8057152e5639080212b2298dc

tipologiche del fabbricato cui esso appartiene, si ritiene di prendere a riferimento la quotazione massima, quale quotazione di immobili comparabili, applicando ad essa il coefficiente di piano C1= 0,80.

Il "valore Max" delle quotazioni OMI viene perciò corretto a 1.280,00 €/mq, valore di mercato unitario ritenuto congruo per il Subject di stima alla luce di tutto quanto esposto in relazione e nei rispettivi allegati, che ne costituiscono parte integrante come sintesi di tutti i dati reperiti, nonché per effetto delle risultanze degli accertamenti svolti in uno con la valutazione degli elementi specifici ritenuti peculiari nella formazione del giudizio di stima (non da ultimo si considera il calo dell'attuale mercato immobiliare dovuto alla elevata pressione fiscale, alla difficoltà di accesso ai mutui nonché ad un mercato locale caratterizzata da limitata offerta condizionata dagli strumenti urbanistici adottati).

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

appartamento a piano terzo

Ne deriva il seguente quadro di insieme:

Sup. ragguag. totale Mq	Valore di mercato unitario [€/mq]	**Valore di mercato dell'immobile (€)**
157,65	1280,00	**201792,00**

Firmato Da: ANGIOLA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fbd03b8057152e5639080212b2298dc

da cui si evince che **il più probabile valore di mercato dell'immobile ottenuto dalla stima è pari ad euro 201.792,00 (diconsi euro duecentounomilasettecentonovantadue/00)**

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

Da tale valore di mercato di euro 201.792,00 ottenuto dalla stima all'esito delle considerazioni svolte in perizia (in relazione agli oneri) e da quanto previsto nei quesiti giudiziali (in relazione all'abbattimento forfettario 15%) si detraggono i seguenti importi:

A. **per abbattimento forfettario del 15%** previsto dai quesiti giudiziali posti (quale differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, l'assenza di garanzia su vizi occulti,….) pari a 30.268,80 Euro;
B. **per Oneri di cancellazione pignoramento e ipoteca volontaria** € 294,00+35,00 = € 329,00 (alla data della stima e da verificare all'atto della cancellazione);
C. **per Oneri per non conformità catastale** descritta: € 500,00;
D. **per Oneri per non conformità urbanistica sommano complessivamente € 21.000,00** (di cui € 18.700,00 per conguaglio oblazioni e oneri concessori per definizione Condono edilizio ed € 2.300,00 per ed oneri tecnici) per cui vedasi la relazione per gli aspetti di dettaglio;
E. **stato di manutenzione e d'uso**: già considerati nella stima.

Ne deriva per il **lotto N.1 in vendita una DUPLICE STIMA**

PRIMO VALORE DI STIMA per la PIENA PROPRIETÀ (non considerando il diritto di abitazione citato). Si ha dunque per la:

Firmato Da: ANGIOLA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fbd03b8057152e5639080212b2298dc

Piena proprietà in regime di Separazione dei beni del sig. ******* ******* dell'appartamento sito in Gravina In Puglia alla via Luigi Cadorna, n.39 a piano terzo riportato nel N.C.E.U. del Comune di Gravina In Puglia al F.M. 104 particella 369 sub. 13, piano 3, cat. A/2, classe 2, vani 6, rendita Euro 557,77; il tutto accessibile da vano scala condominiale** come descritto in relazione e negli allegati.

- un **VALORE ADEGUATO DELLA PIENA PROPRIETÀ pari a Euro 149.694,20 (diconsi euro centoquarantanovemilaseicentonovantaquattro/20)** valutato al netto dell'abbattimento forfettario effettuato e delle decurtazioni per oneri, come descritte innanzi.

SECONDO VALORE DI STIMA CONSIDERANDO IL DIRITTO DI ABITAZIONE IN FAVORE DI TERZI .

Considerato che:

- il valore della Piena proprietà è determinato in Euro 149.694,20;
- l'incidenza su di essa del diritto di abitazione è equiparabile, a fini estimativi che ci occupano (e cioè del diritto del solo debitore), all'Usufrutto in favore della Sig.ra ********** (la cui età attuale ovvero alla data del 09.02.2021 è di anni 49,7 mesi e 10 giorni), si calcola alla data del 09.02.2021 (con saggio di interesse legale vigente pari a 0,01% e coefficiente moltiplicatore di 7500 secondo la tabella relativa al corrente anno 2021) un valore di Euro 112.270,65.

Firmato Da: ANGIOLA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fbd03b8057152e5639080212b2298dc

- Ne consegue, per differenza algebrica, che in tale seconda evenienza, il Valore dei diritti oggetto di pignoramento e successiva espropriativa è stimato in Euro 37.423,55.

Fatte dunque salve le precisazioni riportate nella presente relazione come emergono dalla documentazione ad oggi disponibile, richiamate, per l'attenta lettura, le Osservazioni n.1-2-3-4 di cui al paragrafo n.3, ci si rimette alle determinazioni dell'Ill.mo G.E. Dott.ssa Laura Fazio per la definitiva formazione del PREZZO A BASE D'ASTA dell'immobile di cui al lotto n.1.

E, infatti, da interlocuzione con l'ill.mo G.E. Dott.ssa Laura Fazio si concordava la effettuazione da parte dello scrivente, di concerto con il Custode nominato, di una doppia valutazione del presente immobile di cui al LOTTO n.1, ovvero, nello specifico, con e senza diritto in favore del coniuge del debitore ed a prescindere dalla qualificazione di Usufrutto / Diritto di Abitazione.

Il tutto ai soli fini della stima, per la quale, come detto, i citati diritti sono equiparabili, fermo restando le differenze fra i due diritti reali di godimento di usufrutto e di abitazione (quest'ultimo avente contenuto più ristretto).

