

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE
Giudice dell'Esecuzione: Dr. Nicola MAGALETTI

TRIBUNALE DI BARI

13-2-12
L'ASSTENTE SCARICARIO
Prestia

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
PROCEDURA ESECUZIONE
IMMOBILIARE N. 92/11 R.G.E.



promosso da:

BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA S.C.P.A.

in danno di:



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Nicola MAGALETTI

Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 92/11 R.G.E., promosso da BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA S.C.P.A. in danno di [REDACTED]

Documento: Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

C.T.U.: Arch. Stefania Tateo

INDICE

0. Premessa	pag. 4
1. Svolgimento delle operazioni peritali	pag. 11
2. Oggetto della perizia	pag. 12
3. Suddivisibilità in lotti	pag. 13

LOTTO 1

1. Stato dei luoghi	pag. 14
1.1. Ubicazione e descrizione degli immobili	pag. 14
1.2. Identificazione catastale e superfici	pag. 25
1.3. Stato di conservazione e manutenzione	pag. 27
1.4. Stato di possesso degli immobili	pag. 27
1.5. Titoli di provenienza degli immobili	pag. 27
1.6. Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente	pag. 28
1.7. Trascrizioni ed iscrizioni	pag. 29
1.8. Altre informazioni per l'acquirente	pag. 31
1.9. Regolarità edilizia	pag. 32
1.10. Determinazione del valore degli immobili	pag. 32
1.11. Adeguamenti e correzioni della stima	pag. 34
1.12. Prezzo base d'asta del lotto 1	pag. 35

LOTTO 2

2. Stato dei luoghi	pag. 36
2.1. Ubicazione e descrizione dell'immobile	pag. 36
2.2. Identificazione catastale e superfici	pag. 40
2.3. Stato di conservazione e manutenzione	pag. 41
2.4. Stato di possesso dell'immobile	pag. 41
2.5. Titoli di provenienza dell'immobile	pag. 41
2.6. Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente	pag. 42
2.7. Trascrizioni ed iscrizioni	pag. 42
2.8. Altre informazioni per l'acquirente	pag. 45
2.9. Regolarità edilizia	pag. 45
2.10. Determinazione del valore dell'immobile	pag. 46
2.11. Adeguamenti e correzioni della stima	pag. 48
2.12. Prezzo base d'asta del lotto 2	pag. 48

LOTTO 3

3. Stato dei luoghi	pag. 49
3.1. Ubicazione e descrizione dell'immobile	pag. 49
3.2. Identificazione catastale e superfici	pag. 58
3.3. Stato di conservazione e manutenzione	pag. 60
3.4. Stato di possesso dell'immobile	pag. 60
3.5. Titoli di provenienza dell'immobile	pag. 60
3.6. Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente	pag. 61
3.7. Trascrizioni ed iscrizioni	pag. 61
3.8. Altre informazioni per l'acquirente	pag. 64



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Nicola MAGALETTI

Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 92/11 R.G.E., promosso da BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA S.C.P.A. In danno di [REDACTED]

Documento: Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

C.T.U.: Arch. Stefania Tateo

3.9. Regolarità edilizia	pag. 65
3.10. Determinazione del valore dell'immobile	pag. 65
3.11. Adeguamenti e correzioni della stima	pag. 67
3.12. Prezzo base d'asta del lotto 3	pag. 67
4. Conclusioni	pag. 68
ALLEGATI	pag. 69



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Nicola MAGALETTI

Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 92/11 R.G.E., promosso da BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA S.C.P.A. in danno di [REDACTED]

Documento: Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

C.T.U.: Arch. Stefania Tateo

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI
II SEZIONE CIVILE- UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE

Oggetto: Procedura Esecuzione Immobiliare n. 92/11 R.G.E., promosso da **BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA S.C.P.A.** in danno di [REDACTED]

[REDACTED] – Decreto di nomina del C.T.U. emesso dal G.E. Dr. Nicola MAGALETTI in data 16.06.2011. Data di giuramento: 15.07.2011.

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

0. Premessa

Con ordinanza del 16.06.2011, l'Ill.mo G.E. Dr. Nicola MAGALETTI, nominava la sottoscritta Arch. Stefania TATEO, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bari al n. 1583 e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Bari al n. 324, con studio in Monopoli alla Via V. Veneto n. 185, in qualità di C.T.U. per la **Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 92/11, promosso da BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA S.C.P.A. in danno di [REDACTED]**, invitandola a comparire per la formulazione dei quesiti ed il giuramento in data 15.07.2011 e fissava l'udienza per l'audizione delle parti in data 17.02.2012.

In data 15.07.2011, l'Ill.mo G.E. poneva alla sottoscritta i seguenti **quesiti**:

- 1) Controlli** la corrispondenza tra il/i bene/i pignorato/i e la titolarità in capo al/i debitore/i esecutato/i, verificando, al tal fine, la completezza della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore procedente e accerti se essa riguardi tutti i beni pignorati e sia relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento fino a risalire ad un atto di provenienza del debitore o di un suo dante causa anteriore ai suddetti venti anni comunicando immediatamente all'ufficio le eventuali carenze riscontrate e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; accerti quindi per ogni lotto formato se la proprietà appartenga al debitore o ai debitori ed eventualmente per quale quota, indicando i nomi dei comproprietari;



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Nicola MAGALETTI

Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 92/11 R.G.E., promosso da BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA S.C.P.A. in danno di [REDAZIONE]

Documento: Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

C.T.U.: Arch. Stefania Tateo

- 2) Provveda**, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore ed al creditore procedente della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali e previo altresì accesso all'immobile:
- a. all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione di uno o più LOTTI per la vendita, descrivendoli analiticamente sia da poterlo/li inserire nell'avviso di vendita (in ciascun lotto dovranno essere indicati: la descrizione dell'immobile [tipologia, ubicazione, caratteristiche essenziali, come la suddivisione dei vari ambienti o del tipo di coltura e superficie), i confini, i dati catastali, eventualmente aggiornati, ed il prezzo base determinato come specificato di seguito) e provvedendo, previa autorizzazione del giudice ed indicazione dei costi, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
 - b. all'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico ed edilizio, anche sotto il profilo dell'agibilità, verificando anche la coincidenza tra ciò che è stato assentito col titolo abitativo e ciò che è stato in concreto costruito; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi sul condono edilizio (n. 47/85, n. 724/94 e segg.) e dell'art. 13 della legge n. 47/1985, nonché dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
 - c. all'indicazione catastale dell'immobile previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Nicola MAGALETTI

Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 92/11 R.G.E., promosso da BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA S.C.P.A. in danno di [REDACTED]

Documento: Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

C.T.U.: Arch. Stefania Tateo

3) Rediga quindi, in fascioletti separati, limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

- a. l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;
- b. la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuno immobile, ciascuno di essi intitolato "Descrizione analitica del" [appartamento, capannone ecc.] e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto di stima"), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando, poi in formato gabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio), nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa ed in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento);
- c. indichi altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);
- d. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore (indicando, in tal caso, quale sia l'utilizzo dell'immobile: es. abitativo, lavorativo ecc.) o da terzi e, in tal caso, a che titolo; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Nicola MAGALETTI

Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 92/11 R.G.E., promosso da BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA S.C.P.A. in danno di [REDACTED]

Documento: Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

C.T.U.: Arch. Stefania Tateo

disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; si precisa che in caso di indicazione non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso; non sarà inoltre liquidato alcunché sino alla acquisizione dei suindicati elementi;

e. i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura; il perito dovrà in particolare ed, in ogni caso, pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- *domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;*
- *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
- *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;*
- *altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);*
- *l'esistenza di un usufrutto, tenendone conto nella valutazione del bene;*

per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- *iscrizioni (ad esempio, quelle ipotecarie) e trascrizione/i di pignoramento/i risultanti dalla documentazione ipotecaria agli atti ovvero dalla relazione notarile depositata dal creditore procedente in sua vece (indicherà altresì eventuali trascrizioni di domande giudiziali);*
- *per eventuali difformità urbanistico- catastali;*
- *difformità urbanistico - edilizie;*
- *difformità Catastali;*

altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- *l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Nicola MAGALETTI

Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 92/11 R.G.E., promosso da BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA S.C.P.A. In danno di [REDACTED]

Documento: Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

C.T.U.: Arch. Stefania Tateo

- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
 - eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
 - eventuali cause in corso;
- f. la valutazione separata di ciascun lotto, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il valore al mq ed il valore totale, effettuando anche un abbattimento forfetario (pari al 15%) di tale ultimo valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute; esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali costi di sanatoria (v. infra), spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi, altri oneri o pesi; determini dunque il valore finale del bene (lotto), prefigurando le due eventuali diverse ipotesi: a) in cui gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura; b) ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente. In particolare, trattandosi di immobile abusivo stabilisca se sia sanabile ex art. 36 del t.u. edilizia, d.p.r. 380/01 (accertamento di conformità) mediante rilascio di un permesso in sanatoria, indicando i relativi costi, ovvero se non sia sanabile, nel qual caso stabilisca, quale prezzo base, il suo valore d'uso ovvero determini il prezzo base utilizzando emotivamente un altro criterio che tenga conto del fatto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di essere abbattuto (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 del t.u. edilizia, d.p.r. 380/01);
- g. nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi, infine, se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura.



