

---

# TRIBUNALE DI BARI

---

Perizia dell'Esperto Stimatore Ing. Di Paola Fabio, nella procedura 3/2023 di R.G.

## SOMMARIO

---

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Lotto 1.....	5
Descrizione.....	6
Titolarità.....	7
Confini.....	7
Consistenza.....	8
Dati Catastali.....	9
Stato conservativo.....	10
Parti Comuni.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione.....	12
Provenienze Ventennali.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
Normativa urbanistica.....	15
Regolarità edilizia.....	15
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Lotto 2.....	19
Descrizione.....	20
Titolarità.....	21
Confini.....	21
Consistenza.....	21
Dati Catastali.....	22
Stato conservativo.....	24
Parti Comuni.....	24
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	25
Stato di occupazione.....	26
Provenienze Ventennali.....	27
Formalità pregiudizievoli.....	28
Normativa urbanistica.....	32
Regolarità edilizia.....	34
Vincoli od oneri condominiali.....	36
Stima / Formazione lotti.....	37
<b>Lotto 1</b> .....	37
<b>Lotto 2</b> .....	39
Riserve e particolarità da segnalare.....	40

Riepilogo bando d'asta.....	43
<b>Lotto 1</b> .....	43
<b>Lotto 2</b> .....	43
Schema riassuntivo Procedura 3/2023 .....	46
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 24.600,00</b> .....	46
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 25.400,00</b> .....	46
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	48
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Margherita di Savoia (BT) - Via Giuseppe De Nittis, n.5, interno 3, piano 1-2.....	48
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Grumo Appula (BA) - Vico Edmondo De Amicis n.7, piano 0 .....	49

## INCARICO

---

---

In data 19/02/2023, il sottoscritto Ing. Di Paola Fabio, con studio in Via N. Piccinni, 65 - 70122 - Bari (BA), email [ing.fabiodipaola@gmail.com](mailto:ing.fabiodipaola@gmail.com), PEC [fabio.dipaola@ingpec.eu](mailto:fabio.dipaola@ingpec.eu), Tel. 080 4162323, veniva nominato Esperto Stimatore e accettava l'incarico.

## PREMESSA

---

---

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Margherita di Savoia (BT) - Via Giuseppe De Nittis, n.5, interno 3, piano 1-2 (Coord. Geografiche: 41.365219, 16.145542)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Grumo Appula (BA) - Vico Edmondo De Amicis n.7, piano 0 (Coord. Geografiche: 41.011931, 16.707032)

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Margherita di Savoia (BT) - Via Giuseppe De Nittis, n.5, interno 3, piano 1-2

## DESCRIZIONE

---

Piena proprietà dell'intera quota (1/1) di appartamento su due livelli sito in Margherita di Savoia (Bt), alla Via Giuseppe De Nittis, n.5, interno n. 3, posto al piano primo su piano terra e pertinenziale locale mansarda e accessori al piano secondo. [Cfr. Allegato - Atto di provenienza e Documentazione catastale].

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

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

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il Sottoscritto Esperto Stimatore, ricevuto il provvedimento di nomina in data 27.01.2023, accettato l'incarico prendeva quindi contatti con il Curatore avv. Francesco Saverio Costantino ai fini di concordare l'inizio delle operazioni peritali.

Il 21.02.2023, presso l'immobile sito in Margherita di Savoia (Bt) alla Via Giuseppe De Nittis, n.5, il Sottoscritto iniziava la ricognizione. Sul posto era presente oltre al Sottoscritto il Curatore avv. Francesco Saverio Costantino e il sig. \_\_\_\_\_, figlio del sig. \_\_\_\_\_ ai fini dell'accesso.

Nel corso del suddetto sopralluogo, si è proceduto ad una ispezione dei luoghi ed in tale circostanza sono stati effettuati i rilievi metrici e fotografici di rito [Cfr. Allegato - Documentazione Fotografica].

In particolare il sottoscritto Esperto Stimatore rilevava tra l'altro:

- all'interno dell'appartamento una diversa distribuzione degli spazi interni oltre la realizzazione di una veranda in alluminio e vetro a piano secondo rispetto a quanto rappresentato nella scheda planimetria catastale [Cfr. Allegato - Documentazione Catastale].

In occasione del sopralluogo avendo rilevato due unità split a piano secondo, a seguito di richiesta ai fini della redazione della certificazione energetica APE, il sig. \_\_\_\_\_ riferiva al sottoscritto Esperto Stimatore di non essere in possesso del libretto d'impianto delle due unità split.

## TITOLARITÀ

---

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

- (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari:

- (Proprietà 1/2)

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

- (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

### NOTA BENE

**Trattandosi di bene immobiliare indivisibile si è posta come quota in vendita il 100% dell'unità immobiliare anche se i diritti in capo al soggetto interessato dalla procedura di liquidazione giudiziale sono pari ai 50% ovvero sia alla quota in proprietà del sig. \_\_\_\_\_ in qualità di titolare della \_\_\_\_\_ . Si rimette pertanto all'Ill.mo Giudice le valutazioni di merito.**

### NOTA BENE

Da indagini svolte dal Sottoscritto Esperto Stimatore presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di Grumo Appula (Ba) si è rilevato dai registri degli atti di matrimonio del Comune che alla data del 17/08/1972 i sigg.ri \_\_\_\_\_ si sono uniti in matrimonio. Atto N. 63 parte II serie A - anno 1972 - Comune di GRUMO APPULA (BA).

### Annotazioni:

Con atto in data 31-01-1992 rep 63353 a rogito del notaio avv. Maria Antonietta Severo Vernice del distretto notarile di Bari gli sposi \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ hanno stipulato convenzione matrimoniale [Cfr. Allegato - Estratto di matrimonio].

## CONFINI

---

L'appartamento, sito a Margherita di Savoia (BT) alla Via Giuseppe De Nittis, n.5, posto su due livelli ai piani primo e secondo su piano terra, interno n.3, ha accesso dalla porta posta sulla destra per chi giunge al primo piano salendo dalla rampa scala e accede nel terrazzino di proprietà esclusiva posto a sinistra e confina con rampa scala e altre unità immobiliari cui al fg. 25 p.lla 451 subb. 11 e 13, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	19,20 mq	24,30 mq	1	24,30 mq	3,00 m	1
Terrazza	21,55 mq	23,35 mq	0,30	7,00 mq	0,00 m	1
Soffitta	35,40 mq	35,40 mq	0,5	17,70 mq	1,95 m	2
Balcone scoperto	17,00 mq	20,85 mq	0,25	5,21 mq	0,00 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>54,21 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>54,21 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nota Bene: Si specifica che, ai fini del calcolo della consistenza, verranno considerate le superfici assentite ovvero assentibili come rilevate dalla documentazione tecnico amministrativa visionata nel corso degli accertamenti urbanistico-edilizi effettuati. La descrizione della composizione interna dell'unità immobiliare sarà invece compiuta ed effettuata secondo quanto effettivamente rilevato nel corso del sopralluogo effettuato.

### Composizione interna

L'appartamento disposto su due livelli è composto da un vano pluriuso ed accessori e precisamente, vano pluriuso con angolo cottura privo di fori di aerazione sulla tompagnatura, bagno e terrazza a livello antistante a piano primo prospettante verso Via G. De Nittis, due stanze da letto mansardate a piano secondo, oltre balcone antistante prospettante verso Via G. De Nittis chiuso perimetralmente e superiormente mediante l'apposizione di elementi in alluminio e vetro e pannelli coibenti. Il piano primo e secondo risultano collegati da scala interna a chiocciola di collegamento.

### Altezza interna utile

L'appartamento presenta altezza interna pari a 3,00 mt. circa a piano primo e altezza variabile da 0,77 a 3,11 mt. al piano secondo.

### Dotazioni condominiali

Sono di natura condominiale tutti i diritti di comproprietà sulle altre parti dell'intero fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione, che sono comuni per legge, uso e destinazione; come anche evincibili dal titolo di provenienza che viene allegato alla presente relazione [Cfr. Allegati – Atto di provenienza].

### Superficie Lorda

In merito al calcolo della superficie lorda sono stati adottati i criteri riportati nella norma UNI 10750



per il calcolo delle "superfici commerciali", a cui nello specifico si rimanda.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	451	10		A3	3	3	Totale: 74 mq Totale escluse aree scoperte**: 65 mq	333,11 €	1-2	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

#### Identificazione Catastale

Al Catasto Fabbricati del Comune di Margherita di Savoia (FG):

L'appartamento al foglio 25, particella 451, sub. 10, Indirizzo: VIA GIUSEPPE DE NITTIS n. 5 Interno 3, Piano 1 - 2, categoria A/3, Classe 3, Cons. 3 vani, Sup. Cat. Totale: 74 mq. totale escluse aree scoperte: 65 mq., rendita catastale € 333.11

In Ditta:

1

(1) Proprietà

per 1/2

2

(1)

Proprietà per 1/2

Dal confronto tra il rilievo planimetrico eseguito in seguito al sopralluogo e la relativa planimetria catastale si evincono le seguenti difformità tra quanto rilevato al sopralluogo e quanto rappresentato in planimetria catastale [Cfr. Allegati - Documentazione catastale e Elaborato grafico - Stato dei luoghi]:

- errata indicazione della Ditta  
risulta indicata come

che

- diversa distribuzione degli spazi interni ottenuta mediante realizzazione ovvero piccoli spostamenti di tramezzature interne;

- cambio di destinazione d'uso del piano secondo ad uso residenziale mediante anche installazione di impianti di condizionamento con split;

- ampliamento mediante realizzazione di veranda chiusa in elementi di alluminio e vetro e pannelli coibenti realizzata sul balcone a piano secondo.

Il tutto come meglio rappresentato nell'elaborato allegato relativo allo stato dei luoghi.

In base quanto sopra rilevato e in base alle considerazioni di natura urbanistica, al cui relativo paragrafo si rimanda, si ritiene opportuno il ripristino delle volumetrie mediante rimozione delle superfetazioni realizzate in ampliamento oltre la corretta rappresentazione della distribuzione interna dell'appartamento da eseguire mediante aggiornamento della scheda planimetrica catastale allo stato dei luoghi in conformità a quanto riportato nella pratica amministrativa in sanatoria da presentare presso l'UTC del Comune di Margherita di Savoia.

#### COSTI CATASTALI

Le difformità catastali rilevate sono regolarizzabili mediante variazione per aggiornamento della planimetria catastale per diversa distribuzione degli spazi interni e aggiornamento per rettifica della Ditta intestataria.

Totale Competenze professionali comprensive di oneri e diritti pratica catastale n. 1 unità immobiliare: € 500,00 circa.

#### STATO CONSERVATIVO

---

Le condizioni generali di manutenzione dell'unità immobiliare all'esito del sopralluogo effettuato, anche in considerazione dell'epoca di realizzazione (iniziata nel 1982 ed ultimata nel 1984, come risulta dai titoli di provenienza e dalla documentazione catastale e urbanistica), si possono ritenere mediocri relativamente agli esterni del fabbricato condominiale e sufficienti relativamente all'interno dell'appartamento, oggetto della presente procedura giudiziale.

In particolare si è avuto modo di rilevare problemi di rottura diffusa della pavimentazione sul balcone a piano secondo e segni di ammaloramento in alcuni punti delle facciate del fabbricato.

Relativamente agli impianti si suggerisce la verifica di tutti gli impianti dell'unità immobiliare come meglio riportati nel relativo paragrafo, non avendo fornito i proprietari le certificazioni di conformità relative agli impianti presenti nell'abitazione.

#### PARTI COMUNI

---

##### Dotazioni condominiali

Sono di natura condominiale tutti i diritti di comproprietà sulle altre parti dell'intero fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, che sono comuni per legge, uso e destinazione; come anche evincibili dai titoli di provenienza [Cfr. Allegato – Atto di provenienza].

In particolare costituiscono dotazioni comuni il vialetto di accesso al fabbricato e la rampa scala esterna censita al NCEU al sub. 1 BCNC (accesso fabbricato - scala).

Il fabbricato a schiera di cui l'unità oggetto della presente relazione è parte non è risultato essere costituito in condominio.

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

##### Tipologia e Ubicazione

l'immobile oggetto di perizia, è costituito da un appartamento disposto su due livelli in piena

proprietà, facente parte di fabbricato plurifamiliare sito in Margherita di Savoia (BT) alla Via Giuseppe De Nittis, n.5, quartiere/località "Ischia - Isola Verde". In particolare l'unità immobiliare oggetto di stima, costituisce porzione della palazzina per civile abitazione con accesso dal portone pedonale posto al civico 5 della via [Cfr. Allegato - Atto di provenienza].

#### Caratteristiche del fabbricato

L'intero fabbricato oggetto di stima, sito in zona suburbana di Margherita di Savoia, è stato realizzato a partire dal 1982 con agibilità rilasciata nel 1984 ed è costituito da un piano terra, piano piano primo, e piano secondo. Il fabbricato è destinato ad uso residenziale.

La struttura portante è stata realizzata in calcestruzzo armato, fondazioni a platea, con solai in latero-cemento tipo celersap e murature perimetrali di circa 30 cm. e 20 cm. di spessore. La copertura è a falde inclinate in c.a. con tegole.

Il fabbricato esternamente presenta rivestimento con intonaco con finitura al quarzo di colore bianco e giallo in tonalità chiare; i balconi presentano parapetto in muratura ovvero ringhiere in ferro a piano primo, parapetto in muratura a piano secondo.

Il fabbricato è provvisto di impianto di collegamento verticale meccanizzato e il rampa scala è rivestita in pietra con parapetto in muratura.

Nel suo insieme, esternamente, il fabbricato oggetto della presente procedura si presenta in mediocre stato di manutenzione necessitando di lavori di manutenzione straordinaria localizzati su alcune porzioni delle facciate e dei frontini che presentano segni di infiltrazioni oltre che di ripristino della pavimentazione del balcone a piano secondo che presenta alcune piastrelle in distacco.