È infatti indubbia la circostanza che l'usufrutto vitalizio è concetto quantitativamente e qualitativamente più ampio del diritto di abitazione il quale, ai sensi degli artt. 1022 e 1023 CC, è da circoscrivere "*limitatamente ai bisogni*" del titolare e dei componenti della sua famiglia sicché la sua estinzione può teoricamente potenzialmente precedere la vita del titolare dell'usufrutto vitalizio;

Si avrebbe dunque per la:

<u>Proprietà 1/1 con la limitazione del diritto di abitazione in favore del coniuge del debitore in forza di Convenzione di separazione personale consensuale</u>

Firmato Da: ANGIOLA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fbd03b8057152e5639080212b2298dc

omologata dal Tribunale di Bari e trascritta in data 28.6.2017 (ai nn. 18889 reg. part. – 26753 reg. gen.le) dell'appartamento sito in Gravina In Puglia alla via Luigi Cadorna, n.39 a piano terzo riportato nel N.C.E.U. del Comune di Gravina In Puglia al F.M. 104 particella 369 sub. 13, piano 3, cat. A/2, classe 2, vani 6, rendita Euro 557,77; il tutto accessibile da vano scala condominiale come descritto in relazione e negli allegati.

- un **VALORE ADEGUATO pari a Euro 37.423,55 (diconsi euro trentasettemilaquattrocentoventitre/55)** valutato al netto dell'abbattimento forfettario effettuato e delle decurtazioni per oneri, come descritte innanzi.

Il valore adeguato, in entrambi i casi, coinciderebbe con il PREZZO A BASE D'ASTA posto che tutti gli oneri siano a carico dell'Acquirente con l'esclusione del solo onere B di euro 329,00 che è posto a carico della procedura.

Seguono gli allegati.

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

Altamura (BA), lì data del deposito

Cordialmente **IL CTU**

Dott. Ing. Andrea ANGIOLA

ALLEGATI

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

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

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

Allegato 4A: Rilievo fotografico LOTTO N.1;

Allegato 5A : Allegato grafico LOTTO N.1;

Allegato 6A : Documentazione Catastale LOTTO N.1 (visure storiche ventennali, planimetrie catastali, elenco subalterni,elaborato planimetrico e estratto di mappa);

Firmato Da: ANGIOLA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fbd03b8057152e5639080212b2298dc

Allegato 7A : Ispezione Ipotecaria LOTTO N.1 eseguita presso Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bari Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare del Territorio

Allegato 8 : certificati di stato civile dell'esecutato e certificati di residenza con relativa richiesta.

Allegato 9A : Atto di provenienza LOTTO N.1: Atto di compravendita rep. 15780/6204 del 08.11.2005 Notaio Terribile Deodato in Copia Conforme e richiesta

Allegato 10A : accesso agli atti presso L'Ufficio Tecnico del Comune di Gravina In Puglia e documentazione scritto tecnica acquisita - LOTTO N.1;

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

Allegato n.12: “Convenzione di separazione consensuale con assegnazione beni omologata del 21.07.2015”

Allegato 13: Attestazioni di invio della Relazione CTU alle parti

Firmato Da: ANGIOLA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fbd03b8057152e5639080212b2298dc

7) PERIZIA LOTTO 2

A prosecuzione della Relazione di Stima del CTU di cui ai paragrafi precedenti da n.1 a n.5 e alle Osservazioni n.1-2-3-4 riportate nel paragrafo n.3 cui espressamente si rimanda a costituirne parte integrante della presente perizia, si procede, di seguito, per la parte di specifico interesse del lotto n.2.

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

Il bene immobile oggetto di stima è così identificato:

LOTTO N.2: quota parte indivisa pari ad 1/2 in regime di separazione dei beni dell'immobile in Gravina In Puglia alla Contrada Romano, Piano Terra riportato nel N.C.E.U. del Comune di Gravina In Puglia al F.M. 52 particella 485 sub. 1) alla data odierna quale immobile "in corso di costruzione" e costituito tuttavia da un villino con pertinenza esterna come descritto nel dettaglio in relazione e negli allegati grafici e fotografici.

Il sottoscritto CTU, nella formazione del lotto di vendita, al fine di raggiungere la maggiore appetibilità del bene sul libero mercato immobiliare ed analizzate le caratteristiche generali dei beni pignorati e l'intero complesso delle situazioni al contorno (quali i caratteri tipologici dell'organismo edilizio cui appartengono i beni oggetto di stima, l'impianto distributivo interno degli ambienti e dei servizi, le dotazioni impiantistiche ed il loro stato d'uso generale), trattandosi di **immobile non comodamente divisibile in natura**, **individua un Unico Lotto di Vendita N.2 come innanzi identificato**.

Firmato Da: ANGIOLA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fbd03b8057152e5639080212b2298dc

Confini

L'immobile con le sue pertinenza di cui al lotto n.2 confina a Nord Est con strada di accesso, a Nord Ovest e Sud Ovest con terreno di proprietà ****** ******* di cui al F.M. 52 p.lla 484 a Sud Est con F.M. 52 p.lla 498 di proprietà ****** *******, F.M. 52 p.lla 516 di proprietà ****** *******ed infine F.M. 52 p.lla 507 di proprietà ****** *******.

Identificazione catastale

L'immobile che costituisce il lotto N.2 in vendita alla data del 15.02.2019 è individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Gravina In Puglia (BA), secondo i seguenti identificativi:

- **immobile con annesso ripostiglio e pertinenza scoperta "in corso di costruzione riportato nel N.C.E.U. del Comune di Gravina In Puglia al F.M. 52 particella 485 sub. 1, C.da Romano n. CS piano Terra.**

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

- ********* *******, nato a ****** il **********- C.F. ********** - proprietà di 1/2 in regime di separazione dei beni;
- ********** nata ad Altamura il **********- C.F. ********** - proprietà di 1/2 in regime di separazione dei beni.