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Nicola MAGALETTI

Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 92/11 R.G.E., promosso da BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA S.C.P.A. in danno di [REDACTED]

Documento: Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

C.T.U.: Arch. Stefania Tateo

- 4) **Alleggi** il perito a ciascuna relazione di stima fotografie esterne ed interne dell'immobile, nonché la planimetria dello stesso, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria: depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; alleggi altresì gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 2 (avvisi di inizio operazioni peritali).
- 5) **Depositati** l'originale della perizia in Cancelleria, completa dei relativi allegati.
- 6) **Depositati** altresì tre distinti supporti informatici (floppy disk o cd) contenenti ciascuno i seguenti files:
 - a) file contenete la perizia relativa al singolo lotto, con epurazione nell'intero testo delle generalità del debitore (indicazione: Perizia);
 - b) file contenente la planimetria relativa al singolo lotto (indicazione: Planimetria);
 - c) file contenente le fotografie del singolo lotto (ove possibile) (indicazione: Foto).
- 7) **Fissi** l'inizio formale delle operazioni peritali nel luogo dallo stesso prescelto in una data che deve cadere entro 20 giorni dall'assunzione dell'incarico avvisando i creditori, il debitore e, ove possibile, il terzo occupante a mezzo fax o raccomandata a/r, depositando unitamente alla relazione la documentazione attestanti l'avvenuta comunicazione.
- 8) **Depositati** in Cancelleria l'originale della perizia almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata col provvedimento di nomina, assieme ad una copia epurata delle generalità del debitore.
- 9) **Invii**, contestualmente a tale deposito, copia della perizia ai creditori ed intervenuti, nonché al debitore (anche se non costituito) a mezzo fax, posta o (preferibilmente) e-mail, e alleggi all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii.
- 10) **Intervenga** eventualmente all'udienza ex. art. 569 c.p.c. per rendere chiarimenti verbali ovvero scritti (qualora siano particolarmente complessi) sulle eventuali osservazioni inviategli dalle parti almeno 15 giorni prima della predetta udienza.
- 11) **Acquisisca** direttamente presso i competenti Uffici l'attuale certificato di destinazione urbanistica e le mappe censuarie, i documenti



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Nicola MAGALETTI

Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 92/11 R.G.E., promosso da BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA S.C.P.A. in danno di [REDACTED]

Documento: Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

C.T.U.: Arch. Stefania Tateo

mancanti che siano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza in favore del debitore esecutato (qualora non già in atti), con esclusione dei certificati delle trascrizioni ed iscrizioni relative agli immobili pignorati, della relazione notarile e dei documenti che devono essere necessariamente prodotti dal creditore procedente a pena di decadenza; all'uopo lo autorizza ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso di Pubblici Uffici (come, ad esempio, il Comune, l'Ufficio del Registro, la Conservatoria dei Registri Immobiliari, l'Ufficio del Territorio ecc.) o del Condominio, nonché ad estrarne copia, non trovando applicazione, nel caso di specie, i limiti di cui al T.U. sulla privacy.

- 12)** *In caso di ostacoli per accedere all'immobile avverta il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario.*
- 13)** *Riferisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice sul ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori.*
- 14)** *Formuli tempestivamente eventuale istanza motivata di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito (provvedendo altresì alla notifica alle parti del provvedimento di rinvio), con l'avvertimento che in caso di tardivo deposito della perizia o di immotivata richiesta di proroga in sede di liquidazione si procederà alla riduzione di un quarto del compenso e non si terrà conto, nel calcolare il compenso, del periodo successivo alla scadenza ex art. 52 del d.p.r. 11572002 (t.u. spese di giustizia).*
- 15)** *Autorizza il perito all'utilizzo del mezzo proprio.*
- 16)** *Autorizza fin d'ora, il c.t.u. ad avverarsi dell'opera di un fabbro dell'assistenza della forza pubblica (segnatamente i Carabinieri della Stazione del Comune ove si trova l'immobile) per accedere nell'immobile periziando qualora il debitore ovvero un terzo occupante (con o senza titolo opponibile) ne impediscano senza giustificato motivo l'accesso; dispone altresì che il C.T.U. prima dell'accesso con il fabbro e la forza pubblica dia*



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Nicola MAGALETTI

Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 92/11 R.G.E., promosso da BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA S.C.P.A. in danno di [REDACTED]

Documento: Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

C.T.U.: Arch. Stefania Tateo

notizia al debitore o al terzo occupante che al momento dell'accesso verrà forzata la porta di ingresso. Il Giudice liquida in favore del perito, a titolo di acconto, la somma di euro 400,00 che pone provvisoriamente a carico del creditore procedente.

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta C.T.U., accettato l'incarico, con lettera del 26.07.2011 trasmessa con raccomandata UNO A.R. ai debitori in data 26.07.2011 ed a mezzo fax del 26.07.2011 trasmessa al legale del creditore procedente, fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 3.08.2011 alle ore 11:00, presso gli immobili oggetto di procedura, siti nel Comune di Altamura alla Via San Silvestro nn. 15-17 e 19 (cfr. comunicazioni tra le parti- all. 1).

All'ora ed al giorno stabilito, la sottoscritta si è recata sui luoghi oggetto di valutazione, alla presenza dei debitori, i quali hanno acconsentito l'accesso agli immobili (cfr. verbale di sopralluogo- all. 2).

Nel corso del suddetto sopralluogo, la sottoscritta, ha accertato l'ubicazione, la consistenza ed i confini degli immobili pignorati. Inoltre, è stato eseguito il rilievo fotografico (cfr. all. 1/f, 2/d e 3/d). Alle ore 12:30, dopo aver redatto e letto il verbale di sopralluogo, controfirmato dai presenti, la scrivente dichiarava chiuse le operazioni peritali (cfr. verbale di sopralluogo- all. 2).

Precedentemente al data di sopralluogo, la sottoscritta CTU, procedeva all'integrazione della documentazione in suo possesso, effettuando opportune ricerche presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari- Catasto Fabbricati, per l'acquisizione delle planimetrie catastali (cfr. all. 1/b-1/c, 2/b e 3/b). Successivamente, la scrivente, si è recata presso: l'Ufficio Tecnico del Comune di Altamura (BA) per l'accertamento della regolarità edilizia (cfr. all. 1/g-1/h-1/i-1/l-1/m, 2/e-2/f, 3/e-3/f) e l'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari- Sezione Pubblicità Immobiliare, per l'acquisizione delle visure ipotecarie (cfr. all. 1/p, 2/h e 3/h).



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Nicola MAGALETTI

Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 92/11 R.G.E., promosso da BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA S.C.P.A. In danno di [REDACTED]

Documento: Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

C.T.U.: Arch. Stefania Tateo

2. OGGETTO DELLA PERIZIA

Dalla certificazione sostitutiva ai sensi del 2° comma ex art. 567 c.p.c. del Notaio PANTALEO Salvatore, prodotta in atti dal creditore procedente, gli immobili oggetto di procedura, tutti siti in Altamura (BA), risultano essere i seguenti:

1. **Locale garage al piano terra**, avente accesso da Via San Silvestro n. 15 ed identificato al catasto fabbricati al **foglio di mappa n. 159, particella n. 272 subalterno n. 1**, categoria C/6, classe 4, consistenza 12mq, rendita catastale € 39,66;
2. **Locale laboratorio al piano terra**, avente accesso da Via San Silvestro n. 17 ed identificato al catasto fabbricati al **foglio di mappa n. 159, particella n. 272 subalterno n. 7**, categoria C/3, classe 3, consistenza 92mq, rendita catastale € 304,09;
3. **Locale deposito al piano interrato** sito ad Altamura (BA), alla Via San Silvestro n. 19 ed identificato al catasto fabbricati al **foglio di mappa n. 159, particella n. 272 sub. n. 8***, categoria C/2, classe 4, consistenza 19mq, rendita catastale € 46,12;
4. **Locale deposito al piano interrato** sito ad Altamura (BA), alla Via San Silvestro n. 19 ed identificato al catasto fabbricati al **foglio di mappa n. 159, particella n. 272, sub. n. 9***, categoria C/2, classe 4, consistenza 58mq, rendita catastale € 140,79;
5. **Appartamento per civile abitazione al piano primo**, avente accesso da Via San Silvestro n. 19 ed identificato al catasto fabbricati al **foglio di mappa n. 159, particella n. 272 subalterno n. 4**, categoria A/2, classe 2, consistenza 6.5 vani, rendita catastale € 553,90,

e **le cui proprietà sono intestate, per 1/2 ciascuno, ai Sig.ri** [REDACTED]

[REDACTED] nato ad Altamura (BA) il [REDACTED], C.F. [REDACTED], e

[REDACTED], nata ad Altamura (BA) il [REDACTED], C.F. [REDACTED]

***Si precisa** che la particella n. 272 subalterno n. 8 e la particella n. 272 subalterno n. 9, sono state originate a seguito della soppressione della particella n. 272 subalterno n. 6 (Via San Silvestro n. 19, piano S1), giusta variazione del 24.02.2003 n. 6248/2003 in atti dal 24.02.2003 (protocollo n. 99245 Divisione Variazione di Consistenza- all. 1/n).