#### Esposizione

L'appartamento ha finestre con esposizione a NORD-EST (vano pluriuso con angolo cucina, n.2 stanze letto a piano secondo mansardato).

#### Altezza interna utile

L'appartamento presenta altezza interna pari a 3,00 mt. circa a piano primo e altezza variabile da 0,77 a 3,11 mt. al piano secondo.

#### Rifiniture

##### Appartamento

In generale le finiture, in considerazione dell'epoca della realizzazione dell'unità immobiliare avvenuta nel 1982-1984 sono di tipo ordinario; lo stato di manutenzione dell'appartamento nel suo complesso è sufficiente [Cfr. Allegato - Documentazione Fotografica].

Il rivestimento delle pareti interne dell'appartamento è costituito da intonaco con pareti rifinite con pittura in ducotone in tonalità chiare.

tutti gli ambienti presentano pavimentazione in ceramica 30x30.

Il bagno presenta pavimentazione in ceramica 20x20 mentre le pareti del bagno risultano rivestite da piastrelle in ceramica 20x20 per un'altezza di 2.00 mt circa.

Il balcone a piano secondo chiuso con elementi in alluminio e vetro e pannelli coibenti e il terrazzo esterno a piano primo presentano hanno pavimentazione in gres.

L'angolo cucina presenta pareti rivestite da piastrelle in ceramica 20x20 per un'altezza di 2.00 mt circa.

La porta di ingresso è in legno. Le porte interne sono in legno tamburato. Gli infissi esterni sono in legno e vetro, tapparelle in PVC e zanzariere.

La scala interna di collegamento a chiocciola con corrimano è in ferro.

#### Impianti

l'appartamento è dotato dei seguenti impianti:

-impianto elettrico con cavi sottotraccia - tensione 220V;

-impianto citofonico e TV;  
 -impianto idrico-fognante;  
 -scaldacqua elettrico da 30 lt Aton dolphin 30;  
 -impianto di raffrescamento con n.2 climatizzatori split con n.2 motori esterni modello Aeternum posti nella veranda a piano secondo e nella camera da letto a piano secondo.

NOTA BENE: Le condizioni generali di manutenzione dell'unità immobiliare all'esito del sopralluogo effettuato, anche in considerazione dell'epoca della costruzione dell'unità immobiliare avvenuta a partire dal 1982 e ultimata nel 1984 si possono ritenere mediocri relativamente agli esterni e sufficienti relativamente agli interni. Si suggerisce la verifica di tutti gli impianti dell'unità immobiliare, non avendo fornito i proprietari le certificazioni di conformità relative agli impianti presenti nell'abitazione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Nel corso delle operazioni peritali del 21 febbraio 2023 presso l'immobile di Via Giuseppe De Nittis, n.5 - Margherita di Savoia (BT) si è avuto modo di rilevare che l'appartamento risultava libero non costituendo abitazione principale per nessuno dei due comproprietari [Cfr. Allegato - Certificato di residenza].

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/03/1988 al 24/09/2023	(1) Proprietà 1/2;  Proprietà 1/2. Codice	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Luigi Oliva	10/03/1988	10689	3672
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Foggia	18/03/1988	5232	235727
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Bari	29/03/1988	3948/V			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di liquidazione giudiziale:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione della liquidazione giudiziale;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza dell'immobile non è stato già depositato e verrà inserito dal sottoscritto Esperto Stimatore come allegato alla presente relazione [Cfr. Allegato - Atto di provenienza].

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Bari e Foggia aggiornate al 24/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca legale** derivante da 0300 RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)  
 Iscritto a Foggia il 24/06/2015  
 Reg. gen. 11149 - Reg. part. 1304  
 Quota: 1/2  
 Importo: € 602.561,38  
 A favore di Equitalia SUD S.p.A.  
 Contro  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 301.280,69  
 Note: Ulteriori Informazioni COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 01476201400000257000, DATA NOTIFICA COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 28112014 NUMERO DI RUOLO: 0, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 090000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24112012 NUMERO DI RUOLO: 0, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 090000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 22022013 NUMERO DI RUOLO: 0, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 090000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 22022013 NUMERO DI RUOLO: 0, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 090000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 22022013 NUMERO DI RUOLO: 0, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 090000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 08032013 NUMERO DI RUOLO: 0, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 090000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 22032013 NUMERO DI RUOLO: 209, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 3, CODICE UFFICIO: 34100, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 10122012 NUMERO DI RUOLO: 7251, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 1185, CODICE UFFICIO: 1, TIPO UFFICIO: F, DATA ESECUTORIETA: 09112012 NUMERO DI RUOLO: 211, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 1191, CODICE UFFICIO: 1, TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 17052011 NUMERO DI RUOLO: 1739, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 2007, CODICE UFFICIO: 1, TIPO UFFICIO: F, DATA ESECUTORIETA: 05122012 NUMERO DI RUOLO: 643, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 3094, CODICE UFFICIO: 1, TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 26092011 NUMERO DI RUOLO: 644, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 3094, CODICE UFFICIO: 1, TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 26092011 NUMERO DI RUOLO: 3688, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 3537, CODICE UFFICIO: 1, TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 29032012 NUMERO DI RUOLO: 7215, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 3537, CODICE UFFICIO: 1, TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA:

25102012 NUMERO DI RUOLO: 925, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 3537, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 12112012 NUMERO DI RUOLO: 2437, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 3537, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 24012013 NUMERO DI RUOLO: 5580, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 4791, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: F, DATA ESECUTORIETA: 13072012 NUMERO DI RUOLO: 6930, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 4791, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: F, DATA ESECUTORIETA: 02102012 NUMERO DI RUOLO: 1074, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 6147, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: F, DATA ESECUTORIETA: 13122012 NUMERO DI RUOLO: 5175, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 7482, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: F, DATA ESECUTORIETA: 19062012 NUMERO DI RUOLO: 5226, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 7482, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: F, DATA ESECUTORIETA: 21062012 NUMERO DI RUOLO: 5227, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 7482, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: F, DATA ESECUTORIETA: 21062012 NUMERO DI RUOLO: 7181, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 7482, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: F, DATA ESECUTORIETA: 31102012 NUMERO DI RUOLO: 7182, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 7482, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: F, DATA ESECUTORIETA: 31102012 NUMERO DI RUOLO: 1396, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 12148, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 29112012 NUMERO DI RUOLO: 2583, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 12351, CODICE UFFICIO: , TIPO UFFICIO: , DATA ESECUTORIETA: 30012013 NUMERO DI RUOLO: 7003, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 12789, CODICE UFFICIO: 3 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 08102012 NUMERO DI RUOLO: 7161, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 12789, CODICE UFFICIO: 3 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24102012 NUMERO DI RUOLO: 7162, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 12789, CODICE UFFICIO: 3 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24102012 NUMERO DI RUOLO: 7163, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 12789, CODICE UFFICIO: 3 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24102012 NUMERO DI RUOLO: 7164, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 12789, CODICE UFFICIO: 3 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24102012

### **Trascrizioni**

- **SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**

Trascritto a Bari il 28/02/2023

Reg. gen. 9493 - Reg. part. 7173

Quota: 1/1

A favore di MASSA DEI CREDITORI DI

Contro

Formalità a carico della procedura

Note: Ulteriori informazioni SI TRASCRIVE D'UFFICIO E SENZA INDICAZIONE DEGLI IMMOBILI COME PREVISTO DALLA CIRCOLARE DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO N. 3 DEL 2003. TRATTASI DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DELLA DITTA INDIVIDUALE DENOMINATA

### **Oneri di cancellazione**

NOTA BENE: Il prezzo a base d'asta considera gli oneri e le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale, i costi di smontaggio e conferimento della veranda in ampliamento a piano secondo e l'eliminazione degli impianti presenti a piano secondo non compatibili con la destinazione

d'uso "balcone" e "mansarda" e i costi di realizzazione di n.2 fori di aerazione per l'angolo cottura a piano primo; pertanto gli oneri ed i costi tecnici di regolarizzazione urbanistica e catastale ed i costi per la rimozione della veranda e degli impianti presenti a piano secondo non compatibili con la destinazione d'uso "balcone" e "mansarda" e i costi di realizzazione di n.2 fori di aerazione per l'angolo cottura a piano primo per un importo complessivo di circa € 3.500,00 (compr. iva) costituiranno, per l'appunto, un onere che resterà a carico dell'acquirente.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha eseguito una ispezione ipotecaria aggiornata per verificare la presenza delle trascrizioni e iscrizioni sull'immobile oggetto della presente procedura giudiziale [Cfr. Allegato Ispezione ipotecaria aggiornata al 24/09/2023].

## NORMATIVA URBANISTICA

Gli interventi nel territorio di Margherita di Savoia sono attualmente regolamentati dal Piano Regolare Generale approvato con Deliberazione di G.R. n.1 del 04/01/1974 e ss.mm.ii. [Cfr. Allegato - Documentazione Urbanistico-Edilizia - Tavola grafica].

Dallo studio della documentazione relativa agli strumenti urbanistici ed in particolare alla zonizzazione si è potuto rilevare che l'area su cui insiste il fabbricato, di cui l'unità immobiliare oggetto della presente procedura giudiziaria è parte:

-- ricade come zona di espansione urbana nell'Insula 29CR5 DEL P.R.G. VIGENTE INSEDIAMENTO RESIDENZIALE "ISOLA VERDE" STANDARDS SODDISFATTI ATTRAVERSO P. di L. CONVENZIONATO.

-- con riferimento al PUTT ricade nella tavola "territori costruiti" ai sensi del punto 5 art. 1.03 delle NTA come ambito territoriale esteso "E" di valore normale. Zona XII Insula n.29CR5 di P.R.G. (Piano di Lottizzazione De Capite Insula 29C/R5 approvato con D.P.G.R. n.1226 del 09.07.1979). Tipologia dei territori costruiti TIPO 5.2 - Zona C.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Sulla scorta della documentazione reperita e delle ricerche e degli accertamenti effettuati presso l'U.T.C. di Margherita di Savoia e della relativa documentazione prodotta al fine di verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, e da colloqui intercorsi con i tecnici dell'Ufficio Tecnico del Comune di Margherita di Savoia è emerso che il fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto della presente relazione è parte, è stato edificato giusto:

- Piano di Lottizzazione De Capite Insula 29C/R5 approvato con D.P.G.R. n.1226 del 09/07/1979. Convenzione n.338 di repertorio stipulata in data 27/03/1980.

- Concessione edilizia n. 35 del 19/07/1982 rilasciata alla società

- Concessione edilizia in variante n. 26 del 6/04/1984 prat. edilizia 85/1984 alla società per la realizzazione di n.9 villette tipologia "A" - lotti 11-12-13-14-15-28-29-30-31;

- Permesso di abitabilità/uso prat. ed. n.52/82 anno 85/84 rilasciata alla \_\_\_\_\_ in data 25/11/1994 dal Sindaco del Comune di Margherita di Savoia.

#### NOTA BENE

Con riferimento alla documentazione urbanistico edilizia visionata si specifica che in occasione dell'accesso agli atti presso l'UTC del Comune di Margherita di Savoia il sottoscritto Esperto Stimatore rilevava l'assenza della concessione originaria n.35 del 19/07/1982 con relativi elaborati grafici nel fascicolo relativo al fabbricato oggetto della presente procedura giudiziale.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

#### CONFORMITÀ URBANISTICO EDILIZIA

Dal confronto tra il rilievo eseguito in seguito al sopralluogo presso l'immobile e la relativa documentazione Urbanistico-Edilizia, si evincono alcune difformità rispetto a quanto rappresentato nell'elaborato di progetto allegato alla concessione in variante n.26 del 6/04/1984 [Cfr. Allegati - Documentazione Urbanistico-Edilizia ed Elaborato grafico - Stato dei luoghi]; in particolare:

- diversa distribuzione degli spazi interni ottenuta mediante realizzazione ovvero piccoli spostamenti di tramezzature interne a piano primo e a piano secondo;
- cambio di destinazione d'uso del piano secondo ad uso residenziale mediante anche installazione di impianto di condizionamento con split;
- ampliamento volumetrico mediante realizzazione di veranda chiusa in elementi di alluminio e vetro e pannelli coibenti realizzata sul balcone a piano secondo.

Il tutto come meglio rappresentato nell'elaborato allegato relativo allo stato dei luoghi allegato [Cfr. Allegato - Elaborato grafico stato dei luoghi].

Si è valutata, anche sulla base dei colloqui avuti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Margherita di Savoia, la possibilità di sanatoria delle variazioni rilevate, in base all'attuale normativa urbanistico edilizia richiamata nel paragrafo precedente; le variazioni in ampliamento rilevate relative alla diversa distribuzione degli spazi interni ottenuta mediante realizzazione ovvero piccoli spostamenti di tramezzature interne a piano primo e a piano secondo rappresentano difformità per cui si potrà provvedere alla regolarizzazione mediante presentazione di pratica amministrativa in sanatoria (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380). Relativamente invece all'aumento volumetrico mediante realizzazione di veranda chiusa in elementi di alluminio e vetro e pannelli coibenti realizzata sul balcone a piano secondo e al cambio di destinazione d'uso del piano secondo ad uso residenziale si dovrà procedere



alla rimozione della superfetazione realizzata e alla rimozione degli impianti presenti a piano secondo con conferimento a recupero/discarica e ripristino dei luoghi.