L'attuale individuazione catastale descritta deriva da costituzione del 28.04.2006.

Descrizione generale del fabbricato

Il fabbricato è realizzato con struttura costituita da telai in Calcestruzzo armato e solai in latero-cemento. Le fondazioni sono costituite da travi di fondazione in cls. Le pareti esterne risultano intonacate e dipinte. (le fotografie esterne ed interne dell'immobile sono riportate nell'Allegato 4B a cui si fa riferimento per gli aspetti di

Firmato Da: ANGIOLA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fbd03b8057152e5639080212b2298dc

dettaglio così come nell'allegato grafico n.5B sullo stato dei luoghi dell'immobile per ulteriori caratteristiche inerenti esposizione e dati metrici).

L'immobile è costituito da un villino a piano terra con tetto a doppia falda e circondato da ampio giardino all'interno del quale insite una piscina in cemento rivestita con telo risvoltato e relativo impianto, un pozzo, una fossa biologica, un serbatoio Gpl interrato, camminamenti e sistemazioni esterne pavimentate anche con betonelle. Il lotto ha un'estensione catastale complessiva di circa 1.500,00 mq. Nel vialetto laterale situato nei pressi dell'ingresso carrabile dalla strada insiste un piccolo casotto in legno posto sul confine.

Caratteristiche distributive

Il villino è composta da un ampio ambiente salone-soggiorno posto all'ingresso provvisto di un angolo cucina da cui si accede ad un piccolo portico esterno prospettante sul giardino posteriore; Dal salone si accede ad un porticato con n.6 ampie vetrate poste su i tre lati a chiusura dei 6 archi.

Dal lato destro del salone si accede ad un corridoio-disimpegno della zona notte in cui sono presenti due bagni e tre camere da letto ed un ripostiglio.

Il villino è dotato di camminamenti esterni che circondano l'immobile fino ad una piccola piazzola pavimentata posta nei pressi del porticato zona salone; il tutto come rappresentato nel grafico di cui all'allegato n.5B a cui si rimanda per una migliore contezza di quanto innanzi descritto.

Il piano di copertura è a doppia falda con altezza massima di 4,70m e altezza minima variabile da 3,10m a 3,65 m.

Firmato Da: ANGIOLA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fbd03b8057152e5639080212b2298dc

Caratteristiche costruttive

Le tompagnature esterne e le tramezzature interne sono in muratura di spessore variabile da circa cm 45 a cm 10;

Le Pareti sono sia intonacate a civile e tinteggiate (come i soffitti) sia realizzati con tufo a vista.

Copertura: il piano di copertura è a doppia falda con altezza interna massima di 4,70m e altezza minima interna variabile da 3,10 m a 3,65 m.

Pavimenti esterni: le pertinenze esterne sono pavimentate in cotto con battiscopa.

Pavimenti interni: gli ambienti della zona giorno sono pavimentati in cotto, completi di battiscopa mentre nella zona notte vi è il parquet.

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

Nel salone è presente un camino ad incasso con vetro di chiusura.

Infissi: Le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in Alluminio con doppio vetro muniti di zanzariere, tapparelle elettriche e inferiate in ferro; le aperture del porticato sono dotate di infissi in alluminio con profili più leggeri, con chiusure trasparenti superiori nelle parti ad arco ed apribili in alcuni punti. L'ingresso è fornito di porta in ferro.

Impianti: L'immobile è dotato di impianti elettrico, citofonico, emergenza, allarme, riscaldamento ed idrico fognante del tipo ordinario per civile abitazione; l'impianto di riscaldamento è del tipo con radiatori ed alimentato da caldaia a gas Gpl posta all'interno e serbatoio Gpl esterno interrato. Il bagno ed il doppio servizio sono dotati di lavabo o lava panni, bidet, Water e vasca o doccia. La doccia è presente nel doppio

Firmato Da: ANGIOLA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fbd03b8057152e5639080212b2298dc

servizio L'impianto elettrico ha un quadro elettrico di comando posto nel ripostiglio. Sul tetto è posta una antenna ed una parabola.

Le pertinenze esterne sono illuminate da corpi illuminanti posti sotto i portici e da alcuni fari presenti su pali in ferro posti nei pressi della recinzione che alloggiano anche alcune telecamere per la videosorveglianza; Il lotto è recintato con un muretto in cls sormontato da rete fissata a paletti metallici; sul prospetto la recinzione in cls sormontata da mappette e recinzione in ferro pitturata; i cancelli sono in ferro zincato pitturato.

Stato di conservazione: L'immobile, in relazione all'epoca di realizzazione ed alla presenza di finiture di buon livello generale ed impianti ordinari, è, per quanto riscontrabile ed osservabile al momento del sopralluogo, in buono stato di conservazione e manutenzione per tutti gli elementi costitutivi interni. Le facciate dello stabile sono in buono stato generale mostrando i normali segni del degrado del tempo. Non si conosce lo stato di funzionamento degli impianti ed apparecchiature esterne/interne descritte in quanto l'immobile era al momento del sopralluogo e da diverso tempo privo di energia elettrica ed acqua.

Valga, infatti, per il resto, quanto descritto sotto il precedente capo "descrizione generale del fabbricato" e quanto dettagliato nell'allegato 4B fotografico e 5B grafico a cui si rimanda per una migliore contezza e valutazione di quanto innanzi descritto.

TITOLI DI POSSESSO E PROVENIENZA.

Stato di possesso: all' unità immobiliare che costituisce il lotto n.2 in vendita, alla data del sopralluogo del 26.02.2019 e 02.03.2019, consente l'accesso la Sig.ra ********** (comproprietaria) con l'intervento dell' Esecutato Sig. ********** ******* come riportato nel verbale redatto in occasione delle operazioni peritali (c.f.r.