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Nicola MAGALETTI

Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 92/11 R.G.E., promosso da BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA S.C.P.A. In danno di [REDACTED]

Documento: Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

C.T.U.: Arch. Stefania Tateo

3. SUDDIVISIBILITA' IN LOTTI

Gli immobili della presente procedura, verranno distinti per **LOTTI SEPARATI**, seguendo il seguente ordine, ovvero:

- LOTTO 1:** Locale laboratorio al piano terra, avente accesso da Via San Silvestro n. 17 ed identificato al catasto fabbricati al foglio di mappa n. 159, particella n. 272 subalterno n. 7; locale deposito al piano interrato sito ad Altamura (BA), alla Via San Silvestro n. 19 ed identificato al catasto fabbricati al foglio di mappa n. 159, particella n. 272 sub. n. 8; locale deposito al piano interrato sito ad Altamura (BA), alla Via San Silvestro n. 19 ed identificato al catasto fabbricati al foglio di mappa n. 159, particella n. 272, sub. n. 9;
- LOTTO 2:** Locale garage al piano terra, avente accesso da Via San Silvestro n. 15 ed identificato al catasto fabbricati al foglio di mappa n. 159, particella n. 272 subalterno n. 1;
- LOTTO 3:** Appartamento per civile abitazione al piano primo, avente accesso da Via San Silvestro n. 19 ed identificato al catasto fabbricati al foglio di mappa n. 159, particella n. 272 subalterno n. 4.



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Nicola MAGALETTI

Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 92/11 R.G.E., promosso da BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA S.C.P.A. in danno di [REDACTED]

Documento: Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

C.T.U.: Arch. Stefania Tateo

LOTTO 1

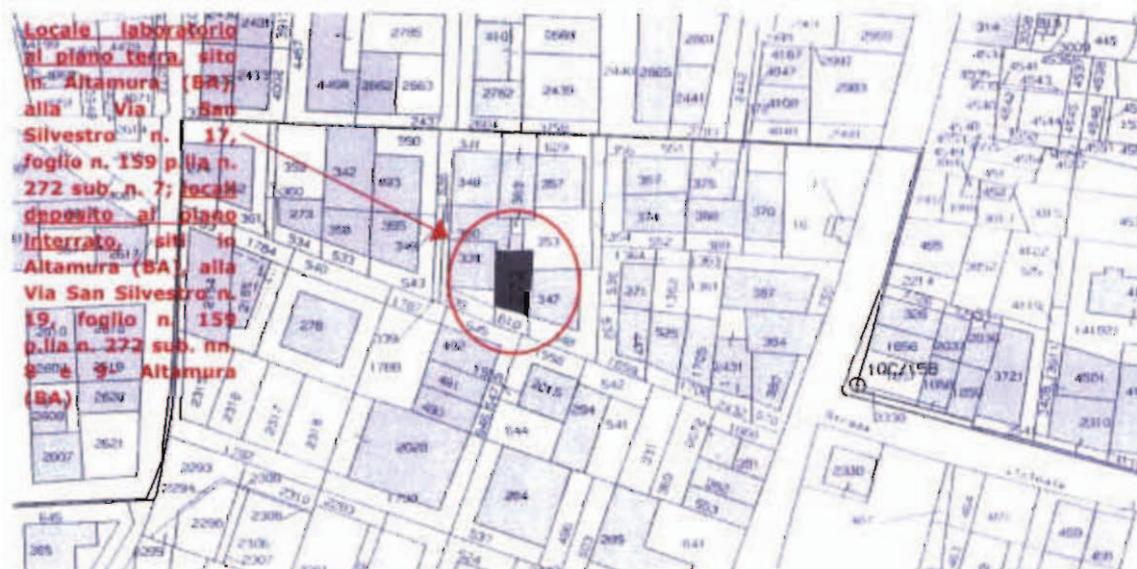
Locale laboratorio al piano terra sito ad Altamura (BA), alla Via San Silvestro n. 17 ed identificato al catasto fabbricati al **foglio di mappa n. 159, particella n. 272 sub. n. 7**, categoria C/3, classe 3, consistenza 92mq, rendita catastale € 304,09; **locale deposito al piano interrato** sito ad Altamura (BA), alla Via San Silvestro n. 19 ed identificato al catasto fabbricati al **foglio di mappa n. 159, particella n. 272 sub. n. 8**, categoria C/2, classe 4, consistenza 19mq, rendita catastale € 46,12; **locale deposito al piano interrato** sito ad Altamura (BA), alla Via San Silvestro n. 19 ed identificato al catasto fabbricati al **foglio di mappa n. 159, particella n. 272, sub. n. 9**, categoria C/2, classe 4, consistenza 58mq, rendita catastale € 140,79.



1. STATO DEI LUOGHI

1.1. UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto di valutazione tutti ubicati in Altamura, sono costituiti da due locali deposito al piano interrato con accesso indipendente dalla Via San Silvestro n. 19 e dal locale laboratorio artigianale al piano terra con accesso indipendente dalla Via San Silvestro n. 17, e collegati internamente dal vano scala condominiale e dal vano montacarichi. I suddetti immobili, ricadono in una zona in prossimità del centro cittadino destinato prevalentemente ad edifici residenziali (zona di completamento "B2") [vedi stralcio catastale - all. 1/a].



Locale laboratorio al piano terra, sito in Altamura (BA) alla Via San Silvestro n. 17 e locali deposito al piano interrato, siti in Altamura alla Via San Silvestro n. 19-

Estratto di mappa catastale

Rielaborazione della scrivente

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Nicola MAGALETTI

Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 92/11 R.G.E., promosso da BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA S.C.P.A. in danno di [REDACTED]

Documento: Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

C.T.U.: Arch. Stefania Tateo

I beni oggetto di stima, fanno parte integrante di un fabbricato indipendente per civile abitazione, costruito negli anni '90 e composto da un piano interrato e da tre piani fuori terra. E più precisamente, allo stato attuale, il fabbricato è formato: da un piano interrato adibito a locali deposito (con accesso dall'androne condominiale al civico n. 19 di Via San Silvestro); da un piano terra costituito da un garage (con accesso indipendente dal civico n. 15 di Via San Silvestro), da un locale laboratorio artigianale con annesso punto vendita (e con accesso indipendente dal civico n. 17 di Via San Silvestro) e dall'androne-vano scala condominiale (avente accesso indipendente dal civico n. 19 di Via San Silvestro) di collegamento ai piani superiori ed al piano interrato; da un piano primo (lotto 2) e secondo adibiti ad appartamenti per civile abitazione (cfr. Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1361/c del 22.09.1994- all. 1/g, Concessione Edilizia n. 385 del 28.04.2000- all. 1/h, D.I.A. protocollo n. 264 dell'8.08.2002 - all. 1/i, D.I.A. in Variante protocollo n. 45 dell'11.02.2003 - all. 1/l, planimetrie catastali- all. 1/b-1/c-2/b (Lotto 2)-3/b (Lotto 3) e restituzioni grafiche su basi catastali redatte dalla scrivente- all. 1/d-1/e- 2/c (Lotto 2)-3/c [Lotto 3]).

La struttura portante dell'edificio condominiale è a scheletro di pilastri e travi in c.a. e solai in laterocemento; le murature di tompagno sono in tufo dello spessore di 40 cm e le tramezzature interne, sempre in tufo, presentano spessore di 10 cm. La struttura del corpo scala condominiale è anch'essa in c.a., così come i gradini ed i ballatoi di arrivo e di riposo. La scala condominiale, avente rampa rettilinea, ha una larghezza di circa 1.00 m; le alzate e le pedate, compreso i pianerottoli e l'androne, sono rivestiti in marmo di colore grigio (vedi foto n. 17-18-19); le pareti sono rifinite ad intonaco civile liscio e tinteggiate con idropittura di colore beige (vedi foto n. 17-18-19), mentre i solai di copertura sono rifiniti ad intonaco civile liscio e tinteggiati con idropittura di colore bianco (vedi foto n. 17-18-19); il vano scala è dotato di ringhiera per i piani superiori, in alluminio anodizzato di colore bronzo (vedi foto n. 17), e di corrimano in ferro verniciato di colore nero per il collegamento al piano interrato (vedi foto n. 18 e 19). Il portone di ingresso della palazzina condominiale è in legno e vetro normale (vedi foto n. 2).