#### COSTI PRATICA URBANISTICO-EDILIZIA

Competenze professionali per presentazione pratica amministrativa in sanatoria per rimozione degli ampliamenti in difformità e per la diversa distribuzione degli spazi interni rispetto alla concessione edilizia in variante n. 26 del 6/04/1984 (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) comprensiva di progettazione, D.L., costi sicurezza, spese, marche da bollo e diritti di segreteria. (compr. oneri e iva): € 2.000,00

Totale pratiche urbanistico-edilizie (compr. oneri e iva): € 2.000,00 circa

#### COSTI SMONTAGGIO ED OPERE EDILI

Costo a corpo per smontaggio n.1 veranda con struttura in alluminio e vetri e pannelli coibenti a piano secondo compreso trasporto e conferimento a discarica/recupero e eliminazione impianti ivi presenti non compatibili con la destinazione d'uso "balcone" e "mansarda". Realizzazione di n.2 due fori di ventilazione/areazione naturale diretta su pareti esterne avente caratteristiche di ventilazione non inferiore a cmq 200 realizzata per mezzo di carotatrice e apposizione di griglie sia interna che esterna corredata di rete microforata anti-insetto; compreso ogni altro onere per rendere il lavoro finito e compiuto a regola d'arte. (compr. iva): €1.000,00 circa

Totale a corpo (compr. iva): € 1.000,00 circa

Totale costi di smontaggio e opere edili: € 3.000,00 circa

#### IMPIANTI E CERTIFICAZIONE ENERGETICA APE

Relativamente alla certificazione energetica dell'immobile/APE il Sottoscritto non ha avuto riscontro dell'esistenza della stessa da parte del soggetto esecutato e pertanto ha provveduto alla redazione e deposito della stessa presso gli uffici competenti [Cfr. certificato energetico dell'immobile / APE].

Relativamente agli impianti, il sottoscritto Perito Stimatore non ha avuto riscontro dell'esistenza delle certificazioni di conformità dai proprietari dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura giudiziale. In assenza delle certificazioni degli impianti, si suggerisce la verifica di tutti gli impianti dell'unità immobiliare come meglio riportati nel relativo paragrafo.

Relativamente alla certificazione energetica dell'immobile/APE il sottoscritto Esperto Stimatore non ha avuto riscontro della sussistenza della stessa da parte dei proprietari dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura giudiziale, rilevando inoltre la mancanza del libretto di impianto (dichiarato assente) delle due unità split presenti a piano secondo. Data la mancanza del libretto di impianto (obbligatorio ai sensi del D.P.R. 74/2013, art.7, c.5) non è possibile redigere e depositare l'attestato di prestazione energetica presso gli uffici competenti. A tal proposito il MISE, rispondendo alle FAQ del 1° agosto 2016, afferma che: "Emettere un APE senza allegare il libretto di impianto comprensivo dei relativi allegati, tra cui anche un valido rapporto di controllo di efficienza energetica, significa

dichiarare che l'impianto è stato ed è esercito dal responsabile in violazione di quanto previsto dal D.lgs.192105 e dal DPR 7412013 per cui è applicabile la sanzione amministrativa prevista dall'art. 15 dello stesso D.lgs. 192105 e s.m.i. All'atto dell'emissione dell'APE, se necessario, occorre quindi far redigere il libretto di impianto. Per la redazione del libretto di impianto, oltre alla designazione del responsabile dell'impianto (che può essere scelto tra il proprietario o un eventuale terzo responsabile quale il Custode nominato) è necessario avvalersi, per la compilazione dei campi contenenti i dati tecnici dell'impianto, di un tecnico manutentore abilitato. Il costo necessario per l'attività di compilazione libretto di impianto può essere stimato in circa € 180,00 (euro centoottanta/00) comprensivi di iva. Il sottoscritto Perito Stimatore pertanto ha provveduto alla redazione del certificato APE [Cfr. Allegato Certificato energetico dell'immobile / APE] il cui perfezionamento, mediante deposito dello stesso presso gli Uffici competenti, sarà eseguito a seguito della compilazione libretto di impianto da eseguirsi da parte di tecnico manutentore abilitato con costi, come sopra meglio riportati, a carico dell'aggiudicatario entro la data del decreto di trasferimento; tanto salvo diversi provvedimenti che l'Ill.mo Giudice vorrà adottare.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali trattandosi di proprietà non costituita in condominio.

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Grumo Appula (BA) - Vico Edmondo De Amicis n.7, piano 0

## DESCRIZIONE

---

Piena proprietà dell'intera quota (1/1) di appartamento sito in Grumo Appula (BA), zona centrale, al Vico Edmondo De Amicis n.7 (già Vico II Michele Garzilli n.7), posto al piano terra e locale rimessa al piano seminterrato con accesso dal Vico Edmondo De Amicis n.5 (già Vico II Michele Garzilli n.5) [Cfr. Allegato - Documentazione catastale].

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

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

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il Sottoscritto Esperto Stimatore, ricevuto il provvedimento di nomina in data 27.01.2023, accettato l'incarico prendeva quindi contatti con il Curatore avv. Francesco Saverio Costantino ai fini di concordare l'inizio delle operazioni peritali.

Il 21.02.2023, presso l'immobile sito in Grumo Appula (BA), Vico Edmondo De Amicis n.7, il Sottoscritto iniziava la ricognizione. Sul posto era presente oltre al Sottoscritto il Curatore avv. Francesco Saverio Costantino e il sig.ra \_\_\_\_\_ figlia del sig. \_\_\_\_\_ ai fini dell'accesso.

Nel corso del suddetto sopralluogo, si è proceduto ad una ispezione dei luoghi ed in tale circostanza sono stati effettuati i rilievi metrici e fotografici di rito e tanto sia con riferimento all'appartamento al piano terra e sia con riferimento al locale rimessa/stalla a piano seminterrato [Cfr. Allegato - Documentazione Fotografica].

In particolare il sottoscritto Esperto Stimatore rilevava tra l'altro:

- all'interno dell'appartamento una diversa distribuzione degli spazi interni oltre ad una maggior consistenza della rimessa al piano seminterrato rispetto a quanto rappresentato nella scheda planimetrica catastale.

In occasione del sopralluogo avendo rilevato una caldaia posta nell'area scoperta interna antistante all'ingresso della rimessa, a seguito di richiesta ai fini della redazione della certificazione energetica APE, la sig.ra \_\_\_\_\_ riferiva al sottoscritto Esperto Stimatore di non essere in possesso del libretto d'impianto e che comunque la stessa non era funzionante non essendo collegata alla rete di distribuzione dell'energia in quanto distaccata la fornitura di gas.

## TITOLARITÀ

---

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

- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

### NOTA BENE

Da indagini svolte dal Sottoscritto Esperto Stimatore presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di Grumo Appula (Ba) si è rilevato dai registri degli atti di matrimonio del Comune che alla data del 17/08/1972 i sigg.ri \_\_\_\_\_ si sono uniti in matrimonio. Atto N. 63 parte II serie A - anno 1972 - Comune di GRUMO APPULA (BA).

### Annotazioni:

Con atto in data 31-01-1992 rep 63353 a rogito del notaio avv. Maria Antonietta Severo Vernice del distretto notarile di Bari gli sposi \_\_\_\_\_ e Basile \_\_\_\_\_

hanno stipulato convenzione matrimoniale [Cfr. Allegato

- Estratto di matrimonio].

## CONFINI

---

### Appartamento

L'appartamento sito in Grumo Appula (BA) al Vico Edmondo De Amicis n.7 (Già Vico II Garzilli n.7), posto al piano terra, ha accesso diretta dal Vico Edmondo De Amicis e confina con Vico Edmondo De Amicis per due lati e altre unità immobiliari cui al fg. 3 p.lle 1365 e 2276, salvo altri.

### Locale rimessa

Il locale rimessa sito in Grumo Appula (BA) al Vico Edmondo De Amicis n.5 (Già Vico II Garzilli), posto al piano seminterrato, ha accesso diretto Vico Edmondo De Amicis e confina con Vico Edmondo De Amicis per due lati e altre unità immobiliari cui al fg. 3 p.la 2276, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	43,75 mq	66,05 mq	1	66,05 mq	3,50 m	T
Locale di deposito	17,20 mq	29,20 mq	0,30	10,22 mq	2,30 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>76,27 mq</b>		

<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>76,27 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nota Bene: Si specifica che, ai fini del calcolo della consistenza, verranno considerate le superfici assentite ovvero assentibili come rilevate dalla documentazione visionata escludendo quelle che saranno oggetto di demolizione ovvero di ripristino. La descrizione della composizione interna dell'unità immobiliare sarà invece compiuta ed effettuata secondo quanto effettivamente rilevato nel corso del sopralluogo effettuato.

#### Composizione interna

##### Appartamento

L'abitazione è composta da due vani ed accessori e precisamente, ingresso a piano terra con ambiente soggiorno pranzo, stanza da letto con annesso piccolo ripostiglio, cucinino con annesso bagnetto.

##### Rimessa

La rimessa risulta composta da due locali contigui.

#### Altezza interna utile

##### Appartamento

L'abitazione ha copertura voltata a botte e presenta altezza interna variabile pari a 3,41 mt., 3,53 mt. e 3,50 mt. circa rispettivamente relativamente ai vani stanza da letto, ingresso soggiorno pranzo e cucina.

##### Rimessa

La rimessa ha copertura voltata a botte e presenta altezza interna variabile pari a 2,30 mt., 2,10 mt. rispettivamente per il locale prossimo all'accesso e per il locale ad esso retrostante.

#### Dotazioni condominiali

Sono di natura condominiale tutti i diritti di comproprietà sulle altre parti dell'intero fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, che sono comuni per legge, uso e destinazione.

#### Superficie Lorda

In merito al calcolo della superficie lorda sono stati adottati i criteri riportati nella norma UNI 10750 per il calcolo delle "superfici commerciali", a cui nello specifico si rimanda.

## DATI CATASTALI

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>		
<b>Dati identificativi</b>	<b>Dati di classamento</b>	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	1366	2		A4	3	2	Totale: 58 mq Totale escluse aree scoperte**: 58 mq	86,76 €	T	
	3	1366	1		C6	3	13	22 mq	32,9 €	S1	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

#### Identificazione Catastale

Al Catasto Fabbricati del Comune di Grumo Appula (BA):

l'appartamento al Foglio 3 Particella: 1366 Sub.2, Categoria A/4, classe 3, consistenza 2 vani, superficie catastale Totale 58 mq., Totale escluse aree scoperte 58 mq., rendita Euro 86,76.

DATI DERIVANTI DA: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo: VIA MICHELE GARZILLI n. 1 Piano T;

Mappali Terreni Correlati: Codice Comune E223 - Foglio 3 - Particella 1366

In Ditta:

1 (2) Nuda

proprietà 1/1;

2 (8) Usufrutto 1/1.

la rimessa al Foglio 3 Particella: 1366 Sub.1, Categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq., superficie catastale 22 mq., rendita Euro 32,90.

DATI DERIVANTI DA: VARIAZIONE del 08/05/2017 Pratica n. BA0131121 in atti dal 08/05/2017 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n.49555.1/2017)

Indirizzo: VIA MICHELE GARZILLI n. 5 Piano S1;

Mappali Terreni Correlati: Codice Comune E223 - Foglio 3 - Particella 1366

In Ditta:

1 (2) Nuda

proprietà 1/1;

2 Usufrutto 1/1.

Dal confronto tra il rilievo planimetrico eseguito in seguito al sopralluogo e le relative planimetrie catastali si evincono le seguenti difformità tra quanto rilevato al sopralluogo e quanto rappresentato in planimetria catastale [Cfr. Allegati - Documentazione catastale e Elaborato grafico - Stato dei luoghi]:

#### Appartamento

- Diversa distribuzione degli spazi interni con realizzazione di tramezzature interne oltre diversa conformazione del camino presente nella cucina-pranzo;
- Diversa dimensione e disposizione del portone di ingresso dal Vico Edmondo De Amicis e della finestra posta nella stanza da letto retrostante;
- Errata indicazione delle altezze interne che risultano pari a circa 3,40 mt. e 3,50 mt. in luogo dei 3,53

mt. e 4.05 mt. indicati in planimetria catastale;

- l'unità immobiliare risulta insistere nella sua intera consistenza anche su porzione del mappale 1365. Il tutto come meglio rappresentato nell'elaborato allegato relativo allo stato dei luoghi

Rimessa

- Diversa disposizione del portoncino di ingresso dal Vico Edmondo De Amicis;

- Errata rappresentazione geometrica della conformazione interna;

- Porzione di vano deposito retrostante rilevato in occasione delle operazioni peritali ma non rappresentato in planimetria catastale.

Il tutto come meglio rappresentato nell'elaborato allegato relativo allo stato dei luoghi

NOTA BENE: In base quanto sopra rilevato e in base alle considerazioni di natura urbanistica, a cui si rimanda nel relativo paragrafo, si ritiene necessario l'aggiornamento delle planimetrie catastali per esatta rappresentazione grafica, diversa distribuzione degli spazi interni e graffatura tra particelle 1365 e 1366.

Tali difformità catastali sono regolarizzabili mediante variazione con aggiornamento delle planimetrie catastali.

Totale Competenze professionali comprensive di oneri e diritti pratiche catastali: € 900,00 circa.

## STATO CONSERVATIVO

---

Le condizioni generali di manutenzione dell'unità immobiliare all'esito del sopralluogo effettuato, anche in considerazione dell'epoca di realizzazione (iniziata in epoca ante 1942, come risulta dai titoli di provenienza, dalla documentazione catastale e urbanistica), si possono ritenere relativamente agli esterni del fabbricato sufficienti relativamente al prospetto principale e mediocri relativamente ai prospetti retrostanti, appena sufficienti relativamente all'interno dell'appartamento e mediocri relativamente all'interno del locale rimessa, oggetto della presente procedura giudiziale.

In particolare si è avuto modo di rilevare l'elevata obsolescenza delle finiture e degli impianti presenti nelle unità immobiliari visionate e segni di ammaloramento delle finiture in alcuni punti delle facciate secondarie del fabbricato.