Firmato Da: ANGIOLA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fbd03b8057152e5639080212b2298dc

all.3) effettuate con il Custode Giudiziario nominato Avv. Giuseppe Di Noia (il quale ha coadiuvato lo scrivente nelle operazioni peritali redigendo proprio verbale al quale si rimanda per gli aspetti di dettaglio a costituirne parte integrante della presente relazione). L'immobile non è occupato da Terzi.

Dalle ricerche effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate con richiesta in data 14.03.2019 e riscontro dell'Ufficio con PEC in data 27.03.2019 non vi sono contratti di locazione o comodato registrati.

Titoli di Provenienza: Sulla base di quanto emerge dall'analisi della documentazione ipotecaria e catastale versata in atti e acquisiti gli atti di provenienza in copia conforme presso lo studio del Notaio Digiesi Domenico in Gravina In Puglia si è accertato che al Ventennio:

- **l'immobile di cui al precedente capo 2 e** riportato nell' atto di pignoramento (**quota parte indivisa pari ad 1/2 in regime di separazione dei beni dell'immobile in Gravina In Puglia alla Contrada Romano, Piano Terra riportato nel N.C.E.U. del Comune di Gravina In Puglia al F.M. 52 particella 485 sub. 1) è di proprietà di:**
  - ********* *******, nato a ****** il **********- C.F. ********** - proprietà di 1/2 in regime di separazione dei beni;
  - ********** nata ad Altamura il **********- C.F. ********** - proprietà di 1/2 in regime di separazione dei beni;

  giusta Atto di Compravendita rep. 60995 racc. 27229 del 22.06.2010 Notaio Domenico Digiesi in Gravina In Puglia trascritto a Bari il 13.07.2010 ai nn reg. gen. 34088- reg. part. 21816 con il quale l'immobile (casa con annessi porticato e deposito della superficie di mq 180,00 circa con annessa area pertinenziale

Firmato Da: ANGIOLA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fbd03b8057152e5639080212b2298dc

della superficie comprensiva del manufatto di Are 15,00) viene acquistato allo stato rustico contro:

- **********nata a Gravina In Puglia il ********, C.F. ********** per la Quota di 1/3 del diritto di Proprietà;
- **********nato a Gravina In Puglia il **********, C.F. **********per la Quota di 1/3 del diritto di Proprietà;
- **********nata a Gravina In Puglia il **********, C.F. **********per la Quota di 1/3 del diritto di Proprietà in regime di separazione dei beni.

L'immobile in oggetto è ad essi pervenuto con Atto di Permuta rep. 60022 racc. 26394 del 05.11.2009 Notaio Domenico Digiesi in Gravina In Puglia trascritto a Bari il 06.11.2009 ai nn reg. gen. 49189- reg. part. 32354 contro:

- ********** nata a Gravina In Puglia il *****, C.F. ********** per la Quota di 1/1 del diritto di Proprietà in regime di separazione dei beni.

L'immobile è altresì pervenuto alla Sig.ra ********** con Atto di Conferma e Compravendita rep. 54668 racc. 22303 del 22.06.2006 Notaio Domenico Digiesi in Gravina In Puglia trascritto a Bari il 26.05.2006 ai nn reg. gen. 28077- reg. part. 18722 (Compravendita) contro

- ****** ******* nata a Gravina In Puglia il **********, C.F. ****** ******* per la Quota di 1/1 del diritto di Proprietà in regime di bene personale.

Lo stesso citato atto rep. 54668 racc. 22303 del 22.06.2006 Notaio Domenico Digiesi in Gravina In Puglia contiene anche l'Atto di Conferma ex art.40 della legge 28.02.1985 n.47 trascritto a Bari il 26.05.2006 in pari data ai nn reg. gen. 28076- reg. part. 18721 (Conferma) dell'atto Notaio Berloco Nicola da Altamura

Firmato Da: ANGIOLA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fbd03b8057152e5639080212b2298dc

del 20.02.1997 rep. 123301e trascritto a Bari il 20.03.1997 ai nn. 10172/8132 contro

- ****** ******* nato a Gravina In Puglia il ********, C.F. ****** ******* per la Quota di 1/2 del diritto di Proprietà in regime di comunione legale con ****** *******.
- ****** ******* nata a Gravina In Puglia il *******, C.F. ****** ******* per la Quota di 1/2 del diritto di Proprietà in regime di comunione legale con ****** *******.

con il quale ****** ******* acquista, tra l'altro, un fondo rustico di maggiore estensione sulla cui porzione di cui al F.M. 52 p.lla 217 insisteva il fabbricato preesistente allo stato rustico la cui costruzione è iniziata in data antecedente al 01.09.1967 e poi accatastato in data 28.04.2006 per Costituzione prot. BA 0163530 n.2422 al F.M. 52 p.lla 485 sub.1 "in corso di costruzione" ed assumendo l'odierno identificativo dell'immobile in oggetto.

7.2) REGOLARITÀ E CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Il sottoscritto CTU, dopo aver effettuato l'accesso agli atti presso L'Ufficio Tecnico del Comune di Gravina In Puglia, dopo aver analizzato la documentazione scritto-tecnico messa a disposizione dall'Ente interpellato ed averla acquisita in copia (per cui vedasi Allegato 10B), nonché dopo aver eseguito i rilievi sullo stato di fatto degli immobili (di cui all' Allegato 5B), rappresenta quanto segue in ordine alle pratiche edilizie autorizzative inerenti l'immobile di cui al lotto n.2 oggetto della procedura di esecuzione immobiliare "de quo" individuato nel NCEU del Comune di Gravina In Puglia (BA) al F.M. 52 particella 485 sub. 1 posto in C.da Romano C.S..