Il fabbricato non è dotato di vano ascensore (vedi foto n. 17). Il prospetto esterno del fabbricato condominiale (vedi foto n. 1-2) si presenta in buone condizioni di manutenzione con rivestimento di facciata in marmo di colore grigio al piano terra e intonaco ed idropittura per esterni di colore grigio e rosa ai piani



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Nicola MAGALETTI

Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 92/11 R.G.E., promosso da BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA S.C.P.A. in danno di [REDACTED]

Documento: Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

C.T.U.: Arch. Stefania Tateo

superiori (vedi foto n. 1-2); le ringhiere dei balconi sono in ferro verniciato di colore grigio antracite (vedi foto n. 1-2).



Foto n. 1- 2. Locale laboratorio al piano terra, sito in Altamura alla Via San Silvestro n. 17 e locali deposito al piano interrato, siti in Altamura alla Via San Silvestro n. 19

Gli immobili, oggetto di valutazione, sono costituiti da un locale al piano terra adibito a laboratorio artigianale con annesso punto vendita (panificio) e accesso indipendente dal civico n. 17 di Via San Silvestro, collegato internamente a sua volta, mediante vano scala condominiale e vano montacarichi, ai due locali depositi ubicati al piano interrato (con accesso dall'androne condominiale al civico n. 19 di Via San Silvestro).

Il locale al piano terra, allo stato attuale, è composto da un vano adibito a punto vendita, da un vano adibito a laboratorio artigianale, da un bagno e dal vano montacarichi, oltre ad una chiostrina esterna (cfr. Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1361/c del 22.09.1994- all. 1/g, Concessione Edilizia n. 385 del 28.04.2000- all. 1/h, D.I.A. protocollo n. 264 dell'8.08.2002 - all. 1/i, D.I.A. in Variante protocollo n. 45 dell'11.02.2003 - all. 1/l, planimetria catastale- all. 1/b e restituzione grafica su base catastale redatta dalla scrivente- all. 1/d). Il piano interrato, attualmente, è formato da due vani deposito e dal vano montacarichi, oltre l'intercapedine (cfr. Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1361/c del 22.09.1994- all. 1/g, D.I.A. protocollo n. 264 dell'8.08.2002 - all. 1/i, D.I.A. in Variante protocollo n. 45 dell'11.02.2003 - all. 1/l, planimetria catastale- all. 1/c e restituzione grafica su base catastale redatta dalla scrivente- all. 1/e). E più precisamente, al piano terra, partendo dal civico n. 17 si accede direttamente al punto vendita e proseguendo si



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Nicola MAGALETTI

Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 92/11 R.G.E., promosso da BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA S.C.P.A. in danno di [REDACTED]

Documento: Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

C.T.U.: Arch. Stefania Tateo

entra in un unico grande ambiente adibito, a laboratorio artigianale. Dal citato laboratorio, si accede frontalmente alla chiostrina, a sinistra al vano garage (adibito, allo stato attuale, a deposito a servizio dell'attività commerciale) e a destra al bagno e alla vano scala condominiale (cfr. Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1361/c del 22.09.1994- all. 1/g, Concessione Edilizia n. 385 del 28.04.2000- all. 1/h, D.I.A. protocollo n. 264 dell'8.08.2002 - all. 1/i, D.I.A. in Variante protocollo n. 45 dell'11.02.2003 - all. 1/l, planimetria catastale- all. 1/b e restituzione grafica su base catastale redatta dalla scrivente- all. 1/d).

Nel vano scala condominiale troviamo a destra il vano montacarichi e a sinistra si può o accedere, mediante porta, all'androne condominiale (avente accesso dal civico n. 19 di Via San Silvestro), oppure si prosegue, mediante rampa condominiale, al piano interrato (cfr. Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1361/c del 22.09.1994- all. 1/g, D.I.A. protocollo n. 264 dell'8.08.2002 - all. 1/i, D.I.A. in Variante protocollo n. 45 dell'11.02.2003 - all. 1/l, planimetria catastale- all. 1/c e restituzione grafica su base catastale redatta dalla scrivente- all. 1/e).

Giunti al pianerottolo di arrivo al piano interrato, si accede frontalmente al primo vano deposito (dotato di intercapedine), mentre proseguendo lungo il corridoio che fiancheggia la rampa condominiale, si rileva frontalmente il vano montacarichi e a destra il secondo vano deposito (con intercapedine) e a sua collegato ad un terzo vano deposito (cfr. Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1361/c del 22.09.1994- all. 1/g, D.I.A. protocollo n. 264 dell'8.08.2002 - all., D.I.A. in Variante protocollo n. 45 dell'11.02.2003 - all. 1/i, planimetria catastale- all. 1/c e restituzione grafica su base catastale redatta dalla scrivente- all. 1/e).

I vani al piano terra sono adeguatamente ben illuminati ed areati, fatta eccezione per il bagno di servizio ad areazione forzata, mentre il piano interrato risulta carente l'areazione e l'illuminazione naturale.

Infine, durante le operazioni peritali, la sottoscritta CTU ha potuto verificare che le dimensioni e le disposizioni dei luoghi degli immobili in questione, risultano conformi a quanto rappresentato sulle planimetrie catastali (del 14.02.2003 e del 24.02.2003 e depositate presso il N.C.E.U. di Altamura - all. 1/b-1/c). e con quanto riportato sugli elaborati grafici di progetto (cfr. Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1361/c del 22.09.1994- all. 1/g, Concessione Edilizia n. 385 del 28.04.2000- all. 1/h, D.I.A. protocollo n. 264 dell'8.08.2002 - all. 1/i e D.I.A. in Variante protocollo n. 45 dell'11.02.2003 - all. 1/l).





PIANO TERRA

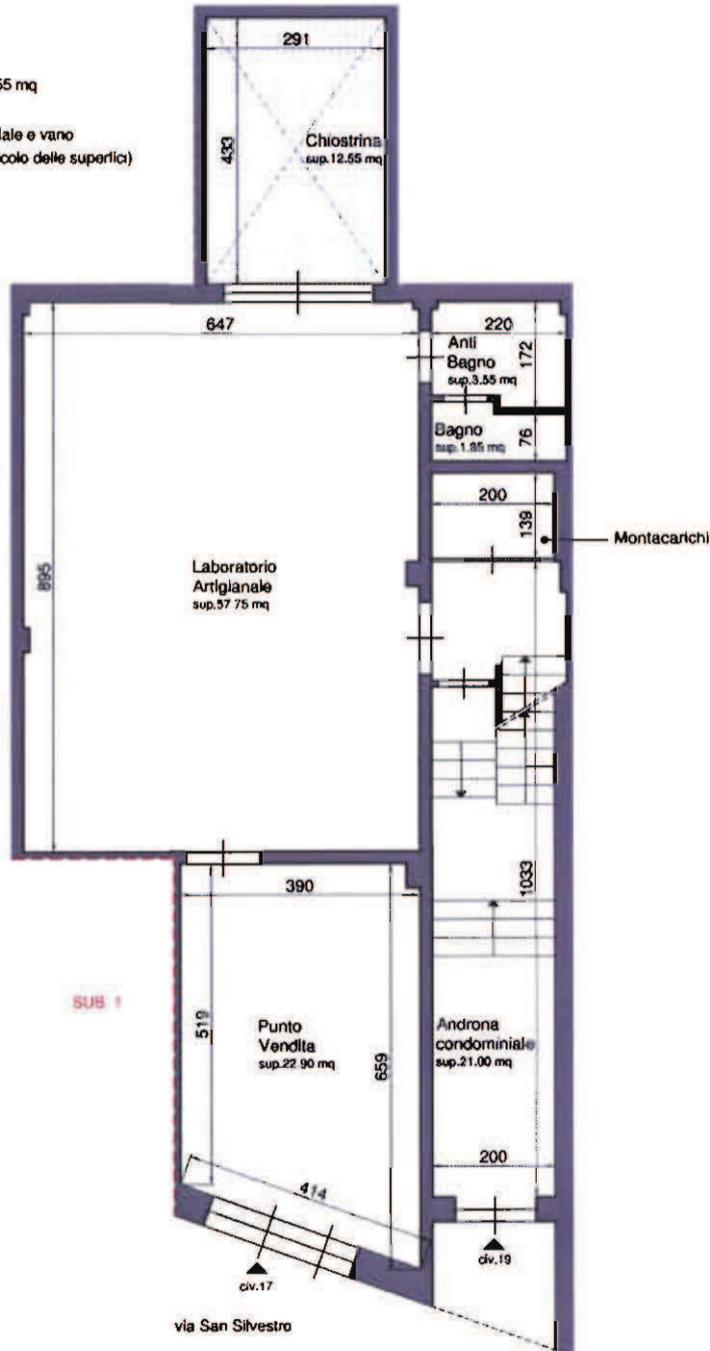
h = 3.50 m

superficie lorda 97.25 mq

superficie lorda area esterna 12.55 mq

superficie netta 88.05 mq

(Androne - Vano scala condominiale e vano montacarichi sono esclusi dal calcolo delle superfici)