Relativamente agli impianti si suggerisce la verifica di tutti gli impianti dell'unità immobiliare come meglio riportati nel relativo paragrafo, non avendo fornito i proprietari le certificazioni di conformità relative agli impianti presenti nell'abitazione e nella rimessa.

## PARTI COMUNI

---

Dotazioni condominiali

Sono di natura condominiale tutti i diritti di comproprietà sulle altre parti dell'intero fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente procedura, che sono comuni per legge, uso e destinazione.

Il fabbricato di cui l'unità oggetto della presente relazione è parte non risulta essere costituito in condominio.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### Tipologia e Ubicazione

L'immobile oggetto di perizia, è costituito da una abitazione ad uso residenziale con accesso diretto dalla Via, facente parte di fabbricato residenziale su più livelli, composta da ingresso con soggiorno pranzo, un vano da letto con ripostiglio, una cucina con entrostante piccolo bagnetto sita in Grumo Appula (Ba) al Vico Edmondo De Amicis, in zona centrale. In particolare l'unità ha accesso dal portone posto al civico 7 del Vico Edmondo De Amicis. [Cfr. Allegato - Documentazione catastale - Documentazione fotografica]. Costituisce pertinenza dell'abitazione un locale rimessa posto al piano seminterrato con accesso dal Vico Edmondo De Amicis n.5 della consistenza di circa 17 mq.

### Caratteristiche del fabbricato

L'intero fabbricato oggetto di stima, sito in zona centrale di Grumo Appula è stato realizzato nel suo primo impianto in epoca antecedente al 1942 ed è costituito da un piano seminterrato, terra e primo, oltre lastrico solare superiore. Il fabbricato è destinato ad uso residenziale con una abitazione a piano terra ed una abitazione al piano primo.

La struttura portante è stata realizzata in muratura portante in pietra con orizzontamento a volta del tipo a botte relativamente al piano seminterrato e terra e murature perimetrali di spessore variabile.

Il fabbricato esternamente presenta facciata principale in pietra con rivestimento con intonaco con finitura al quarzo di colore bianco e prospetti retrostanti in pietra a vista con scialbatura a calce.

Il fabbricato è sprovvisto di impianto di collegamento verticale meccanizzato.

Nel suo insieme, esternamente, il fabbricato oggetto della presente procedura si presenta in condizioni sufficienti relativamente al prospetto principale e mediocri relativamente ai prospetti retrostanti. In particolare relativamente agli esterni si è rilevata la presenza di degrado degli strati di finitura delle pareti dei prospetti retrostanti. Il tutto come rilevabile dalla documentazione fotografica allegata alla presente perizia [Cfr. Allegato - Documentazione fotografica].

### Esposizione

L'abitazione presenta finestre con esposizione a NORD (soggiorno pranzo, stanza letto), a SUD (soggiorno pranzo) ed a EST (cucina).

Il locale rimessa presenta unico accesso con portoncino con esposizione a EST.

### Altezza interna utile

L'abitazione presenta altezza interna variabile pari a 3,40 mt. relativamente alla camera da letto e 3,50 mt. circa relativamente al soggiorno pranzo e al vano cucina.

Il locale rimessa presenta altezza interna pari a 2,30 mt. circa nella porzione antistante all'ingresso e pari a 2,10 mt. circa nella porzione retrostante.

### Rifiniture

#### Abitazione

In generale le finiture, in considerazione dell'epoca della realizzazione dell'unità immobiliare avvenuta in epoca ante 1942 e di successivi interventi di manutenzione, sono di tipo economico; lo stato di manutenzione dell'abitazione nel suo complesso è mediocre e necessita di interventi di manutenzione straordinaria legati anche alla obsolescenza delle finiture e degli impianti ivi presenti [Cfr. Allegato - Documentazione Fotografica].

Il rivestimento delle pareti interne dell'appartamento è costituito da intonaco con pareti rifinite con pitture di colore bianco, il vano cucina presenta la porzione inferiore delle pareti rifinita con pittura lavabile di color senape e porzione superiore di colore bianco. I soffitti di tutti gli ambienti risultano rifiniti e tinteggiati di colore bianco.

Tutti gli ambienti presentano pavimentazione in marmette di cemento e soglie in marmo.

Il bagnetto presenta pavimentazione in ceramica mentre le pareti risultano interamente rivestite da piastrelle in ceramica.

L'angolo cucina e la zona del camino presentano parete rivestito da piastrelle in ceramica per un'altezza di circa 1,60 mt.

Il portone di ingresso non è blindato ed è costituito da un portone in legno a quattro ante su porzione del quale risulta applicato un infisso in anticorodal e vetro a due ante. Le porte interne sono in plastica a soffietto. Gli infissi esterni sono in legno e vetro semplice con scuretto relativamente al vano cucina e in anticorodal e vetro nel vano soggiorno pranzo e stanza da letto [Cfr. Allegato - Documentazione fotografica].

#### Locale rimessa

In generale le finiture, in considerazione dell'epoca della realizzazione dell'unità immobiliare avvenuta in epoca ante 1942 sono di tipo economico; lo stato di manutenzione nel suo complesso è mediocre e necessita di interventi di manutenzione straordinaria legati anche alla obsolescenza delle finiture e degli impianti ivi presenti [Cfr. Allegato - Documentazione Fotografica].

Il rivestimento delle pareti interne è costituito da intonaco con pareti e soffitto rifiniti con pitture di colore bianco.

La pavimentazione è in battuto di cemento.

Il portoncino di ingresso non è blindato ed è costituito da un portoncino in legno ad un'anta.

#### Impianti

L'abitazione è dotata dei seguenti impianti:

-impianto elettrico e di illuminazione con cavi sottotraccia e fuori traccia in canaline - tensione 220V;

-impianto telefonico;

-impianto idrico-fognante;

-impianto di riscaldamento autonomo con caldaia Baxi, termostato, termosifoni in alluminio privi di valvole termostatiche.

Il locale rimessa è dotato dei seguenti impianti:

-impianto di illuminazione con cavi fuori traccia - tensione 220V.

#### NOTA BENE

Si precisa che la caldaia, attualmente priva di alimentazione, risulta posta nello scoperto esterno antistante l'accesso al locale rimessa sull'area ascrivibile alla mappale 1368 di proprietà Regina o aventi causa.

La cucina presentava un solo foro di areazione disposto in corrispondenza e al di sotto della finestra.

Sempre all'interno dell'area scoperta antistante l'accesso al locale rimessa è stata rilevata la presenza di un serbatoio in ferro con autoclave dismesso insistente su area pubblica (appendice terminale del Vico Edmondo De Amicis).

NOTA BENE: Le condizioni generali di manutenzione dell'unità immobiliare all'esito del sopralluogo effettuato, anche in considerazione dell'epoca della costruzione ante 1942 e successive manutenzioni dell'unità immobiliare, si possono ritenere mediocri sia relativamente agli interni che agli esterni. Si suggerisce la verifica di tutti gli impianti dell'unità immobiliare, non avendo fornito il soggetto esecutato le certificazioni di conformità relative agli impianti presenti nell'abitazione e che attualmente risultano essere comunque non a norma.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

Nel corso delle operazioni peritali si è evinto che l'immobile, precedentemente utilizzato come ufficio, si presentava libero [Cfr. Allegato - Documentazione fotografica].

Da indagini successivamente svolte dal Sottoscritto Esperto Stimatore presso l'anagrafe nazionale della popolazione residente del Comune di Grumo Appula si è rilevato che il sig. nato il 25/05/1948 in Grumo Appula (BA) Risulta iscritto all'indirizzo: Vico De Amicis Edmondo n. 7 - Comune Grumo Appula (BA) [Cfr. Allegato - Certificato contestuale Anagrafico di matrimonio, di Residenza].

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/02/1973 al 02/11/2004	Proprietà 1/1 Codice	<b>Denuncia di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			06/02/1973		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Trani	09/10/1973	45090	38360
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Bari	21/07/1973	42	494v		
Dal 02/11/2004 al 24/09/2023	Usufrutto 1/1. Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			02/11/2004		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Bari	06/11/2006	61362	41285
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di Bari 2	09/10/2006	1925	2006		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di liquidazione giudiziale:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione della liquidazione giudiziale;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

L'atto di provenienza dell'immobile pervenuto per successione non è stato già depositato e verrà inserito dal Sottoscritto Esperto Stimatore come allegato alla presente relazione [Cfr. Allegato - Atto di provenienza].

#### NOTA BENE

Da indagini svolte dal Sottoscritto Esperto Stimatore presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di Grumo Appula, si è rilevato dai registri degli atti che la sig.ra  
risulta deceduta in Grumo Appula in data 2/02/2012 [Cfr. Allegato - Certificato di morte].

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Bari aggiornate al 24/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca legale** derivante da 0300 A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602  
Iscritto a Bari il 15/05/2009  
Reg. gen. 20489 - Reg. part. 3590  
Quota: 1/1  
Importo: € 555.130,12  
A favore di Equitalia ETR S.p.A.  
Contro  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 277.565,06  
Note: Ipoteca legale derivante da 0300 A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602 Capitale € 277.565,06 Tasso interesse annuo 8,4% Totale € 555.130,12 Immobile 1 - Comune E223 - GRUMO APPULA (BA) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 3 Particella 1366 Subalterno 2 Natura A4 - Consistenza 2 vani Indirizzo VIA GARZILLI 8 Immobile 2 - Comune E223 - GRUMO APPULA (BA) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 3 Particella 1366 Subalterno 1 Natura C6 - Consistenza 13 metri quadri Indirizzo VIA GARZILLI 8 Soggetti a favore EQUITALIA ETR S.P.A. Sede COSENZA (CS) Codice fiscale 12158250154 Domicilio ipotecario eletto EQUITALIA ETR S.p.A. VIA RE DAVID 195 BARI Relativamente alle unità negoziali per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 10000/10000 soggetto Contro  
  
Relativamente alle unità negoziali per il diritto di NUDA PROPRIETA'  
Per la quota di 10000/10000
- **Ipoteca legale** derivante da 0300 A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602  
Iscritto a Bari il 26/08/2009  
Reg. gen. 38902 - Reg. part. 7770  
Quota: 1/1  
Importo: € 26.627,96  
A favore di Equitalia ETR S.p.A.  
Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 13.313,98

Note: Ipoteca legale derivante da 0300 A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602 Capitale € 13.313,98 Tasso interesse annuo 8,4% Totale € 26.627,96 Immobile - Comune E223 - GRUMO APPULA (BA) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 3 Particella 1366 Subalterno 2 Natura A4 - Consistenza 2 vani Indirizzo VIA GARZILLI 8 Soggetti a favore EQUITALIA ETR S.P.A. Sede COSENZA (CS) Codice fiscale 12158250154 Domicilio ipotecario eletto EQUITALIA ETR S.p.A. VIA RE DAVID 195 BARI Relativamente alle unità negoziali per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 10000/10000 soggetto Contro

Relativamente alle unità negoziali per il diritto di NUDA PROPRIETA'

Per la quota di 10000/10000

- **Ipoteca legale** derivante da 0300 A NORMA ART. 77 DPR 29/09/1973 NUM. 602

Iscritto a Bari il 02/11/2010

Reg. gen. 49366 - Reg. part. 11537

Quota: 1/1

Importo: € 980.948,50

A favore di Equitalia ETR S.p.A.

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 490.474,25

Note: Ipoteca legale derivante da 0300 A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602 Capitale € 490.474,25 Tasso interesse annuo 5,757% Totale € 980.948,50 Immobile 1 - Comune E223 - GRUMO APPULA (BA) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 3 Particella 1366 Subalterno 2 Natura A4 - Consistenza 2 vani Indirizzo VIA GARZILLI 8 Immobile 2 - Comune E223 - GRUMO APPULA (BA) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 3 Particella 1366 Subalterno 1 Natura C6 - Consistenza 13 metri quadri Indirizzo VIA GARZILLI 8 Soggetti a favore EQUITALIA ETR S.P.A. Sede COSENZA (CS) Codice fiscale 12158250154 Domicilio ipotecario eletto EQUITALIA ETR S.p.A. VIA RE DAVID 195 BARI Relativamente alle unità negoziali per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 10000/10000 soggetto Contro

Relativamente alle unità negoziali per il diritto di NUDA PROPRIETA'

Per la quota di 10000/10000

- **Ipoteca legale** derivante da 0300 RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

Iscritto a Bari il 24/06/2015

Reg. gen. 25099 - Reg. part. 3164

Quota: 1/1

Importo: € 602.561,38

A favore di Equitalia SUD S.p.A.