Firmato Da: ANGIOLA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fbd03b8057152e5639080212b2298dc

Il lotto sul quale insite l'immobile in oggetto di cui al F.M. 52 particella 485 ricade in zona omogenea E/1 dal vigente PRG del Comune di Gravina In Puglia (art.21 delle N.T.A.).

L'immobile è provvisto dei seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire in Sanatoria in data 24.07.2007 P.C. n.85/07 prot. 2173/07;
- atto d'obbligo di asservimento dell'area che ha espresso la relativa volumetria utile all'ottenimento della Pratica n.85 del 24.07.2007 Permesso di Costruzione In Sanatoria a favore di Comune di Gravina In Puglia a rogito Notaio De Bellis Lorenzo rep. 36495/9498 in data 06.09.2007 trascritto il 19.09.2007 al n. 50603 del registro generale e al n. 31815 del registro particolare**.**
- certificato di destinazione urbanistica;
- Autorizzazione di Abitabilità: non presente:
- Collaudo Statico/ Idoneità Statica attuale: non disponibile;

Verifica della conformità (regolarità) urbanistica edilizia: Non Conforme

Dal punto di vista urbanistico – edilizio, per l'immobile in oggetto si rileva la non conformità dello stato dei luoghi rilevato rispetto al Permesso di Costruire in Sanatoria in data 24.07.2007 P.C. n.85/07 prot. 2173/07 riconducibile ad una serie di difformità parziali qui di seguito sinteticamente elencate:

1) Chiusura/riempimento delle tre zone del piano di copertura previste in progetto con tipologia "a pergolato". Il più grande dei tre pergolati presenta altresì chiusure delle parti perimetrali aperte;
2) variazioni delle tramezzature interne;

Firmato Da: ANGIOLA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fbd03b8057152e5639080212b2298dc

3) diversa destinazione d'uso ad abitazione della parte assentita a deposito/deposito attrezzi dell'immobile in oggetto e modesto ampliamento nella zona del bagno;

4) presenza di manufatti, impianti e opera d'arte nell'area pertinenziale circostante;

Dal punto di vista urbanistico - edilizio, da informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gravina, alla data del 04.11.2020, potrebbe essere predisposto un progetto per l'ottenimento di eventuale sanatoria parziale e/o delle opere per il ripristino della conformità attraverso la eliminazione delle restanti difformità rilevate.

In particolare:

- le difformità di cui al precedente capo 2) e di alcune delle opere accessorie, impianti o opere d'arte risultano sanabili ai sensi dell'art. 6 bis comma 5 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. e dell'art.36-37;

I costi (oblazione, oneri, sanzioni, diritti….) inerenti la sanatoria parziale ipotizzata per alcune delle opere esistenti ammonta, alla data del 04.11.2020, ed in via presuntiva sulla base della documentazione disponibile, ad euro 2.000,00.

Gli ulteriori costi afferenti i lavori per il ripristino della conformità (rimozione infissi chiusura portico, riapertura di fasce del piano di copertura attraverso l'eliminazione delle pignatte per il ripristino delle aree "a pergolato" previste in progetto, rimozione di opere e manufatti non sanabili, etc…) si stimano complessivamente pari ad euro 7.000,00 oltre oneri come per legge ed includono il tiro in basso, il trasporto, il conferimento a discarica ed analisi chimica dei materiali non riutilizzabili e dei rifiuti, i ponteggi nonché ogni altro onere occorrente per dare l'opera finita a regola d'arte.

Firmato Da: ANGIOLA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fbd03b8057152e5639080212b2298dc

Valga altresì quanto occorrente per il rispetto degli obblighi derivanti dalle leggi vigenti in materia di edilizia sismica di competenza della Città Metropolitana di Bari ed in materia di abitabilità ed agibilità degli edifici.

I costi tecnici stimabili ed afferenti alla redazione delle pratiche edilizie in sanatoria e/o progetti per il ripristino della conformità e degli adempimenti connessi (agibilità…) sono quantificabili in euro 4.500,00 oltre oneri come per legge.

Si precisa che i costi (oblazione, sanzione, oneri…) saranno tuttavia determinati dagli uffici competenti al momento della presentazione della Pratica Edilizia di Sanatoria ed al completamento dell'iter previsto per il rilascio delle autorizzazioni in sanatoria per la tipologia di difformità rilevate.

L'Acquirente potrà valutare, a propria cura e spese, la presentazione di eventuali più ampi progetti finalizzati al recupero anche parziale di porzioni dell'immobile o all'adattamento dello stesso immobile alle proprie specifiche esigenze (c.f.r. eventuale applicazione della Legge Regionale n.14/2009 c.d. "Piano Casa" del 30.07.2009….)

7.3) REGOLARITÀ E CONFORMITÀ CATASTALE

Vista la documentazione versata in atti ed effettuate le indagini presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate -Direzione Provinciale di Bari-Ufficio Provinciale Territorio-Servizi Catastali Territorio in data 15.02.2019 (per cui vedasi Allegato 6B), il sottoscritto ha individuato il bene oggetto di pignoramento individuato quale lotto n.2 come indicato *al* ***Paragrafo 7.1 "identificazione catastale" alla pagina 48 della presente relazione***.

Si allega per l'immobile in oggetto:

- Visure catastali storiche;
- elenco subalterni ed elaborato planimetrico;

Firmato Da: ANGIOLA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fbd03b8057152e5639080212b2298dc

- estratto di mappa catastale.

Verifica della conformità catastale: Non conforme

In relazione alla conformità catastale per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento individuata, lo scrivente CTU evidenzia che, alla data degli accertamenti effettuati, l'immobile è accatastato come categoria "in corso di costruzione", e non è conforme allo stato di fatto di cui al rilievo effettuato (vedasi all. 5B).

Si dovrà provvedere alla redazione di un nuovo tipo mappale, all' inserimento della piantina catastale e all' aggiornamento dell'elaborato planimetrico della p.lla catastale in oggetto.