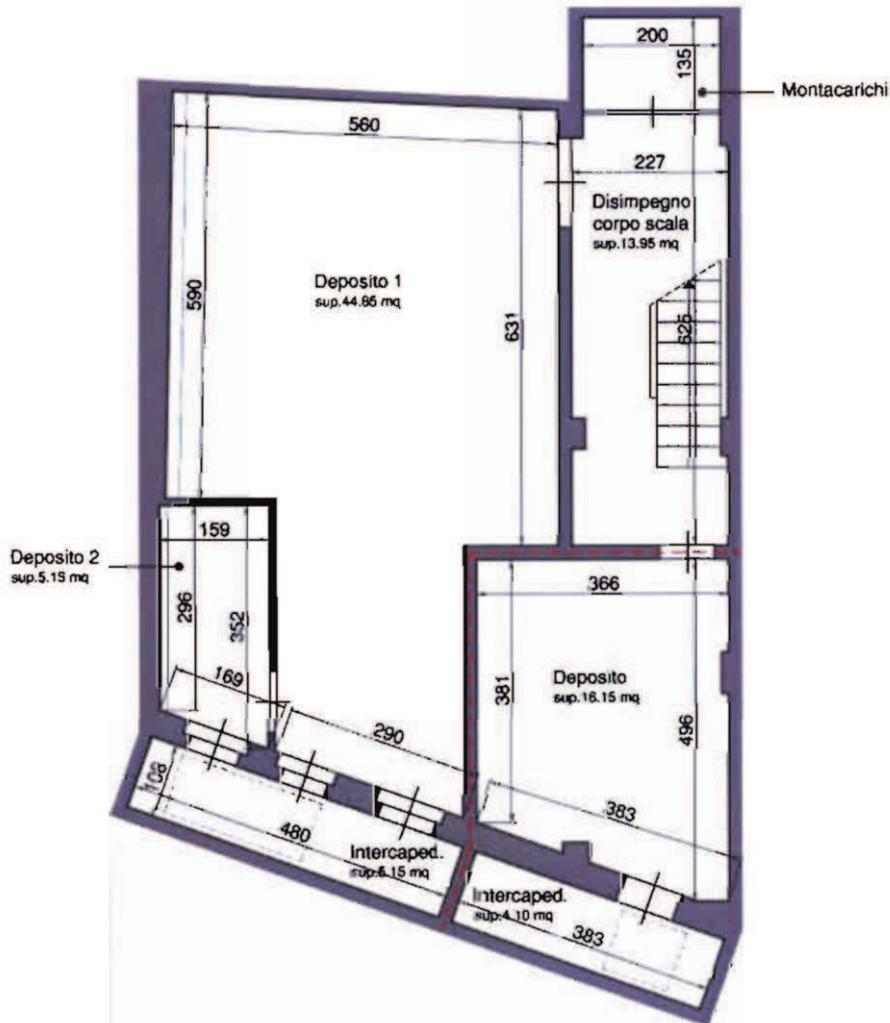
Locale laboratorio al piano terra, sito in Altamura alla
Via San Silvestro n. 17- Pianta Piano Terra. Stato dei luoghi
 Restituzione grafica su base catastale redatta dalla scrivente

PIANO INTERRATO

h = 2.45 m

Subalterno 8	Subalterno 9
superficie lorda 25.00 mq	superficie lorda 63.40 mq
superficie netta 20.25 mq	superficie netta 55.15 mq

(Disimpegno corpo scala e vano montacarichi sono esclusi dal calcolo delle superfici)



FOGLIO 159 PARTICELLA 272 SUB. 9

FOGLIO 159 PARTICELLA 272 SUB. 8

Locali deposito, siti in Altamura alla Via San Silvestro n. 19-
Pianta Piano Interrato. Stato dei luoghi
 Restituzione grafica su base catastale redatta dalla scrivente

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Nicola MAGALETTI

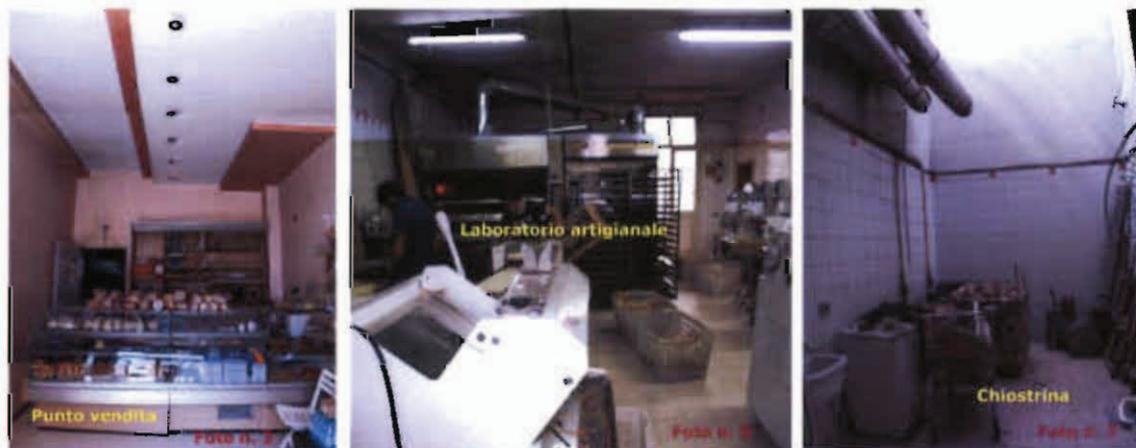
Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 92/11 R.G.E., promosso da BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA S.C.P.A. in danno di [REDACTED]

Documento: Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

C.T.U.: Arch. Stefania Tateo

Finiture interne ed esterne degli immobili

Piano Terra. Il vano adibito a **punto vendita** (panificio), con accesso indipendente al civico n. 17 di Via San Silvestro, presenta pianta trapezoidale e superficie utile di 23mq (cfr. Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1361/c del 22.09.1994- all. 1/g, Concessione Edilizia n. 385 del 28.04.2000- all. 1/h, D.I.A. protocollo n. 264 dell'8.08.2002 - all. 1/i, D.I.A. in variante protocollo n. 45 dell'11.02.2003 - all. 1/l, planimetria catastale- all. 1/b e restituzione grafica su base catastale redatta dalla scrivente- all. 1/d). La pavimentazione è realizzata in gres porcellanato di colore beige (vedi foto n. 3) ed il battiscopa, sempre in gres porcellanato, è di colore marrone (vedi foto n. 3); le pareti sono rifinite ad intonaco civile liscio e tinteggiate con idropittura di colore pesca (vedi foto n. 3-4); il soffitto, in parte è rifinito ad intonaco civile liscio e tinteggiato con idropittura di colore bianco (vedi foto n. 3-4) ed in parte presenta un abbassamento di volta in cartongesso di colore bianco e marrone (vedi foto n. 3-4). La porta interna di collegamento al laboratorio artigianale è in ferro di colore grigio (vedi foto n. 3), mentre la porta di accesso al punto vendita, dotata di normale serratura a chiave, è in anticorodal di colore nero e vetrocamera e serranda metallica di colore grigio antracite comandata elettricamente (vedi foto n. 1-2). Infine, sono presenti alcune attrezzature quali, il bancone vendita, scaffalature e frigorifero per le bevande (vedi foto n. 3-4).



Adiacente al punto vendita, si trova il locale adibito a **laboratorio artigianale**, di pianta rettangolare e superficie utile di circa 58mq (cfr. Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1361/c del 22.09.1994- all. 1/g, Concessione Edilizia n. 385 del 28.04.2000- all. 1/h, D.I.A. protocollo n. 264 dell'8.08.2002 - all. 1/i, D.I.A. in Variante protocollo n. 45 dell'11.02.2003 - all. 1/l, planimetria catastale- all. 1/b e restituzione grafica su base catastale redatta dalla scrivente- all. 1/d). La

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Nicola MAGALETTI

Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 92/11 R.G.E., promosso da BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA S.C.P.A. in danno di [REDACTED]

Documento: Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

C.T.U.: Arch. Stefania Tateo

pavimentazione è realizzata in gres porcellanato di colore beige (vedi foto n. 5-6); le pareti sono in parte rivestite, per circa 250cm da terra, da piastrelle di ceramica smaltata di colore bianco (vedi foto n. 5-6), mentre la restante parte compreso il soffitto, è rifinita ad intonaco civile liscio e tinteggiata con idropittura di colore bianco (vedi foto n. 5-6). All'interno del suddetto laboratorio sono presenti alcuni macchinari quali, forno elettrico, impastatrice, un lavandino ecc. (vedi foto n. 5-6). Infine, è presente una portafinestra in anticorodal di colore bianco e vetrocamera (vedi foto n. 5 e 7).

Dalla suddetta portafinestra, si accede nella **chiostrina** di pianta rettangolare e superficie utile di circa 13mq (cfr. Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1361/c del 22.09.1994- all. 1/g, planimetria catastale- all. 1/b e restituzione grafica su base catastale redatta dalla scrivente- all. 1/d). La pavimentazione è realizzata in gres porcellanato di colore beige (vedi foto n. 8-9). Le pareti della chiostrina al piano terra sono rivestite, per circa 250cm da terra, da piastrelle di ceramica smaltata di colore bianco (vedi foto n. 8-9), mentre la restante parte (ovvero, fino al secondo piano della palazzina e precisamente per tre lati) è rifinita ad intonaco civile liscio e tinteggiata con idropittura di colore bianco (vedi foto n. 8-9). E' presente un lavabo (vedi foto n. 8).