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 301.280,69

Note: Ipoteca legale derivante da 0300 RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) Capitale € 301.280,69 Totale € 602.561,38 Immobile 1 - Comune E223 - GRUMO APPULA (BA) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 3 Particella 1366 Subalterno 2 Natura A4 - Consistenza 2 vani Indirizzo VIA GARZILLI 8 Immobile 2 - Comune E223 - GRUMO APPULA (BA) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 3 Particella 1366 Subalterno 1 Natura C6 - Consistenza 13 metri quadri Indirizzo VIA GARZILLI 8 Soggetti a favore EQUITALIA SUD S.P.A. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 11210661002 Domicilio ipotecario eletto VIA DEMETRIO MARIN, 3 - BARI Relativamente alle unità negoziali per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 10000/10000 soggetto Contro

Relativamente alle unità negoziali per il

diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 10000/10000 Ulteriori informazioni  
COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 01476201400000257000, DATA NOTIFICA COMUNICAZIONE  
PREVENTIVA: 28112014 NUMERO DI RUOLO: 0, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 2,  
CODICE UFFICIO: 090000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24112012 NUMERO DI  
RUOLO: 0, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 090000, TIPO  
UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 22022013 NUMERO DI RUOLO: 0, ANNO DEL RUOLO:  
2013, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 090000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA:  
22022013 NUMERO DI RUOLO: 0, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 2, CODICE  
UFFICIO: 090000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 22022013 NUMERO DI RUOLO: 0,  
ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 090000, TIPO UFFICIO: 0, DATA  
ESECUTORIETA: 08032013 NUMERO DI RUOLO: 0, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 2,  
CODICE UFFICIO: 090000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 22032013 NUMERO DI  
RUOLO: 209, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 3, CODICE UFFICIO: 34100 , TIPO  
UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 10122012 NUMERO DI RUOLO: 7251, ANNO DEL RUOLO:  
2012, CODICE ENTE: 1185, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: F, DATA ESECUTORIETA:  
09112012 NUMERO DI RUOLO: 211, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 1191, CODICE  
UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 17052011 NUMERO DI RUOLO: 1739,  
ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 2007, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: F, DATA  
ESECUTORIETA: 05122012 NUMERO DI RUOLO: 643, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE:  
3094, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 26092011 NUMERO DI  
RUOLO: 644, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 3094, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO  
UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 26092011 NUMERO DI RUOLO: 3688, ANNO DEL RUOLO:  
2012, CODICE ENTE: 3537, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA:  
29032012 NUMERO DI RUOLO: 7215, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 3537, CODICE  
UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 25102012 NUMERO DI RUOLO: 925,  
ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 3537, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA  
ESECUTORIETA: 12112012 NUMERO DI RUOLO: 2437, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE  
ENTE: 3537, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 24012013  
NUMERO DI RUOLO: 5580, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 4791, CODICE UFFICIO: 1 ,  
TIPO UFFICIO: F, DATA ESECUTORIETA: 13072012 NUMERO DI RUOLO: 6930, ANNO DEL  
RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 4791, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: F, DATA  
ESECUTORIETA: 02102012 NUMERO DI RUOLO: 1074, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE  
ENTE: 6147, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: F, DATA ESECUTORIETA: 13122012 NUMERO  
DI RUOLO: 5175, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 7482, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO  
UFFICIO: F, DATA ESECUTORIETA: 19062012 NUMERO DI RUOLO: 5226, ANNO DEL RUOLO:  
2012, CODICE ENTE: 7482, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: F, DATA ESECUTORIETA:  
21062012 NUMERO DI RUOLO: 5227, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 7482, CODICE  
UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: F, DATA ESECUTORIETA: 21062012 NUMERO DI RUOLO: 7181,  
ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 7482, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: F, DATA  
ESECUTORIETA: 31102012 NUMERO DI RUOLO: 7182, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE  
ENTE: 7482, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: F, DATA ESECUTORIETA: 31102012 NUMERO  
DI RUOLO: 1396, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 12148, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO  
UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 29112012 NUMERO DI RUOLO: 2583, ANNO DEL RUOLO:  
2013, CODICE ENTE: 12351, CODICE UFFICIO: , TIPO UFFICIO: , DATA ESECUTORIETA:  
30012013 NUMERO DI RUOLO: 7003, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 12789, CODICE  
UFFICIO: 3 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 08102012 NUMERO DI RUOLO: 7161,  
ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 12789, CODICE UFFICIO: 3 , TIPO UFFICIO: 0, DATA  
ESECUTORIETA: 24102012 NUMERO DI RUOLO: 7162, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE  
ENTE: 12789, CODICE UFFICIO: 3 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24102012  
NUMERO DI RUOLO: 7163, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 12789, CODICE UFFICIO:  
3 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24102012 NUMERO DI RUOLO: 7164, ANNO DEL

RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 12789, CODICE UFFICIO: 3 , TIPO UFFICIO: 0, DATA  
ESECUTORIETA: 24102012

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento Immobiliare, Unep Bari del 31/01/2013**

Trascritto a Bari il 19/03/2013

Reg. gen. 10509 - Reg. part. 8085

Quota: 1/1

A favore di VODAFONE OMNITEL NV

Contro

Formalità a carico della procedura

Note: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI Descrizione ATTO GIUDIZIARIO Data 31/01/2013 Numero di repertorio 118

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI BARI - SEZ. DIST.Codice fiscale 930 311 50720

Immobile 1 - Comune E223 - GRUMO APPULA (BA) Catasto FABBRICATI Sezione urbana -

Foglio 3 Particella 1366 Subalterno 2 Natura A4 - Consistenza 2 vani Indirizzo VIA GARZILLI 8

Immobile 2 - Comune E223 - GRUMO APPULA (BA) Catasto FABBRICATI Sezione urbana -

Foglio 3 Particella 1366 Subalterno 1 Natura C6 - Consistenza 13 metri quadri Indirizzo VIA

GARZILLI 8 Soggetti a favore VODAFONE OMNITEL NV Sede IVREA (TO) Codice fiscale

93026890017 VIA RE DAVID 195 BARI Relativamente alle unità negoziali per il diritto di

NUDA PROPRIETA' Per la quota di 10000/10000 soggetto contro

Relativamente alle unità negoziali per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di  
10000/10000

- **SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**

Trascritto a Bari il 28/02/2023

Reg. gen. 9493 - Reg. part. 7173

Quota: 1/1

A favore di MASSA DEI CREDITORI DI

SALVATORE

Contro

Formalità a carico della procedura

Note: Ulteriori informazioni SI TRASCRIVE D'UFFICIO E SENZA INDICAZIONE DEGLI

IMMOBILI COME PREVISTO DALLA CIRCOLARE DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO N. 3 DEL

2003. TRATTASI DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DELLA DITTA

INDIVIDUALE DENOMINATA

### **Oneri di cancellazione**

NOTA BENE: Il prezzo a base d'asta considera gli oneri e le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale, i costi di ricostruzione muratura di confine a piano seminterrato; pertanto gli oneri ed i costi tecnici di regolarizzazione urbanistica e catastale ed i costi per la ricostruzione muratura di confine a piano seminterrato e realizzazione di un foro di aerazione a piano terra per un importo complessivo di circa € 3.100,00 (compr. iva) costituiranno, per l'appunto, un onere che resterà a carico dell'acquirente.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha eseguito una ispezione ipotecaria aggiornata per verificare la presenza delle trascrizioni e iscrizioni sull'immobile oggetto della presente procedura giudiziale [Cfr.

Allegato Ispezione ipotecaria aggiornata al 24/09/2023].

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il Comune di Grumo Appula è dotato di P.U.G. adottato con deliberazioni del Consiglio Comunale n.8 del 13/03/2015 e n.10 del 27/03/2015, approvato con deliberazione Consiglio Comunale del 6 luglio 2021, n. 35 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia - n. 123 del 30 settembre 2021.

Dallo studio della documentazione relativa agli strumenti urbanistici ed in particolare alla zonizzazione, reperibile presso il portale del Comune di Grumo Appula (<http://egov.hseweb.it/grumoappula/zf/index.php/trasparenza/index/index/categoria/134>), si è potuto rilevare che l'area su cui insiste il fabbricato condominiale, di cui le unità immobiliari oggetto della presente procedura sono parte, ricade sulla zona tipizzata come zona Omogenea "A1" - contesti esistenti cui all' Art. 28 delle N.T.E. allegate al P.U.G. [Cfr. Allegato – Documentazione Urbanistico-Edilizia e in particolare le N.T.E. del P.R.G. e stralcio mappa tavola 22.b1].

In particolare  
l'Art. 28 - Zone A recita:

– Zone A1.

1. Il centro antico delimitato dal P.U.G. A1 è considerato "zona di recupero edilizio" ai sensi dell'art. 27 della L. n. 457/1978, ed è sottoposto ad intervento urbanistico preventivo (piano particolareggiato e/o piani di recupero). In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni d'uso : R, SC, VC.

2. Ogni intervento ammesso deve avere per scopo la conservazione dei valori ambientali, offerti dal significato storico complessivo della zona, dalla qualità architettonica delle strutture edilizie, dalla presenza di monumenti, dall'unitarietà urbanistica e funzionale dell'insieme. Le eventuali prescrizioni per garantire tale tutela saranno contenute anche negli strumenti di pianificazione particolareggiata esecutiva.

3. Forme di intervento:

3.1. Piano Particolareggiato (P.P.), Piano di Zona ex legge n. 167/1962 (P.d.Z.), Piano di Recupero ex legge n. 457/1978:

3.1.1. Il Piano Particolareggiato, formato secondo gli articoli 19, 20, 21 della L.R. n. 56/80, deve essere esteso a tutta la zona omogenea A1 e deve anche disciplinare i contenuti e la formazione dei piani di recupero ai sensi della legge n. 457/78, individuandone le unità minime d'intervento.

La pianificazione particolareggiata esecutiva dovrà fra l'altro:

- elencare i beni sottoposti a vincoli ai sensi del D.L. 42/2004 testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali ed ambientali;
- prescrivere particolari norme estetico - edilizie per gli interventi architettonici consentiti e per gli interventi incidenti direttamente sulla configurazione e sugli elementi tipici dell'ambiente;
- individuare le funzioni compatibili e incompatibili per la vitalizzazione dell'ambiente;
- classificare i monumenti, gli isolati e le zone ambientali ritenute meritevoli di tutela, dando per essi le prescrizioni opportune;
- individuare le zone in cui si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico.

3.1.2. In particolari casi di interventi relativi ad edifici monumentali inseriti in contesti notevolmente consolidati o di non rilevante significato ambientale, oppure nel caso di edifici adibiti a particolari funzioni [ alberghi, uffici e servizi pubblici ]



l'ambito del Piano Particolareggiato si può identificare con lo stesso ambito di intervento. In questi casi può essere consentito il mantenimento delle destinazioni d'uso, così come risultanti dal rilevamento edilizio anche in difformità dai rapporti percentuali fra le funzioni previste per le singole zone funzionali.

3.1.3. In attesa di Piano Particolareggiato, il Comune o i proprietari di immobili e di aree compresi nella zona omogenea A1 individuata nelle tavole di P.U.G. e rappresentanti in base all'imponibile catastale almeno i tre quarti del valore degli immobili dell'unità di intervento, possono presentare proposta di piano di recupero. Le proposte seguono l'iter previsto dall'articolo 30 della legge n. 457/78.

3.2. Permesso di costruire semplice: per gli interventi di straordinaria manutenzione, di adeguamento e di restauro che non comportino aumento di superficie lorda di pavimento, alterazioni delle caratteristiche architettoniche e modifiche alla destinazione d'uso degli edifici. Detti interventi devono, comunque, rispettare il più possibile le caratteristiche architettoniche degli edifici stessi e quelle ambientali del contesto.

In particolare :

- le murature a vista, intonacate o scialbate, non possono essere ricoperte con materiali plastici o con piastrelle di qualsiasi tipo;
- nelle murature esistenti e di nuova costruzione si deve preferibilmente fare uso di materiali naturali locali, di finiture a scialbo o ad intonaco e di colori tenui (bianco, grigio chiaro, terra di Siena naturale);
- per le nuove murature è vietato l'uso di intonaci plastici, nonché del grés e della ceramica per il rivestimento;
- gli infissi devono essere di legno naturale o verniciato o in acciaio verniciato, è escluso l'alluminio anodizzato; è escluso l'uso di avvolgibili e l'oscuramento va realizzato con persiane o sportelli in legno naturale o verniciato;
- le balaustre dei balconi, nel caso esista la necessità di un loro rifacimento, devono essere realizzati con profilati di ferro verniciato;
- le modifiche della geometria di vani di porte e di finestre nonché la loro chiusura o apertura, vanno consentite (su idonea documentazione progettuale) previo parere favorevole dell'Ufficio Tecnico integrato da un esperto nel settore del restauro architettonico, designato, su richiesta del direttore dell'Ufficio Tecnico, dal Soprintendente ai Beni Culturali A.A.A.S. di Puglia;
- Le superfici delle strade delle piazze, dei vicoli e di ogni altro spazio pubblico - devono essere sistemate con materiali lapidei, escluso l'asfalto, con specifica apparecchiatura.

3.3. Nel caso d'interventi edilizi su edifici di interesse monumentale o di interesse ambientale vincolati (singolarmente o in insiemi ambientali) a norma del D.L. 42/2004, il Comune deve chiedere il nulla-osta alla competente autorità (Soprintendenza ai Beni Culturali Ambientali ed Architettonici oppure Regione).

4. Indici urbanistici:

4.1. Per le nuove costruzioni, inserite nel piano di recupero, la densità fondiaria (If) non deve superare la densità fondiaria media della zona e, comunque, i 5 mc/mq, e l'altezza massima (H max) non deve superare quella preesistente, computata senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente, prive di valore storico-artistico;

4.2. per gli interventi di restauro e di ristrutturazione la densità edilizia non deve superare quella preesistente, computata senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico, artistico o ambientale;

4.3. per gli interventi di manutenzione straordinaria e di adeguamento, è consentito il mantenimento delle densità edilizie preesistenti;

4.4. in sede di Piano Particolareggiato è consentito il mantenimento delle volumetrie esistenti per tutti gli interventi edilizi sull'edificato esistente, ivi compresi la ristrutturazione e quelli di ricostruzione ottenuti mediante lo svuotamento anche di parti consistenti degli edifici.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Sulla scorta della documentazione reperita e delle ricerche e degli accertamenti effettuati presso l'U.T.C. di Grumo Appula e della relativa documentazione prodotta al fine di verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, e da colloqui intercorsi con i tecnici dell'Ufficio Tecnico del Comune di Grumo Appula è emerso che il fabbricato di cui le unità immobiliari oggetto della presente relazione sono parte è stato edificato in epoca antecedente la legge n. 1150/42 del 1942.