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

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

Con riferimento a quanto contenuto al precedente paragrafo "4) VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE" che qui si intende interamente riportato si riepilogano gli oneri gravanti sul bene Lotto n.2 ed in particolare:

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

- ***atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili 2D)***

VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

-Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- **2C) IPOTECA GIUDIZIALE - SENTENZA DI CONDANNA di cui al precedente elenco al capo 2C);**

Firmato Da: ANGIOLA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fbd03b8057152e5639080212b2298dc

- **La formalità 2B) ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO risulta cancellata**
- **2A) COSTITUZIONE DI VINCOLO con ATTO NOTARILE PUBBLICO;**

-atto di asservimento, convenzioni urbanistiche, vincoli : presenti su lotto n.2- vedasi precedente formalità di cui la capo 2A) COSTITUZIONE DI VINCOLO con ATTO NOTARILE PUBBLICO)

-Ulteriori avvertenze: da accertamenti eseguiti presso gli uffici comunali e dalla documentazione disponibile alla data della perizia, per l'immobile in oggetto non sono emersi vincoli speciali connessi a carattere artistico o storico.

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

-Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: In relazione a quanto riportato nell'estratto riassunto di Atto di Matrimonio n.228 p.2 S.A anno 1997 emesso in data 14.05.2019 (cfr allegato n.9) si rileva che :

Il Sig. ********* ******* ha contratto matrimonio con la Sig.ra ********** in data 27.09.1997.

Risultano le seguenti Annotazioni:

- *"con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime di **separazione dei beni."***
- *con provvedimento del Tribunale di Bari in data 03.08.2015 n.15886/2015 **è stata omologata la separazione consensuale** fra i coniugi *********

Firmato Da: ANGIOLA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fbd03b8057152e5639080212b2298dc

******* e ********** di cui all'atto di Matrimonio controscritto - Gravina In Puglia - 11.09.2015*

Valgano, nel dettaglio, le osservazioni n.1-2-3-4 come riportate nel paragrafo n.3 cui si rimanda anche in merito al verbale di separazione consensuale con assegnazione beni e ad eventuali aspetti connessi all'immobile 2.

- Esistenza di usufrutto: No

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

ALTRE INFORMAZIONI PER L 'ACQUIRENTE

-Spese condominiali

Non è stata dichiarata la presenza di spese di natura condominiale per l'immobile in oggetto.

Utenze e spese

Non sono state fornite allo scrivente le bollette delle utenze richieste; è stato altresì dichiarato che le stesse erano momentaneamente distaccate per cui vedasi verbale in allegato n.3.

-Eventuali cause in corso: nessuna

7.5) DEFINIZIONE DELLE SUPERFICI

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

Firmato Da: ANGIOLA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fbd03b8057152e5639080212b2298dc

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

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

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

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

Firmato Da: ANGIOLA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fbd03b8057152e5639080212b2298dc

LOTTO N.2

Villino a piano Terra e area pertinenziale circostante

Piano		vani e accessori diretti	Pertinenze (mq)	SUP.NETTA (mq)
T	A	Salone-Soggiorno		44,00
T	B	Cucina		8,00
T	C	Corridoio		4,30
T	D	Letto 1		11,50
T	E	Wc 1		7,40
T	F	Letto 2		12,80
T	F	Letto M.		14,40
T	G	Dismpegno		5,60
T	H	Ripostiglio		3,90
T	I	Wc 2		3,90
T	L	Portico 1	43,00	
T	M	Portico 2 e 3 sup. complessiva	16,50	
Totale Superficie Nette				**115,80**
Totale Pertinenze			**59,50**	

Si riepiloga altresì la Superficie Lorda e la Superficie Commerciale in cui si utilizza il rapporto ponderale pari a *0,65 per porzione a deposito, 0,40* per i porticati e a *0,10/0,02* per area pertinenziale (quota A) e (quota B) prendendo a riferimento le pubblicazioni del " *Consulente Immobiliare " edito da " "ilSole24ore"* ed effettuando correzioni in base alla sua conformazione specifica.

LOTTO N.2

Villino a piano Terra e area pertinenziale circostante

Piano	DESTINAZIONE D'USO	Sup.lorda (mq)	Sup.Commerc. (mq)	Coeff.
T	Vilino porz. assentita ad abitazione	50,00	50,00	1,00
T	Vilino porz. assentita a deposito	100,00	65,00	0,65
T	zona portico 1	53,00	21,20	0,40
T	zone portici 2 e 3	22,00	8,80	0,40
T	area pertinenziale (quota A)	300,00	30,00	0,10
T	area pertinenziale (quota B)	975,00	19,50	0,02
Sup. commerciale totale			**194,50**	

Firmato Da: ANGIOLA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fbd03b8057152e5639080212b2298dc

7.6) VALUTAZIONE - LOTTO N.2

Prendendo a riferimento della presente relazione di valutazione, quanto riportato per la definizione di "Valore di Mercato" nelle citate "*Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" edite* nel Dicembre 2015 nel quale si richiamano peraltro i contenuti del *Regolamento Europeo* specifici per la materia oggetto della presente relazione, si procede all'indicazione delle principali fasi di valutazione poste alla base della creazione del rapporto di stima per il bene "Subject" costituente il lotto N.2 in vendita.