All'interno del laboratorio artigianale è presente il **bagno** (con antibagno) ad areazione forzata, di pianta rettangolare e superficie utile di circa 6mq (cfr. Concessione Edilizia n. 385 del 28.04.2000- all. 1/h, D.I.A. protocollo n. 264 dell'8.08.2002 - all. 1/i, D.I.A. in Variante protocollo n. 45 dell'11.02.2003 - all. 1/j, planimetria catastale- all. 1/b e restituzione grafica su base catastale redatta dalla scrivente- all. 1/d). Sono presenti lavandino, servizio igienico e doccia (vedi foto n. 11 e 13). La pavimentazione è realizzata in gres porcellanato di colore beige (vedi foto n. 10-11-12-13); le pareti sono in parte rivestite, per circa 250cm da terra, da piastrelle di ceramica smaltata di colore bianco (vedi foto n. 10-11-12-13), mentre la restante parte, è rifinita ad intonaco civile liscio e tinteggiata con idropittura di colore pesca (vedi foto n. 11-12-13); il soffitto è rifinito ad intonaco civile liscio e tinteggiato con idropittura di colore bianco (vedi foto n. 11-12-13). La porta di accesso al bagno è in legno del tipo a soffietto (vedi foto n. 10 e 12); assente la porta interna tra l'antibagno ed il bagno (vedi foto n. 12).

Si precisa che, allo stato attuale, dal laboratorio artigianale si accede, mediante porta interna (vedi foto n. 2), al vano garage (lotto 2), con accesso indipendente



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Nicola MAGALETTI

Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 92/11 R.G.E., promosso da BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA S.C.P.A. in danno di [REDACTED]

Documento: Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

C.T.U.: Arch. Stefania Tateo

dal civico n. 15 di Via San Silvestro. Attualmente, il suddetto vano, viene utilizzato ad uso deposito a servizio dell'attività commerciale.



Infine, sempre dal locale laboratorio, mediante porta del tipo scorrevole in ferro verniciato di colore beige (vedi foto n. 14), si accede al **vano scala condominiale** (cfr. D.I.A. protocollo n. 264 dell'8.08.2002 - all. 1/i, D.I.A. in Variante protocollo n. 45 dell'11.02.2003 - all. 1/l, planimetria catastale- all. 1/b e restituzione grafica su base catastale redatta dalla scrivente- all. 1/d). A sinistra è presente il **vano montacarichi** di pianta rettangolare e superficie utile di circa 3mq (cfr. D.I.A. protocollo n. 264 dell'8.08.2002 - all. 1/i, D.I.A. in Variante protocollo n. 45 dell'11.02.2003 - all. 1/l, planimetria catastale- all. 1/b e restituzione grafica su base catastale redatta dalla scrivente- all. 1/d). Il suddetto vano é chiuso da serranda metallica comandata elettricamente (vedi foto n. 15). A destra si prosegue, o al piano interrato (cfr. D.I.A. protocollo n. 264 dell'8.08.2002 - all. 1/i, D.I.A. in variante protocollo n. 45 dell'11.02.2003 - all. 1/l, planimetria catastale- all. 1/b, restituzione grafica su base catastale redatta dalla scrivente- all. 1/d e foto n. 18 e 19) o si può accedere, mediante porta in ferro di colore grigio, all'androne del fabbricato (cfr. D.I.A. protocollo n. 264 dell'8.08.2002 - all. 1/i, D.I.A. in Variante protocollo n. 45 dell'11.02.2003 - all. 1/l, planimetria catastale- all. 1/b, restituzione grafica su base catastale redatta dalla scrivente- all. 1/d e foto n. 16 e 17). La rampa di collegamento al piano interrato, presenta cancelletto di protezione in ferro verniciato di colore nero (vedi foto n. 18) e corrimano in ferro verniciato di colore nero (vedi foto n. 18 e 19).



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Nicola MAGALETTI

Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 92/11 R.G.E., promosso da BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA S.C.P.A. in danno di [REDACTED]

Documento: Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

C.T.U.: Arch. Stefania Tateo

Piano Interrato. Il "vano deposito" (così come indicato sulla restituzione grafica su base catastale redatta dalla scrivente- all. 1/e) presenta pianta trapezoidale e superficie utile di circa 17mq (cfr. Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1361/c del 22.09.1994- all. 1/g, D.I.A. protocollo n. 264 dell'8.08.2002 - all. 1/i, D.I.A. in variante protocollo n. 45 dell'11.02.2003 - all. 1/l, planimetria catastale- all. 1/c e restituzione grafica su base catastale redatta dalla scrivente- all. 1/e). La pavimentazione è realizzata in mattoni di graniglia di marmo e cemento (vedi foto n. 20-21); le pareti, compreso il soffitto, sono rifinite ad intonaco civile liscio e tinteggiate con idropittura di colore bianco (vedi foto n. 20-21). La porta di accesso al suddetto vano è in ferro verniciato di colore grigio (vedi foto n. 21). Inoltre, il vano è dotato di portafinestra in ferro verniciato di colore bianco e zanzariera in alluminio (vedi foto n. 20 e 22).



Dalla suddetta portafinestra si accede nell'**intercapedine** di pianta rettangolare e superficie utile di circa 5mq (cfr. Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1361/c del 22.09.1994- all. 1/g, D.I.A. protocollo n. 264 dell'8.08.2002 - all. 1/i, DIA in Variante protocollo n. 45 dell'11.02.2003 - all. 1/l, planimetria catastale- all. 1/c e restituzione grafica su base catastale redatta dalla scrivente- all. 1/e). La pavimentazione è realizzata in battuto di cemento (vedi foto n. 23); le pareti, compreso il soffitto, sono rifinite ad intonaco civile liscio e tinteggiate con idropittura di colore bianco (vedi foto n. 23); l'illuminazione naturale avviene mediante grata in ferro e vetro.

Tornando sul pianerottolo di arrivo al piano interrato si prosegue, fiancheggiando il vano scala condominiale (cfr. D.I.A. protocollo n. 264 dell'8.08.2002 - all. 1/i, D.I.A. in Variante protocollo n. 45 dell'11.02.2003 - all. 1/l, planimetria catastale-

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Nicola MAGALETTI

Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 92/11 R.G.E., promosso da BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA S.C.P.A. in danno di [REDACTED]

Documento: Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

C.T.U.: Arch. Stefania Tateo

all. 1/c, restituzione grafica su base catastale redatta dalla scrivente- all. 1/e e foto n. 24), fino a giungere frontalmente al vano montacarichi (vedi foto n. 25) e a sinistra al **"vano deposito 1"** (così come indicato sulla restituzione grafica su base catastale redatta dalla scrivente- all. 1/e). Tale vano presenta pianta rettangolare e superficie utile di circa 45mq (cfr. Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1361/c del 22.09.1994- all. 1/g, D.I.A. protocollo n. 264 dell'8.08.2002 - all. 1/i, D.I.A. in Variante protocollo n. 45 dell'11.02.2003 - all. 1/l, planimetria catastale- all. 1/c e restituzione grafica su base catastale redatta dalla scrivente- all. 1/e). La pavimentazione è realizzata in mattoni di graniglia di marmo e cemento (vedi foto n. 28-29-30-31-32); le pareti sono rivestite a tutta altezza da piastrelle di ceramica smaltata di colore bianco (vedi foto n. 28-29-30-31-32), mentre il soffitto è rifinito ad intonaco civile liscio e tinteggiato con idropittura di colore bianco (vedi foto n. 28-29-30-31-32). E' presente una cella frigorifera (vedi foto n. 30). La porta di accesso al suddetto vano è del tipo scorrevole in ferro verniciato di colore grigio (vedi foto n. 26-27). Inoltre, il vano è dotato di portafinestra e finestra, entrambi in anticorodal di colore bianco e vetrocamera (vedi foto n. 28).

Dalla portafinestra si accede nell'**intercapedine** di pianta rettangolare e superficie utile di circa 6mq (cfr. Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1361/c del 22.09.1994- all. 1/g, D.I.A. protocollo n. 264 dell'8.08.2002 - all. 1/i, D.I.A. in Variante protocollo n. 45 dell'11.02.2003 - all. 1/l, planimetria catastale- all. 1/c e restituzione grafica su base catastale redatta dalla scrivente- all. 1/e). La pavimentazione è realizzata in battuto di cemento (vedi foto n. 33-34); le pareti, compreso il soffitto, sono rifinite ad intonaco civile liscio e tinteggiate con idropittura di colore bianco (vedi foto n. 33-34); l'illuminazione naturale avviene mediante grata in ferro e vetro. Allo stato attuale, tale intercapedine risulta separato dall'intercapedine precedentemente descritto, mediante un tramezzo con apertura centrale (cfr. planimetria catastale- all. e restituzione grafica su base catastale redatta dalla scrivente- all. e foto n. 34).