Non è stata rilevata presenza di certificati e/o autorizzazioni di abitabilità riferiti all'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

### CONFORMITÀ URBANISTICO EDILIZIA

Dal confronto tra il rilievo planimetrico eseguito in seguito al sopralluogo presso l'immobile e la relativa documentazione catastale, si evincono delle difformità rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale di primo impianto del 15/02/1944 [Cfr. Allegati - Documentazione catastale ed Elaborato grafico - Stato dei luoghi]; in particolare:

Dal confronto tra il rilievo planimetrico eseguito in seguito al sopralluogo e le relative planimetrie catastali si evincono le seguenti difformità tra quanto rilevato al sopralluogo e quanto rappresentato in planimetria catastale [Cfr. Allegati - Documentazione catastale e Elaborato grafico - Stato dei luoghi]:

#### Appartamento

- Diversa distribuzione degli spazi interni con realizzazione di tramezzature interne oltre diversa conformazione del camino presente nella cucina-pranzo;
- Diversa dimensione e disposizione del portone di ingresso dal Vico Edmondo De Amicis e della finestra posta nella stanza da letto retrostante;
- Errata indicazione delle altezze interne che risultano pari a circa 3,40 mt. e 3,50 mt. in luogo dei 3,53 mt. e 4,05 mt. indicati in planimetria catastale.

Il tutto come meglio rappresentato nell'elaborato allegato relativo allo stato dei luoghi.

Rimessa

- Diversa disposizione del portoncino di ingresso dal Vico Edmondo De Amicis;
- Errata rappresentazione geometrica della conformazione interna;
- Porzione di vano deposito retrostante rilevato in occasione delle operazioni peritali ma non rappresentato in planimetria catastale.

Il tutto come meglio rappresentato nell'elaborato allegato relativo allo stato dei luoghi.

NOTA BENE

Le variazioni esterne nonché le variazioni di consistenza interna e delle altezze interne rilevate, rispetto alla scheda planimetrica di primo impianto, risultano verosimilmente ascrivibili a parere del sottoscritto Esperto Stimatore ad una errata rappresentazione grafica eseguita nella rappresentazione di primo impianto. Tanto è confermato anche dalla conformazione e dallo stato dei luoghi esterno dell'intero fabbricato nonché dalle tecniche costruttive, dalla vetustà e dalla obsolescenza delle finiture così come rilevate in occasione dei sopralluoghi effettuati.

Relativamente alle variazioni distributive interne giusto colloqui intercorsi con l'Ufficio Tecnico del Comune di Grumo Appula si è rilevato che, in base all'attuale normativa urbanistico edilizia richiamata nel paragrafo precedente per le variazioni interne rilevate rispetto alla scheda planimetrica di primo impianto le stesse non comportano variazioni di carattere plano-volumetrico. Le stesse risultano essere regolarizzabili ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e ss.mm.ii., mediante presentazione di pratica in sanatoria o strumento equivalente.

NOTA BENE

Il sottoscritto Esperto Stimatore, con particolare riferimento alla presenza rilevata di un locale tecnico retrostante al vano rimessa, ritiene che si debba procedere al ripristino della consistenza come rappresentata nell'elaborato planimetrico catastale in quanto tale locale è stato verosimilmente ottenuto, ab origine, mediante eliminazione della muratura di confine esistente di cui dovrà operare la ripristino mediante ricostruzione. Inoltre verranno considerati i costi di realizzazione di un foro di areazione nel vano cucina, attualmente provvisto di un solo foro di aerazione.

#### COSTI PRATICA URBANISTICO-EDILIZIA - PRATICA STRUTTURALE

Competenze professionali presentazione pratica amministrativa urbanistico-edilizia comprensivo di costo sanzioni, marche da bollo e diritti di segreteria. (compr. oneri e iva): € 1.500,00 circa

Totale pratica urbanistico-edilizia (compr. oneri e iva): € 1.500,00 circa

#### COSTI RIPRISTINO STATO DEI LUOGHI

Costo a corpo per ricostruzione muratura di confine a piano seminterrato compreso ogni magistero per dare il lavoro completo ed eseguito a regola d'arte. Realizzazione di n.1 foro di ventilazione/areazione naturale diretta su pareti esterne avente caratteristiche di ventilazione non inferiore a cmq 200 realizzata per mezzo di carotatrice e apposizione di griglia sia interna che esterna corredata di rete microforata anti-insetto.

compreso ogni altro onere per rendere il lavoro finito e compiuto  
a regola d'arte. (compr. iva): € 700,00 circa

Totale costi di ripristino dei luoghi: € 700,00 circa

#### IMPIANTI E CERTIFICAZIONE ENERGETICA APE

Relativamente agli impianti, il Sottoscritto Esperto Stimatore non ha avuto riscontro dell'esistenza delle certificazioni di conformità.

In assenza delle certificazioni degli impianti, si suggerisce la verifica di tutti gli impianti dell'unità immobiliare come meglio riportati nel relativo paragrafo.

Relativamente alla certificazione energetica dell'immobile/APE il Sottoscritto non ha avuto riscontro dell'esistenza della stessa da parte del proprietario e pertanto ha provveduto alla redazione e deposito della stessa presso gli uffici competenti facendo riferimento allo stato di fatto rilevato in occasione del sopralluogo effettuato [Cfr. Certificato energetico dell'immobile / APE].

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali trattandosi di proprietà non costituita in condominio.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Margherita di Savoia (BT) - Via Giuseppe De Nittis, n.5, interno 3, piano 1-2

Piena proprietà dell'intera quota (1/1) di appartamento su due livelli sito in Margherita di Savoia (Bt), alla Via Giuseppe De Nittis, n.5, interno n. 3, posto al piano primo su piano terra e pertinenziale locale mansarda e accessori al piano secondo. [Cfr. Allegato - Atto di provenienza e Documentazione catastale].

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 451, Sub. 10, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 33.068,10

-----  
FONTI DI INFORMAZIONE ----- I valori unitari di riferimento a base della stima del bene in esame, effettuata dal sottoscritto Esperto Stimatore, sono riportati sul sito dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, Borsino Immobiliare. Nelle schede allegate si sono riportati i valori di mercato desunti dalla banca dati del Borsino Immobiliare [cfr. allegato – Estratto banca dati delle quotazioni immobiliari Borsino Immobiliare]. Pertanto partendo dalla base delle tabelle, verrà desunto un valore unitario che terrà conto della correzione relativa allo stato di manutenzione dell'immobile da valutare. Si è inoltre effettuata una attenta indagine presso Agenzie di intermediazione immobiliare, Osservatori del mercato immobiliare e siti di Agenzie Immobiliari (<https://www.gabetti.it/>, <https://www.tecnocasa.it/>, <https://pierreimmobiliare.com/>, etc.) al fine di attingere notizie circa recenti negoziazioni avvenute ed in corso, nonché quello che risulta essere l'attuale segmento di mercato di immobili simili ed in situazioni analoghe rispetto a quello oggetto di stima [cfr. allegato – Estratto banca dati Borsino Immobiliare].

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELL'IMMOBILE ----- Il parametro utilizzato nella stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) è rappresentato dalla superficie commerciale. Si è considerato un valore di mercato unitario, determinato anche in base allo stato di manutenzione dell'immobile oggetto di valutazione ed alla localizzazione, di 610,00 €/mqe. per le superfici equivalenti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Margherita di Savoia (BT) - Via Giuseppe De Nittis, n.5, interno 3, piano 1-2	54,21 mq	610,00 €/mq	€ 33.068,10	100,00%	€ 33.068,10
				Valore di stima:	€ 33.068,10

Valore di stima: € 33.068,10

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3500,00	€

**Valore finale di stima: € 24.600,00**

CRITERIO DI STIMA La valutazione dell'immobile è stata effettuata con il metodo di stima sintetico-comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie commerciale così come già determinata con l'applicazione della Norma UNI 10750.

L'applicazione del metodo presuppone:

- un'indagine intesa a reperire dati storici relativi a beni dalle caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima;
- la formazione di una scala dei prezzi in funzione di parametri predefiniti;
- l'inserimento del bene da valutare nel gradino della scala dei prezzi che è più vicino a quello da stimare per caratteristiche intrinseche ed estrinseche (modalità di costruzione, distribuzione e dimensione degli ambienti, loro finiture, presenza degli impianti e loro stato di manutenzione, ecc).

Le prime due operazioni sono assolve dalle banche dati delle Agenzie Immobiliari e dagli Osservatori del mercato immobiliare.

#### ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Sono stati operati adeguamenti sul valore di stima per considerare l'assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziale, le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale, le spese di rimozione della veranda, dei lavori edili e le spese di realizzazione di n.2 fori di aerazione.

Il valore finale di stima pari ad € 24.607,89 si è arrotondato quindi ad € 24.600,00 in C.T.

#### NOTA BENE

**Trattandosi di bene immobiliare indivisibile si è posta come quota di stima il valore dell'intera unità immobiliare (considerando in vendita il 100% dell'unità immobiliare stessa) anche se i diritti in capo al soggetto interessato dalla procedura di liquidazione giudiziale sono pari ai**

50% ovverosia alla quota in proprietà del sig. \_\_\_\_\_ in qualità di titolare della  
 . Pertanto il valore della quota in capo al solo sig.  
 comproprietario dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura  
 di liquidazione giudiziale si stima pari ad € 12.300,00. Si rimette pertanto all'Ill.mo Giudice le  
 valutazioni di merito.

## LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Grumo Appula (BA) - Vico Edmondo De Amicis n.7, piano 0  
 Piena proprietà dell'intera quota (1/1) di appartamento sito in Grumo Appula (BA), zona centrale, al Vico Edmondo De Amicis n.7 (già Vico II Michele Garzilli n.7), posto al piano terra e locale rimessa al piano seminterrato con accesso dal Vico Edmondo De Amicis n.5 (già Vico II Michele Garzilli n.5) [Cfr. Allegato - Documentazione catastale].  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1366, Sub. 2, Categoria A4 - Fg. 3, Part. 1366, Sub. 1, Categoria C6  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 34.321,50

-----  
 FONTI DI INFORMAZIONE ----- I valori unitari di riferimento a base della stima del bene in esame, effettuata dal sottoscritto Esperto Stimatore, sono riportati sul sito dell'Agenzia del Territorio alla sezione Osservatorio del Mercato Immobiliare. Nelle schede allegate si sono riportati i valori di mercato desunti dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio e del Borsino Immobiliare [cfr. allegato – Estratto banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia del Territorio e Estratto banca dati Borsino Immobiliare]. Pertanto partendo dalla base delle tabelle OMI, verrà desunto un valore unitario che terrà conto della correzione relativa allo stato di manutenzione dell'immobile da valutare. Si è inoltre effettuata una attenta indagine presso Agenzie di intermediazione immobiliare, Osservatori del mercato immobiliare e siti di Agenzie Immobiliari (<http://www.immobiliaririunite.it/>, <https://www.remax.it/>, <https://www.immobiliarearcadia.it/>, etc.) al fine di attingere notizie circa recenti negoziazioni avvenute ed in corso, nonché quello che risulta essere l'attuale segmento di mercato di immobili simili ed in situazioni analoghe rispetto a quello oggetto di stima. [cfr. allegato – Estratto banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia del Territorio e Estratto banca dati Borsino Immobiliare].

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELL'IMMOBILE ----- Il parametro utilizzato nella stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) è rappresentato dalla superficie commerciale. Si è considerato un valore di mercato unitario, determinato anche in base allo stato di manutenzione dell'immobile oggetto di valutazione ed alla localizzazione, di 450,00 €/mqe. per le superfici equivalenti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Grumo Appula (BA) - Vico Edmondo De	76,27 mq	450,00 €/mq	€ 34.321,50	100,00%	€ 34.321,50

Amicis n.7, piano 0						
					Valore di stima:	€ 34.321,50

Valore di stima: € 33.558,80

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3100,00	€

**Valore finale di stima: € 25.400,00**

CRITERIO DI STIMA La valutazione dell'immobile è stata effettuata con il metodo di stima sintetico-comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie commerciale così come già determinata con l'applicazione della Norma UNI 10750.

L'applicazione del metodo presuppone:

- un'indagine intesa a reperire dati storici relativi a beni dalle caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima;
- la formazione di una scala dei prezzi in funzione di parametri predefiniti;
- l'inserimento del bene da valutare nel gradino della scala dei prezzi che è più vicino a quello da stimare per caratteristiche intrinseche ed estrinseche (modalità di costruzione, distribuzione e dimensione degli ambienti, loro finiture, presenza degli impianti e loro stato di manutenzione, ecc).

Le prime due operazioni sono assolate dalle banche dati delle Agenzie Immobiliari e dagli Osservatori del mercato immobiliare.

#### ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Sono stati operati adeguamenti sul valore di stima per considerare l'assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziale, le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale e le spese di ricostruzione della muratura di confine a piano seminterrato e le spese di realizzazione di n.1 foro di aerazione.