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

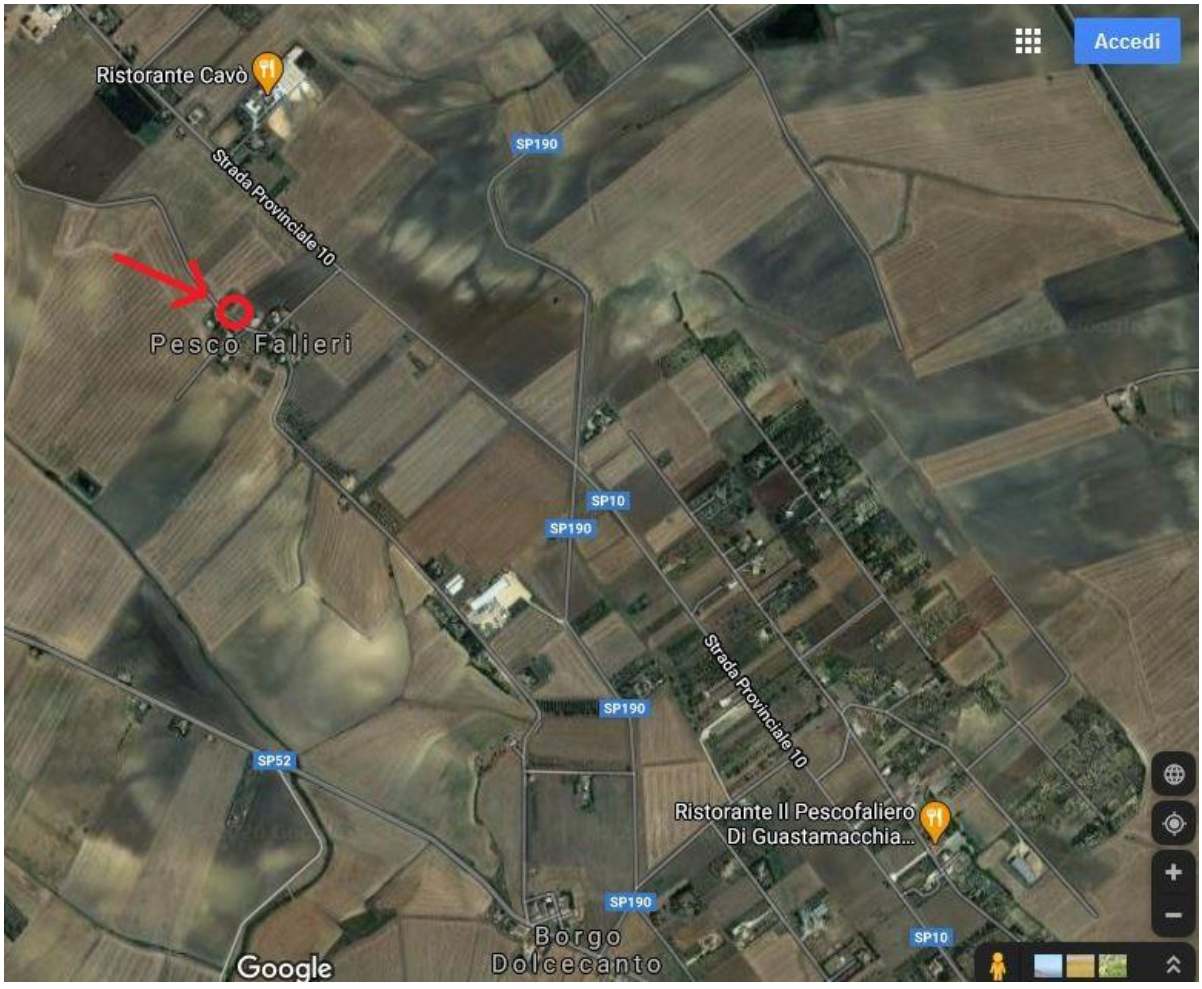
- Fattori intrinseci tra cui le caratteristiche delle finiture, lo stato di conservazione e manutenzione generale in ragione dell'epoca di costruzione, la grandezza, la forma e la distribuzione dei vani in rapporto alla destinazione d'uso (sia per le superfici principali che per quelle secondarie), l'esposizione nonché le dotazioni impiantistiche specifiche del lotto in oggetto (impianti, presenza/assenza di energia elettrica…) ed altro ancora;
- Fattori estrinseci in relazione all'inquadramento geografico dell'immobile rispetto al centro abitato, alla distanza dalla strada provinciale, alla presenza/assenza di case sparse circostanti nonché la presenza/assenza di servizi quali la linea elettrica e la rete di adduzione idrica.

Nello specifico l'immobile è posto nell'agro di Gravina In Puglia nei pressi della strada provinciale 10 per Poggiorsini a metà strada circa fra i due centri urbani in C.da

Firmato Da: ANGIOLA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fbd03b8057152e5639080212b2298dc

Romano (ed a poca distanza in linea d'aria dalla strada provinciale) in località Pesco Falieri non molto distante dalla più nota località Dolcecanto in una zona rurale caratterizzate da contrade in cui si verificano piccole concentrazioni di villini utilizzate come case per vacanze e tempo libero, seconde case o strutture ricettive - agrituristiche servite da linea elettrica e acquedotto rurale.

Di seguito si rappresenta la localizzazione in mappa su ortofoto.



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

Firmato Da: ANGIOLA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fbd03b8057152e5639080212b2298dc

richiesta e l'offerta del mercato immobiliare del comune in cui l'immobile è posto, il suo andamento e le contingenze economico-finanziarie che determinano le dinamiche del mercato immobiliare stesso. Ulteriori e più ampie considerazioni emergono infatti dall'analisi del calo dell'attuale mercato immobiliare dovuto alla elevata pressione fiscale, della difficoltà di accesso ai mutui in particolar modo in relazione ad immobili che possono configurarsi come seconde case.

Si sono altresì consultati i dati ufficiali contenuti nella Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate (fonte) riferiti all'ultimo dato disponibile (2 semestre 2019) al momento della consultazione con riferimento ad immobili similari situati nelle zone agricole estendendola ai comuni del circondario. Quest'ultima Banca Dati, ed i continui aggiornamenti delle comparazioni delle rilevazioni elaborate dall'Agenzia delle Entrate, ad integrazione della attenta valutazione degli elementi di stima specifici dell'immobile in oggetto, rappresenta una sintesi di dati *"diretti"* strutturata sulla base di importanti elementi di consultazione quali la fascia/zona omogenea di appartenenza, destinazione d'uso, tipologia edilizia, stato di manutenzione del dato di comparazione ricercato.