All'interno del "vano deposito 2", si accede al **"vano deposito 2"** (così come indicato sulla restituzione grafica su base catastale redatta dalla scrivente- all. 1/e), di pianta trapezoidale e superficie utile di circa 6mq (cfr. Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1361/c del 22.09.1994- all. 1/g, D.I.A. protocollo n. 264 dell'8.08.2002 - all. 1/i, D.I.A. in Variante protocollo n. 45 dell'11.02.2003 - all. 1/l, planimetria catastale- all. 1/c e restituzione grafica su base catastale redatta dalla



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Nicola MAGALETTI

Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 92/11 R.G.E., promosso da BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA S.C.P.A. in danno di [REDACTED]

Documento: Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

C.T.U.: Arch. Stefania Tateo

scrivente- all. 1/e). La pavimentazione è realizzata in mattoni di graniglia di marmo e cemento (vedi foto n. 36); le pareti, compreso il soffitto, sono rifinite ad intonaco civile liscio e tinteggiate con idropittura di colore bianco (vedi foto n. 36). La porta interna è in legno (vedi foto n. 35). Inoltre, il suddetto vano è dotato di finestra, con affaccio nell'intercapedine, in anticorodal di colore bianco e vetrocamera.

Impianti. L'impianto elettrico, del tipo a vista e a norma di legge, risulta essere in buone condizioni, così come l'impianto idrico- sanitario. L'unità è collegata alla rete cittadina del gas. Assente l'impianto di riscaldamento. Sono presenti l'impianto di allarme, l'impianto antincendio, le luci di emergenza, Tv e telefono.



1.2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE E SUPERFICI

Dalle visure storiche per immobile nn. BA0063830, BA0063840 e BA0063849, presenti agli atti ed aggiornate al 4.02.2011, rilasciate dall'Agenzia del Territorio-Catasto Fabbricati (all. 1/n), gli immobili siti in Altamura, risultano essere costituiti da: locale laboratorio al piano terra, alla Via San Silvestro n. 17 ed identificato al catasto fabbricati al **foglio di mappa n. 159, particella n. 272 sub. n. 7**, categoria C/3, classe 3, consistenza 92mq, rendita catastale € 304,09; locale deposito al piano interrato, alla Via San Silvestro n. 19 ed identificato al catasto fabbricati al **foglio di mappa n. 159, particella n. 272 sub. n. 8**, categoria C/2, classe 4, consistenza 19mq, rendita catastale € 46,12; locale deposito al piano interrato, alla Via San Silvestro n. 19 ed identificato al catasto fabbricati al **foglio di mappa n. 159, particella n. 272, sub. n. 9**, categoria C/2, classe 4, consistenza 58mq, rendita catastale € 140,79, in ditta a:

- [REDACTED], nato ad Altamura (BA) il 19.06.1952, C.F. [REDACTED], [REDACTED], proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni;
- [REDACTED], nata ad Altamura (BA) il 21.10.1955, C.F. [REDACTED], [REDACTED], proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni;

confinanti, a sud con la Via San Silvestro, a nord con la proprietà [REDACTED], ad ovest con la proprietà Recchia e ad est con proprietà [REDACTED].

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Nicola MAGALETTI

Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 92/11 R.G.E., promosso da BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA S.C.P.A. in danno di [REDACTED]

Documento: Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

C.T.U.: Arch. Stefania Tateo

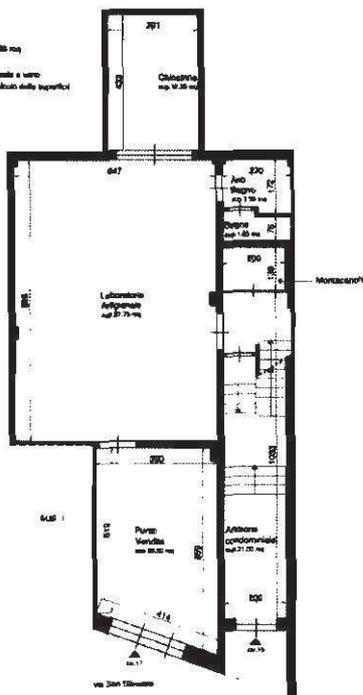
La superficie lorda coperta del locale laboratorio (escluso androne-vano scala condominiale e vano montacarichi) al **piano terra** è di 97.25mq e la superficie lorda scoperta (chiostrina) è di 12.55mq. L'altezza interna utile è di 3.50m. La superficie coperta interna netta al piano terra (escluso androne-vano scala condominiale e vano montacarichi), complessivamente, è di 86.05mq.

La superficie lorda coperta dei locali deposito (escluso vano scala condominiale e vano montacarichi) al **piano interrato** è di 88.40mq. L'altezza interna utile è di 2.45m. La superficie coperta interna netta al piano interrato (escluso vano scala condominiale e vano montacarichi), complessivamente, è di 75.40mq. I piani interrato e terra, risultano così suddivisi:

- **Piano Terra:**
 - Punto vendita: 22.90mq
 - Laboratorio artigianale: 57.75mq
 - Bagno: 5.40mq
- **Piano Interrato:**
 - Vano deposito: 16.15mq
 - Vano deposito 1: 44.85mq
 - Vano deposito 2: 5.15mq

Superficie coperta e scoperta
Restituzione grafica su base catastale
redatta dalla scrivente

PIANO TERRA
h = 3.50 m
superficie lorda 97.25 mq
superficie lorda scoperta 12.55 mq
superficie netta 86.05 mq
(Androne - Vano scala condominiale e vano Montacarichi sono esclusi dai calcoli delle superfici)

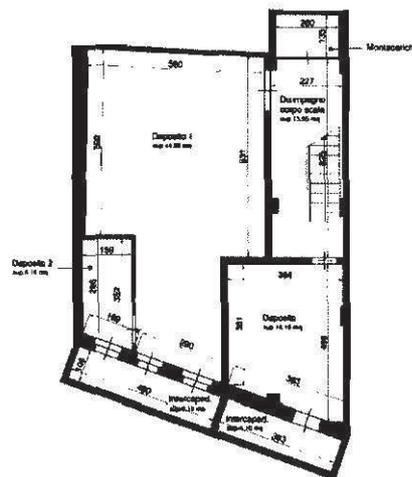


PIANO INTERRATO
h = 2.45 m

Subalbero 8
superficie lorda 28.30 mq
superficie netta 20.25 mq

Subalbero 9
superficie lorda 62.60 mq
superficie netta 35.15 mq

(Chiostrina, vano scala e vano Montacarichi sono esclusi dai calcoli delle superfici)



FOGLIO 149 PARTICELLA 872 SUB 9

FOGLIO 149 PARTICELLA 472 SUB 9



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Nicola MAGALETTI

Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 92/11 R.G.E., promosso da BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA S.C.P.A. in danno di [REDACTED]

Documento: Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

C.T.U.: Arch. Stefania Tateo

1.3. STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE

Dal sopralluogo effettuato in data 3.08.2011, la sottoscritta, ritiene di poter affermare il buon aspetto architettonico ed una buona e funzionale distribuzione interna dei vani. Gli ambienti al piano terra risultano ben areati ed illuminati, fatta eccezione per il bagno di servizio ad areazione forzata, mentre il piano interrato risulta carente l'areazione e l'illuminazione naturale. Lo stato di manutenzione degli immobili è buono, così come le finiture.

1.4. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Alla data della ricognizione dei luoghi, gli immobili oggetto di procedura, di proprietà dei debitori, risultano concessi in locazione per uso commerciale, al Sig. [REDACTED], nato ad Altamura(BA) il 17.09.1984 e ivi residente alla Via San Silvestro n. 19, con contratto stipulato in data 7.06.2010 e successivamente registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Bari in data 1.10.2010 al n. 6550 (cfr. copia contratto di locazione- all. 1/p). La durata del contratto di locazione è stata stabilita dalle parti per una durata di 6 (sei) anni, con inizio dal 3.06.2010 e scadenza in data 3.06.2016. Il prezzo della locazione è di € 500,00 mensili, salvo variazioni secondo gli indici ISTAT.