Il valore finale di stima pari ad € 25.424,98 si è arrotondato quindi ad € 25.400,00 in C.T.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

### NOTA BENE

**Con riferimento al lotto1 (immobile sito in Margherita di Savoia alla Via Giuseppe De Nittis, n.5) trattandosi di bene immobiliare indivisibile si è posta come quota di stima il valore dell'intera unità immobiliare (considerando in vendita il 100% dell'unità immobiliare stessa) anche se i**



**diritti in capo al soggetto interessato dalla procedura di liquidazione giudiziale sono pari ai 50% ovverosia alla quota in proprietà del sig. in qualità di titolare della**  
**Pertanto il valore della quota in capo al solo sig. comproprietario dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura di liquidazione giudiziale si stima pari ad € 12.300,00. Si rimette pertanto all'Ill.mo Giudice le valutazioni di merito.**

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

Bari, li 20/12/2023

L'Esperto Stimatore.  
Ing. Di Paola Fabio

## **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - ATTO DI PROVENIENZA - MARGHERITA DI SAVOIA
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE ENERGETICA - MARGHERITA DI SAVOIA
- ✓ N° 1 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - MARGHERITA DI SAVOIA
- ✓ N° 1 Altri allegati - CERTIFICATO DI RESIDENZA - MARGHERITA DI SAVOIA
- ✓ N° 1 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE CATASTALE - MARGHERITA DI SAVOIA
- ✓ N° 1 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE - MARGHERITA DI SAVOIA
- ✓ N° 2 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE URBANISTICA - MARGHERITA DI SAVOIA
- ✓ N° 1 Altri allegati - ELABORATO GRAFICO STATO DEI LUOGHI - MARGHERITA DI SAVOIA
- ✓ N° 1 Altri allegati - ESTRATTO DI MATRIMONIO - MARGHERITA DI SAVOIA
- ✓ N° 1 Altri allegati - ESTRATTO BORSINO IMMOBILIARE - MARGHERITA DI SAVOIA
- ✓ N° 2 Altri allegati - DENUNCIA DI SUCCESSIONE - GRUMO APPULA
- ✓ N° 1 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - GRUMO APPULA
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE ENERGETICA - GRUMO APPULA
- ✓ N° 1 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE - GRUMO APPULA
- ✓ N° 1 Altri allegati - ESTRATTO DI MATRIMONIO - GRUMO APPULA
- ✓ N° 1 Altri allegati - CERTIFICATO DI RESIDENZA - GRUMO APPULA
- ✓ N° 1 Altri allegati - CERTIFICATO DI MORTE - GRUMO APPULA
- ✓ N° 1 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE CATASTALE - GRUMO APPULA
- ✓ N° 1 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE URBANISTICA NTA E TAVOLA 22.B1 - GRUMO APPULA
- ✓ N° 1 Altri allegati - ELABORATO GRAFICO STATO DEI LUOGHI - GRUMO APPULA
- ✓ N° 1 Altri allegati - ESTRATTO OMI E BORSINO IMMOBILIARE - GRUMO APPULA

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Margherita di Savoia (BT) - Via Giuseppe De Nittis, n.5, interno 3, piano 1-2  
Piena proprietà dell'intera quota (1/1) di appartamento su due livelli sito in Margherita di Savoia (Bt), alla Via Giuseppe De Nittis, n.5, interno n. 3, posto al piano primo su piano terra e pertinenziale locale mansarda e accessori al piano secondo. [Cfr. Allegato - Atto di provenienza e Documentazione catastale].  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 451, Sub. 10, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)  
Destinazione urbanistica: Gli interventi nel territorio di Margherita di Savoia sono attualmente regolamentati dal Piano Regolare Generale approvato con Deliberazione di G.R. n.1 del 04/01/1974 e ss.mm.ii. [Cfr. Allegato - Documentazione Urbanistico-Edilizia - Tavola grafica].  
Dallo studio della documentazione relativa agli strumenti urbanistici ed in particolare alla zonizzazione si è potuto rilevare che l'area su cui insiste il fabbricato, di cui l'unità immobiliare oggetto della presente procedura giudiziaria è parte: -- ricade come zona di espansione urbana nell'Insula 29CR5 DEL P.R.G. VIGENTE INSEDIAMENTO RESIDENZIALE "ISOLA VERDE" STANDARDS SODDISFATTI ATTRAVERSO P. di L. CONVENZIONATO. -- con riferimento al PUTT ricade nella tavola "territori costruiti" ai sensi del punto 5 art. 1.03 delle NTA come ambito territoriale esteso "E" di valore normale. Zona XII Insula n.29CR5 di P.R.G. (Piano di Lottizzazione De Capite Insula 29C/R5 approvato con D.P.G.R. n.1226 del 09.07.1979). Tipologia dei territori costruiti TIPO 5.2 - Zona C.

**Prezzo base d'asta: € 24.600,00**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Grumo Appula (BA) - Vico Edmondo De Amicis n.7, piano 0  
Piena proprietà dell'intera quota (1/1) di appartamento sito in Grumo Appula (BA), zona centrale, al Vico Edmondo De Amicis n.7 (già Vico II Michele Garzilli n.7), posto al piano terra e locale rimessa al piano seminterrato con accesso dal Vico Edmondo De Amicis n.5 (già Vico II Michele Garzilli n.5) [Cfr. Allegato - Documentazione catastale].  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1366, Sub. 2, Categoria A4 - Fg. 3, Part. 1366, Sub. 1, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il Comune di Grumo Appula è dotato di P.U.G. adottato con deliberazioni del Consiglio Comunale n.8 del 13/03/2015 e n.10 del 27/03/2015, approvato con deliberazione Consiglio Comunale del 6 luglio 2021, n. 35 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia - n. 123 del 30 settembre 2021. Dallo studio della documentazione relativa agli strumenti urbanistici ed in particolare alla zonizzazione, reperibile presso il portale del Comune di Grumo Appula (<http://egov.hseweb.it/grumoappula/zf/index.php/trasparenza/index/index/categoria/134>), si è potuto rilevare che l'area su cui insiste il fabbricato condominiale, di cui le unità immobiliari oggetto della presente procedura sono parte, ricade sulla zona tipizzata come zona Omogenea "A1" - contesti esistenti cui all' Art. 28 delle N.T.E. allegate al P.U.G. [Cfr. Allegato - Documentazione Urbanistico-Edilizia e in particolare le N.T.E. del P.R.G. e stralcio mappa tavola 22.b1]. In particolare l'Art. 28 - Zona A recita: - Zona A1. 1. Il centro antico delimitato dal

P.U.G. A1 é considerato "zona di recupero edilizio" ai sensi dell'art. 27 della L. n. 457/1978, ed é sottoposto ad intervento urbanistico preventivo (piano particolareggiato e/o piani di recupero). In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni d'uso : R, SC, VC. 2. Ogni intervento ammesso deve avere per scopo la conservazione dei valori ambientali, offerti dal significato storico complessivo della zona, dalla qualità architettonica delle strutture edilizie, dalla presenza di monumenti, dall'unitarietà urbanistica e funzionale dell'insieme. Le eventuali prescrizioni per garantire tale tutela saranno contenute anche negli strumenti di pianificazione particolareggiata esecutiva. 3. Forme di intervento: 3.1. Piano Particolareggiato (P.P.), Piano di Zona ex legge n. 167/1962 (P.d.Z.), Piano di Recupero ex legge n. 457/1978: 3.1.1. Il Piano Particolareggiato, formato secondo gli articoli 19, 20, 21 della L.R. n. 56/80, deve essere esteso a tutta la zona omogenea A1 e deve anche disciplinare i contenuti e la formazione dei piani di recupero ai sensi della legge n. 457/78, individuandone le unità minime d'intervento. La pianificazione particolareggiata esecutiva dovrà fra l'altro: · elencare i beni sottoposti a vincoli ai sensi del D.L. 42/2004 testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali ed ambientali; · prescrivere particolari norme estetico - edilizie per gli interventi architettonici consentiti e per gli interventi incidenti direttamente sulla configurazione e sugli elementi tipici dell'ambiente; · individuare le funzioni compatibili e incompatibili per la vitalizzazione dell'ambiente; · classificare i monumenti, gli isolati e le zone ambientali ritenute meritevoli di tutela, dando per essi le prescrizioni opportune; · individuare le zone in cui si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico. 3.1.2. In particolari casi di interventi relativi ad edifici monumentali inseriti in contesti notevolmente consolidati o di non rilevante significato ambientale, oppure nel caso di edifici adibiti a particolari funzioni [ alberghi, uffici e servizi pubblici ] l'ambito del Piano Particolareggiato si può identificare con lo stesso ambito di intervento. In questi casi può essere consentito il mantenimento delle destinazioni d'uso, così come risultanti dal rilevamento edilizio anche in difformità dai rapporti percentuali fra le funzioni previste per le singole zone funzionali. 3.1.3. In attesa di Piano Particolareggiato, il Comune o i proprietari di immobili e di aree compresi nella zona omogenea A1 individuata nelle tavole di P.U.G. e rappresentanti in base all'imponibile catastale almeno i tre quarti del valore degli immobili dell'unità di intervento, possono presentare proposta di piano di recupero. Le proposte seguono l'iter previsto dall'articolo 30 della legge n. 457/78. 3.2. Permesso di costruire semplice: per gli interventi di straordinaria manutenzione, di adeguamento e di restauro che non comportino aumento di superficie lorda di pavimento, alterazioni delle caratteristiche architettoniche e modifiche alla destinazione d'uso degli edifici. Detti interventi devono, comunque, rispettare il più possibile le caratteristiche architettoniche degli edifici stessi e quelle ambientali del contesto. In particolare : · le murature a vista, intonacate o scialbate, non possono essere ricoperte con materiali plastici o con piastrelle di qualsiasi tipo; · nelle murature esistenti e di nuova costruzione si deve preferibilmente fare uso di materiali naturali locali, di finiture a scialbo o ad intonaco e di colori tenui (bianco, grigio chiaro, terra di Siena naturale); · per le nuove murature é vietato l'uso di intonaci plastici, nonché del grés e della ceramica per il rivestimento; · gli infissi devono essere di legno naturale o verniciato o in acciaio verniciato, è escluso l'alluminio anodizzato; é escluso l'uso di avvolgibili e l'oscuramento va realizzato con persiane o sportelli in legno naturale o verniciato; · le balaustre dei balconi, nel caso esista la necessità di un loro rifacimento, devono essere realizzati con profilati di ferro verniciato; · le modifiche della geometria di vani di porte e di finestre nonché la loro chiusura o apertura, vanno consentite (su idonea documentazione progettuale) previo parere favorevole dell'Ufficio Tecnico integrato da un esperto nel settore del restauro architettonico, designato, su richiesta del direttore dell'Ufficio Tecnico, dal Soprintendente ai Beni Culturali A.A.A.S. di Puglia; · Le superfici delle strade delle piazze, dei vicoli e di ogni altro spazio pubblico - devono essere sistemate con materiali lapidei, escluso l'asfalto, con specifica apparecchiatura. 3.3. Nel caso d'interventi edilizi su edifici di interesse monumentale o di interesse ambientale vincolati (singolarmente o in insiemi ambientali) a norma del D.L. 42/2004, il Comune deve chiedere il nulla-osta alla competente autorità

(Soprintendenza ai Beni Culturali Ambientali ed Architettonici oppure Regione). 4. Indici urbanistici: 4.1. Per le nuove costruzioni, inserite nel piano di recupero, la densità fondiaria (If) non deve superare la densità fondiaria media della zona e, comunque, i 5 mc/mq, e l'altezza massima (H max) non deve superare quella preesistente, computata senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente, prive di valore storico-artistico; 4.2. per gli interventi di restauro e di ristrutturazione la densità edilizia non deve superare quella preesistente, computata senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico, artistico o ambientale; 4.3. per gli interventi di manutenzione straordinaria e di adeguamento, è consentito il mantenimento delle densità edilizie preesistenti; 4.4. in sede di Piano Particolareggiato è consentito il mantenimento delle volumetrie esistenti per tutti gli interventi edilizi sull'edificato esistente, ivi compresi la ristrutturazione e quelli di ricostruzione ottenuti mediante lo svuotamento anche di parti consistenti degli edifici.

**Prezzo base d'asta: € 25.400,00**

## SCHEMA RIASSUNTIVO PROCEDURA 3/2023

### LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 24.600,00

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Margherita di Savoia (BT) - Via Giuseppe De Nittis, n.5, interno 3, piano 1-2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/2
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 451, Sub. 10, Categoria A3	<b>Superficie</b>	54,21 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Le condizioni generali di manutenzione dell'unità immobiliare all'esito del sopralluogo effettuato, anche in considerazione dell'epoca di realizzazione (iniziata nel 1982 ed ultimata nel 1984, come risulta dai titoli di provenienza e dalla documentazione catastale e urbanistica), si possono ritenere mediocri relativamente agli esterni del fabbricato condominiale e sufficienti relativamente all'interno dell'appartamento, oggetto della presente procedura giudiziale. In particolare si è avuto modo di rilevare problemi di rottura diffusa della pavimentazione sul balcone a piano secondo e segni di ammaloramento in alcuni punti delle facciate del fabbricato. Relativamente agli impianti si suggerisce la verifica di tutti gli impianti dell'unità immobiliare come meglio riportati nel relativo paragrafo, non avendo fornito i proprietari le certificazioni di conformità relative agli impianti presenti nell'abitazione.		
<b>Descrizione:</b>	Piena proprietà dell'intera quota (1/1) di appartamento su due livelli sito in Margherita di Savoia (Bt), alla Via Giuseppe De Nittis, n.5, interno n. 3, posto al piano primo su piano terra e pertinenziale locale mansarda e accessori al piano secondo. [Cfr. Allegato - Atto di provenienza e Documentazione catastale].		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

### LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 25.400,00

<b>Bene N° 2 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Grumo Appula (BA) - Vico Edmondo De Amicis n.7, piano 0		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1366, Sub. 2, Categoria A4 - Fg. 3, Part. 1366, Sub. 1, Categoria C6	<b>Superficie</b>	76,27 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Le condizioni generali di manutenzione dell'unità immobiliare all'esito del sopralluogo effettuato, anche in considerazione dell'epoca di realizzazione (iniziata in epoca ante 1942, come risulta dai titoli di provenienza, dalla documentazione catastale e urbanistica), si possono ritenere relativamente agli esterni del fabbricato sufficienti relativamente al prospetto principale e mediocri relativamente ai prospetti retrostanti, appena sufficienti relativamente all'interno dell'appartamento e mediocri relativamente all'interno del locale rimessa, oggetto della presente procedura giudiziale. In particolare si è avuto modo di rilevare l'elevata obsolescenza delle finiture e degli impianti presenti nelle unità immobiliari visionate e segni di ammaloramento delle finiture in alcuni punti delle facciate secondarie del fabbricato. Relativamente agli impianti si suggerisce la verifica di tutti gli impianti dell'unità immobiliare come meglio riportati nel relativo paragrafo, non avendo fornito i proprietari le certificazioni di conformità relative agli impianti presenti nell'abitazione e nella rimessa.		