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

Alla luce di tutto quanto esposto in relazione e nei rispettivi allegati, che ne costituiscono parte integrante come sintesi di tutti i dati reperiti, nonché per effetto delle risultanze degli accertamenti svolti in uno con la valutazione degli elementi specifici ritenuti peculiari nella formazione del giudizio di stima (tra quali l'epoca di realizzazione, lo stato generale e di conservazione dell'immobile, dei suoi impianti e delle finiture, nonché del livello delle stesse, le citate caratteristiche tipologiche del

Firmato Da: ANGIOLA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fbd03b8057152e5639080212b2298dc

fabbricato cui esso appartiene…etc) si ritiene che il valore di mercato unitario di 1.200,00 €/mq possa essere ritenuto congruo per il Subject di stima, quale quotazione di immobili comparabili.

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

Villino a piano Terra e area pertinenziale circostante

Sup. ragguag. totale Mq	Valore di mercato unitario [€/mq]	**Valore di mercato degli immobili (€)**
194,50	1200,00	**233400,00**
valore stimato per la piscina descritta		**25000,00**
valore stimato per il pozzo		**5000,00**
valore stimato per le recinzioni (2 tipologie)		**10000,00**
Valore di mercato complessivo lotto 2		**273400,00**

da cui si evince che **il più probabile valore di mercato dell'immobile ottenuto dalla stima è pari ad euro 273.400,00 (diconsi euro duecentosettantatremilaquattrocento/00)**

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

Da tale valore di mercato di euro 273.400,00 ottenuto dalla stima all'esito delle considerazioni svolte in perizia (in relazione agli oneri) e da quanto previsto nei quesiti giudiziali (in relazione all'abbattimento forfettario 15%) si detraggono i seguenti importi:

Firmato Da: ANGIOLA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fbd03b8057152e5639080212b2298dc

A. **per abbattimento forfettario del 15%** previsto dai quesiti giudiziali posti (quale differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, l'assenza di garanzia su vizi occulti,….) pari a 41.010,00 Euro;

B. **per Oneri di cancellazione pignoramento** € 294,00 (alla data della stima e da verificare all'atto della cancellazione);

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

D. **per Oneri per regolarizzazione urbanistica e ripristino conformità** sommano complessivamente € 13.500,00 per cui vedasi la relazione per gli aspetti di dettaglio;

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

Ne deriva per il **lotto N.2 in vendita: quota parte indivisa pari ad 1/2 in regime di separazione dei beni dell'immobile in Gravina In Puglia alla Contrada Romano, Piano Terra riportato nel N.C.E.U. del Comune di Gravina In Puglia al F.M. 52 particella 485 sub. 1) alla data odierna quale immobile "in corso di costruzione" e costituito tuttavia da un villino con pertinenza esterna come descritto nel dettaglio in relazione e negli allegati grafici e fotografici.**

- un **VALORE ADEGUATO PER L'INTERO pari a Euro 217.096,00 (diconsi euro duecentodiciassettemilanovantasei/00)** valutato al netto dell'abbattimento forfettario effettuato e delle decurtazioni per oneri, come descritte innanzi.
- un **VALORE ADEGUATO PER IL DIRITTO DI PROPRIETÀ DI 1/2 (quale valore per la comproprietà dell'immobile al 50% del debitore esecutato Sig. ********* *******) pari a Euro 108.548,00 (diconsi euro**

Firmato Da: ANGIOLA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fbd03b8057152e5639080212b2298dc

centottomilacinquecentoquarantotto/00) valutato al netto dell'abbattimento forfettario effettuato e delle decurtazioni per oneri, come descritte innanzi.

Il valore adeguato (tanto per l'intero che per il diritto di proprietà di 1/2) coincide con il PREZZO A BASE D'ASTA posto che tutti gli oneri siano a carico dell'Acquirente con l'esclusione del solo onere B di euro 294,00 che è posto a carico della procedura.

Seguono gli allegati.

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

Altamura (BA), lì data del deposito

Cordialmente **IL CTU**

Dott. Ing. Andrea ANGIOLA

ALLEGATI

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

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

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

Allegato 4B: Rilievo fotografico LOTTO n.2;

Allegato 5B : Allegato grafico LOTTO N.2;

Allegato 6B : Documentazione Catastale LOTTO N.2 (visure storiche ventennali, elaborato planimetrico e elenco subalterni,estratto di mappa);

Allegato 7B : Ispezione Ipotecaria LOTTO N.2 eseguita presso Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bari Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare del Territorio

Allegato 8 : certificati di stato civile dell'esecutato e certificati di residenza con relativa richiesta.

Allegato 9B : Atti di provenienza LOTTO N.2 in Copia Conforme:

Firmato Da: ANGIOLA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fbd03b8057152e5639080212b2298dc

- Atto di compravendita rep 60995/27229 del 22/06/2010 Notaio Domenico Digiesi
- Atto di permuta rep 60022/26394 del 05/11/2009 Notaio Domenico Digiesi
- Atto conferma e compravendita rep 54668/22303 del 22/05/2006 Notaio Domenico Digiesi

Allegato 10B: accesso agli atti presso L'Ufficio Tecnico del Comune di Gravina In Puglia e documentazione scritto tecnica acquisita - LOTTO N.2:

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

Allegato n.12: "Convenzione di separazione consensuale con assegnazione beni omologata del 21.07.2015"

Allegato 13: Attestazioni di invio della Relazione CTU alle parti

Firmato Da: ANGIOLA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fbd03b8057152e5639080212b2298dc