<b>Descrizione:</b>	Piena proprietà dell'intera quota (1/1) di appartamento sito in Grumo Appula (BA), zona centrale, al Vico Edmondo De Amicis n.7 (già Vico II Michele Garzilli n.7), posto al piano terra e locale rimessa al piano seminterrato con accesso dal Vico Edmondo De Amicis n.5 (già Vico II Michele Garzilli n.5) [Cfr. Allegato - Documentazione catastale].
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARGHERITA DI SAVOIA (BT) - VIA GIUSEPPE DE NITTIS, N.5, INTERNO 3, PIANO 1-2**

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca legale** derivante da 0300 RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)  
Iscritto a Foggia il 24/06/2015  
Reg. gen. 11149 - Reg. part. 1304  
Quota: 1/2  
Importo: € 602.561,38  
A favore di Equitalia SUD S.p.A.  
Contro  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 301.280,69  
Note: Ulteriori Informazioni COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 01476201400000257000, DATA NOTIFICA COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 28112014 NUMERO DI RUOLO: 0, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 090000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24112012 NUMERO DI RUOLO: 0, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 090000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 22022013 NUMERO DI RUOLO: 0, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 090000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 22022013 NUMERO DI RUOLO: 0, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 090000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 22022013 NUMERO DI RUOLO: 0, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 090000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 08032013 NUMERO DI RUOLO: 0, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 090000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 22032013 NUMERO DI RUOLO: 209, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 3, CODICE UFFICIO: 34100 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 10122012 NUMERO DI RUOLO: 7251, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 1185, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: F, DATA ESECUTORIETA: 09112012 NUMERO DI RUOLO: 211, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 1191, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 17052011 NUMERO DI RUOLO: 1739, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 2007, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: F, DATA ESECUTORIETA: 05122012 NUMERO DI RUOLO: 643, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 3094, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 26092011 NUMERO DI RUOLO: 644, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 3094, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 26092011 NUMERO DI RUOLO: 3688, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 3537, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 29032012 NUMERO DI RUOLO: 7215, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 3537, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 25102012 NUMERO DI RUOLO: 925, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 3537, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 12112012 NUMERO DI RUOLO: 2437, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 3537, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 24012013 NUMERO DI RUOLO: 5580, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 4791, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: F, DATA ESECUTORIETA: 13072012 NUMERO DI RUOLO: 6930, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 4791, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: F, DATA ESECUTORIETA: 02102012 NUMERO DI RUOLO: 1074, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 6147, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: F, DATA ESECUTORIETA: 13122012 NUMERO DI RUOLO: 5175, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 7482, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: F, DATA ESECUTORIETA: 19062012 NUMERO DI RUOLO: 5226,



ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 7482, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: F, DATA ESECUTORIETA: 21062012 NUMERO DI RUOLO: 5227, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 7482, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: F, DATA ESECUTORIETA: 21062012 NUMERO DI RUOLO: 7181, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 7482, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: F, DATA ESECUTORIETA: 31102012 NUMERO DI RUOLO: 7182, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 7482, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: F, DATA ESECUTORIETA: 31102012 NUMERO DI RUOLO: 1396, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 12148, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 29112012 NUMERO DI RUOLO: 2583, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 12351, CODICE UFFICIO: , TIPO UFFICIO: , DATA ESECUTORIETA: 30012013 NUMERO DI RUOLO: 7003, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 12789, CODICE UFFICIO: 3 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 08102012 NUMERO DI RUOLO: 7161, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 12789, CODICE UFFICIO: 3 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24102012 NUMERO DI RUOLO: 7162, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 12789, CODICE UFFICIO: 3 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24102012 NUMERO DI RUOLO: 7163, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 12789, CODICE UFFICIO: 3 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24102012 NUMERO DI RUOLO: 7164, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 12789, CODICE UFFICIO: 3 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24102012

### **Trascrizioni**

- **SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**

Trascritto a Bari il 28/02/2023

Reg. gen. 9493 - Reg. part. 7173

Quota: 1/1

A favore di MASSA DEI CREDITORI DI

Contro

Formalità a carico della procedura

Note: Ulteriori informazioni SI TRASCRIVE D'UFFICIO E SENZA INDICAZIONE DEGLI IMMOBILI COME PREVISTO DALLA CIRCOLARE DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO N. 3 DEL 2003. TRATTASI DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DELLA DITTA INDIVIDUALE DENOMINATA

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GRUMO APPULA (BA) - VICO EDMONDO DE AMICIS N.7, PIANO 0**

---

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca legale** derivante da 0300 A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602

Iscritto a Bari il 15/05/2009

Reg. gen. 20489 - Reg. part. 3590

Quota: 1/1

Importo: € 555.130,12

A favore di Equitalia ETR S.p.A.

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 277.565,06

Note: Ipoteca legale derivante da 0300 A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602 Capitale

€ 277.565,06 Tasso interesse annuo 8,4% Totale € 555.130,12 Immobile 1 - Comune E223 - GRUMO APPULA (BA) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 3 Particella 1366 Subalterno 2 Natura A4 - Consistenza 2 vani Indirizzo VIA GARZILLI 8 Immobile 2 - Comune E223 - GRUMO APPULA (BA) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 3 Particella 1366 Subalterno 1 Natura C6 - Consistenza 13 metri quadri Indirizzo VIA GARZILLI 8 Soggetti a favore EQUITALIA ETR S.P.A. Sede COSENZA (CS) Codice fiscale 12158250154 Domicilio ipotecario eletto EQUITALIA ETR S.p.A. VIA RE DAVID 195 BARI Relativamente alle unità negoziali per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 10000/10000 soggetto Contro

Relativamente alle unità negoziali per il diritto di NUDA PROPRIETA'

Per la quota di 10000/10000

- **Ipoteca legale** derivante da 0300 A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602  
Iscritto a Bari il 26/08/2009  
Reg. gen. 38902 - Reg. part. 7770  
Quota: 1/1  
Importo: € 26.627,96  
A favore di Equitalia ETR S.p.A.  
Contro  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 13.313,98  
Note: Ipoteca legale derivante da 0300 A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602 Capitale € 13.313,98 Tasso interesse annuo 8,4% Totale € 26.627,96 Immobile - Comune E223 - GRUMO APPULA (BA) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 3 Particella 1366 Subalterno 2 Natura A4 - Consistenza 2 vani Indirizzo VIA GARZILLI 8 Soggetti a favore EQUITALIA ETR S.P.A. Sede COSENZA (CS) Codice fiscale 12158250154 Domicilio ipotecario eletto EQUITALIA ETR S.p.A. VIA RE DAVID 195 BARI Relativamente alle unità negoziali per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 10000/10000 soggetto Contro

Relativamente alle unità negoziali per il diritto di NUDA PROPRIETA'

Per la quota di 10000/10000

- **Ipoteca legale** derivante da 0300 A NORMA ART. 77 DPR 29/09/1973 NUM. 602  
Iscritto a Bari il 02/11/2010  
Reg. gen. 49366 - Reg. part. 11537  
Quota: 1/1  
Importo: € 980.948,50  
A favore di Equitalia ETR S.p.A.  
Contro  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 490.474,25  
Note: Ipoteca legale derivante da 0300 A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602 Capitale € 490.474,25 Tasso interesse annuo 5,757% Totale € 980.948,50 Immobile 1 - Comune E223 - GRUMO APPULA (BA) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 3 Particella 1366 Subalterno 2 Natura A4 - Consistenza 2 vani Indirizzo VIA GARZILLI 8 Immobile 2 - Comune E223 - GRUMO APPULA (BA) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 3 Particella 1366 Subalterno 1 Natura C6 - Consistenza 13 metri quadri Indirizzo VIA GARZILLI 8 Soggetti a favore EQUITALIA ETR S.P.A. Sede COSENZA (CS) Codice fiscale 12158250154 Domicilio ipotecario eletto EQUITALIA ETR S.p.A. VIA RE DAVID 195 BARI Relativamente alle unità negoziali per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 10000/10000 soggetto Contro

Relativamente alle unità negoziali per il diritto di NUDA PROPRIETA'

Per la quota di 10000/10000

- **Ipoteca legale** derivante da 0300 RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

Iscritto a Bari il 24/06/2015

Reg. gen. 25099 - Reg. part. 3164

Quota: 1/1

Importo: € 602.561,38

A favore di Equitalia SUD S.p.A.

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 301.280,69

Note: Ipoteca legale derivante da 0300 RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) Capitale € 301.280,69 Totale € 602.561,38 Immobile 1 - Comune E223 - GRUMO APPULA (BA) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 3 Particella 1366 Subalterno 2 Natura A4 - Consistenza 2 vani Indirizzo VIA GARZILLI 8 Immobile 2 - Comune E223 - GRUMO APPULA (BA) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 3 Particella 1366 Subalterno 1 Natura C6 - Consistenza 13 metri quadri Indirizzo VIA GARZILLI 8 Soggetti a favore EQUITALIA SUD S.P.A. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 11210661002 Domicilio ipotecario eletto VIA DEMETRIO MARIN, 3 - BARI Relativamente alle unità negoziali per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 10000/10000 soggetto Contro

Relativamente alle unità negoziali per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 10000/10000 Ulteriori informazioni  
COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 01476201400000257000, DATA NOTIFICA COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 28112014 NUMERO DI RUOLO: 0, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 090000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24112012 NUMERO DI RUOLO: 0, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 090000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 22022013 NUMERO DI RUOLO: 0, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 090000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 22022013 NUMERO DI RUOLO: 0, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 090000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 22022013 NUMERO DI RUOLO: 0, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 090000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 08032013 NUMERO DI RUOLO: 0, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 090000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 22032013 NUMERO DI RUOLO: 209, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 3, CODICE UFFICIO: 34100 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 10122012 NUMERO DI RUOLO: 7251, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 1185, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: F, DATA ESECUTORIETA: 09112012 NUMERO DI RUOLO: 211, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 1191, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 17052011 NUMERO DI RUOLO: 1739, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 2007, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: F, DATA ESECUTORIETA: 05122012 NUMERO DI RUOLO: 643, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 3094, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 26092011 NUMERO DI RUOLO: 644, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 3094, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 26092011 NUMERO DI RUOLO: 3688, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 3537, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 29032012 NUMERO DI RUOLO: 7215, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 3537, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 25102012 NUMERO DI RUOLO: 925, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 3537, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 12112012 NUMERO DI RUOLO: 2437, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 3537, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 24012013 NUMERO DI RUOLO: 5580, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 4791, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: F, DATA ESECUTORIETA: 13072012 NUMERO DI RUOLO: 6930, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 4791, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: F, DATA ESECUTORIETA: 02102012 NUMERO DI RUOLO: 1074, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 6147, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: F, DATA ESECUTORIETA: 13122012 NUMERO

DI RUOLO: 5175, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 7482, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: F, DATA ESECUTORIETA: 19062012 NUMERO DI RUOLO: 5226, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 7482, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: F, DATA ESECUTORIETA: 21062012 NUMERO DI RUOLO: 5227, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 7482, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: F, DATA ESECUTORIETA: 21062012 NUMERO DI RUOLO: 7181, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 7482, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: F, DATA ESECUTORIETA: 31102012 NUMERO DI RUOLO: 7182, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 7482, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: F, DATA ESECUTORIETA: 31102012 NUMERO DI RUOLO: 1396, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 12148, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 29112012 NUMERO DI RUOLO: 2583, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 12351, CODICE UFFICIO: , TIPO UFFICIO: , DATA ESECUTORIETA: 30012013 NUMERO DI RUOLO: 7003, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 12789, CODICE UFFICIO: 3 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 08102012 NUMERO DI RUOLO: 7161, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 12789, CODICE UFFICIO: 3 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24102012 NUMERO DI RUOLO: 7162, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 12789, CODICE UFFICIO: 3 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24102012 NUMERO DI RUOLO: 7163, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 12789, CODICE UFFICIO: 3 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24102012 NUMERO DI RUOLO: 7164, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 12789, CODICE UFFICIO: 3 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24102012

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento Immobiliare, Unep Bari del 31/01/2013**

Trascritto a Bari il 19/03/2013

Reg. gen. 10509 - Reg. part. 8085

Quota: 1/1

A favore di VODAFONE OMNITEL NV

Contro

Formalità a carico della procedura

Note: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI Descrizione ATTO GIUDIZIARIO Data 31/01/2013 Numero di repertorio 118

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI BARI - SEZ. DIST.Codice fiscale 930 311 50720

Immobile 1 - Comune E223 - GRUMO APPULA (BA) Catasto FABBRICATI Sezione urbana -

Foglio 3 Particella 1366 Subalterno 2 Natura A4 - Consistenza 2 vani Indirizzo VIA GARZILLI 8

Immobile 2 - Comune E223 - GRUMO APPULA (BA) Catasto FABBRICATI Sezione urbana -

Foglio 3 Particella 1366 Subalterno 1 Natura C6 - Consistenza 13 metri quadri Indirizzo VIA

GARZILLI 8 Soggetti a favore VODAFONE OMNITEL NV Sede IVREA (TO) Codice fiscale

93026890017 VIA RE DAVID 195 BARI Relativamente alle unità negoziali per il diritto di

NUDA PROPRIETA' Per la quota di 10000/10000 soggetto contro

Relativamente alle unità negoziali per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di

10000/10000

- **SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**

Trascritto a Bari il 28/02/2023

Reg. gen. 9493 - Reg. part. 7173

Quota: 1/1

A favore di MASSA DEI CREDITORI DI

Contro

Formalità a carico della procedura

Note: Ulteriori informazioni SI TRASCRIVE D'UFFICIO E SENZA INDICAZIONE DEGLI IMMOBILI COME PREVISTO DALLA CIRCOLARE DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO N. 3 DEL 2003. TRATTASI DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DELLA DITTA INDIVIDUALE DENOMINATA