1.5. TITOLI DI PROVENIENZA DEI BENI

Dalle visure storiche per immobile nn. BA0063830, BA0063840 e BA0063849, presenti agli atti ed aggiornate al 4.02.2011, rilasciate dall'Agenzia del Territorio-Catasto Fabbricati (all. 1/n), si attesta che gli immobili in questione, risultano intestati in ditta a:

- [REDACTED] nato ad Altamura (BA) il 19.06.1952, C.F. [REDACTED]
[REDACTED], proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni;
- [REDACTED], nata ad Altamura (BA) il 21.10.1955, C.F. [REDACTED]
[REDACTED], proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni;

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Nicola MAGALETTI

Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 92/11 R.G.E., promosso da BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA S.C.P.A. In danno di [REDACTED]

Documento: Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

C.T.U.: Arch. Stefania Tateo

in più, dalla documentazione ipocatastale in atti prodotta dal creditore precedente e costituita da una relazione notarile ai sensi del secondo comma dell'art. 567 c.p.c. a firma del notaio in Putignano, Dr. PANTALEO Salvatore, datata 14.03.2011, risulta che i Sig.ri [REDACTED], nato ad Altamura il 19.06.1952, e [REDACTED], nata ad Altamura il 21.10.1955, coniugi in regime di comunione dei beni, **sono proprietari al ventennio** degli immobili oggetto della presente procedura, con trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari del 23.04.1981 ai nn. 12554/10991, contro [REDACTED] nato ad Altamura il 15.05.1937, C.F. [REDACTED], a seguito di atto di compravendita per Notar DE BELLIS Lorenzo del 24.03.1981 (suolo in Altamura identificato al catasto terreni al fg. 159 p.la 272, su cui si è edificato).



1.6. VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: non risultanti dall'esame degli atti acquisiti e dalle informazioni raccolte. Restano, comunque, le iscrizioni ipotecarie e la trascrizione di pignoramento, indicate al **punto 1.7.** della presente relazione. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: non risultanti dall'esame degli atti acquisiti e dalle informazioni raccolte. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: non risultante dall'esame degli atti acquisiti e dalle informazioni raccolte. Altri pesi e limitazioni d'uso anche di natura condominiale: gli immobili in oggetto dovranno intendersi trasferito *a corpo e non a misura*, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con ogni accessione, accessorio, adiacenza, e pertinenza, comunione, oneri, diritto, ragione ed azione, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, nulla escluso od eccettuato, ivi compresi i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 c.c. e delle consuetudini locali, con tutte le precisazioni, di cui ai titoli di provenienza, a cui si fa esplicito riferimento e che devono ritenersi parte integrante della presente relazione peritale. Esistenza di usufrutto: non risultanti dall'esame degli atti acquisiti e dalle informazioni raccolte.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Nicola MAGALETTI

Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 92/11 R.G.E., promosso da **BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA S.C.P.A.** in danno di [REDACTED]

Documento: Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

C.T.U.: Arch. Stefania Tateo

**1.7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O
REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE
DELLA PROCEDURA**

Iscrizioni e trascrizioni: dall'esame della certificazione notarile in atti, ai nominativi [REDACTED], per il periodo dal 25.01.1991 al 14.03.2011 (data comprensiva della trascrizione del pignoramento), relativamente ai suddetti immobili in Altamura, risultano individuate le seguenti formalità:

- 1. Ipoteca volontaria** n. 9269 di R.G. e n. 1487 di R.P. del 28.02.2003 per Euro 258.000,00 (capitale Euro 129.000,00), a favore della **BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA SCRL**, con sede in Matera C.F. 00604840777, e contro [REDACTED], nato ad Altamura il 19.06.1952, C.F. [REDACTED] (proprietà per ½) e [REDACTED] [REDACTED], nata ad Altamura il 21.10.1955, C.F. [REDACTED] (proprietà per ½), giusto atto del Notaio STIGLIANO Clemente del 21.02.2003, contenente mutuo garantito da ipoteca convenzionale sugli immobili siti in Altamura e riportati in catasto al fg. 159, p.lla 272, sub.ni 1-4-7-8 e 9.
(NCEU Altamura fg. 159 p.lle **272/1, 272/4, 272/5, 272/6, 272/7**. Con annotamenti a margine per restrizione dei beni RRII Bari nn. 43203/5990 del 12.05.2008- liberazione fg. 159 p.lla 272/5);
- 2. Ipoteca legale** n. 23658 di R.G. e n. 4344 di R.P. del 3.06.2009, per Euro 256.762,12 (capitale Euro 128.381,06), a favore di **EQUITALIA ETR SPA**, con sede in Cosenza C.F. 12158250154, e contro il suddetto [REDACTED] [REDACTED], nato ad Altamura il 19.06.1952, C.F. [REDACTED] (proprietà per ½), giusto atto dell'EQUITALIA ETR SPA in data 27.05.2009, gravante sugli immobili siti in Altamura e riportati in catasto al fg. 159 p.lla 272, sub.ni 1-4-7-8 e 9.
(NCEU Altamura fg. 159 p.lle **272/4, 272/8, 272/9, 272/7, 272/1**).
(NCEU Altamura fg. 159 p.lle 610, 701, 810, 260, 697, fg. 218 p.lle 702, 699, 225, 258, 766, 223, 698, 700, 809);
- 3. Ipoteca giudiziale** n. 29114 di R.G. e n. 5630 di R.P. del 1.07.2009, per Euro 23.000,00 (capitale Euro 14.339,96), a favore di **CENTRO LEASING BANCA SPA**, con sede in Firenze C.F. 00438000481, e contro [REDACTED]



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Nicola MAGALETTI

Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 92/11 R.G.E., promosso da BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA S.C.P.A. In danno di [REDACTED]

Documento: Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

C.T.U.: Arch. Stefania Tateo

[REDACTED] nato ad Altamura il 19.06.1952, C.F. [REDACTED] (proprietà per ½), in virtù del Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Firenze del 19.06.2009, gravante sugli immobili siti in Altamura e riportati in catasto al fg. 159, p.lla 272, sub.ni 1-4-7-8 e 9.

(NCEU Altamura fg. 159 p.lle **272/1, 272/4, 272/7, 272/8, 272/9**).

(NCEU Altamura fg. 159 p.lle 610, fg. 218 p.lle 697, 701, 810, 702/AA, 702/AB, 699/AA, 699/AB, 225/AA, 225/AB, 258/AA, 258/AB, 766/AA, 766/AB, 223/AA, 223/AB, 698/AA, 698/AB, 700/AA, 700/AB, 809/AA, 809/AB, 260);

4. **Ipoteca legale** n. 48638 di R.G. e n. 11347 di R.P. del 27.10.2010, per Euro 117.834,86 (capitale Euro 58.917,43), a favore di **EQUITALIA ETR SPA**, con sede in Cosenza C.F. 12158250154, e contro il suddetto [REDACTED], nato ad Altamura il 19.06.1952, C.F. PPL GCM 52H19 A225P (proprietà per ½), giusto atto dell'EQUITALIA ETR SPA in data 20.10.2010, gravante sugli immobili siti in Altamura e riportati in catasto al fg. 159, p.lla 272, sub.ni 1-4-7-8 e 9.

(NCEU Altamura fg. 159 p.lle **272/4, 272/8, 272/9, 272/7, 272/1**).

5. **Trascrizione** n. 2798 di R.G. e n. 1739 di R.P. del 25.01.2011, a favore di **BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA**, con sede in Matera, e contro [REDACTED], nato ad Altamura il 19.06.1952, C.F. PPL GCM 52H19 A225P (proprietà per ½) e [REDACTED] nata ad Altamura il 21.10.1955, C.F. NNV NNA 55R61 A225Y (proprietà per ½), dipendente da atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Bari- Sezione Distaccata di Altamura del 12.01.2011, contenente **pignoramento** gravante sugli immobili in Altamura e riportati in catasto al fg. 159, p.lla 272, sub.ni 1-4-7-8 e 9.

Infine, si precisa che, ai fini della completezza della documentazione relativa ad iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore precedente, la sottoscritta ha eseguito una **ispezione ipotecaria** presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari **in data 27.01.2012** (cfr. all. 1/p). Dalla ispezione ipotecaria, la sottoscritta, oltre a constatare che la documentazione prodotta dal creditore precedente (datata marzo 2011) è risultata completa per quanto riguarda l'esame dei beni pignorati (così come per i vincoli ed oneri gravanti sul bene), ha individuato una **ulteriore**



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Nicola MAGALETTI

Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 92/11 R.G.E., promosso da BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA S.C.P.A. in danno di [REDACTED]

Documento: Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

C.T.U.: Arch. Stefania Tateo

formalità pregiudizievole ai nominativi [REDACTED]

[REDACTED] ovvero:

- 6. Trascrizione** n. 12168 di R.G. e n. 7359 di R.P. del 22.03.2011, a favore di **MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI** [REDACTED] e contro [REDACTED], nato ad Altamura il 19.06.1952, C.F. [REDACTED] contenente **sentenza di fallimento** emessa dal Tribunale di Bari in data 24.01.2011.

Con riferimento a quanto riportato, le formalità (iscrizioni e trascrizioni) relative al **LOTTO 1**, delle quali **dovrà essere ordinata la cancellazione** dopo la vendita, sono quelle relative ai **punti 1, 2, 3, 4, 5 e 6**.

Difformità urbanistico- catastali: gli immobili in questione, per quanto sopra esposto, nello stato attuale dei luoghi, risultano conformi con quanto rappresentato sulle planimetrie catastali. Difformità urbanistico- edilizie: gli immobili in questione, nello stato attuale dei luoghi, risultano conformi con quanto riportato sulla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1361/c del 22.09.1994, sulla Concessione Edilizia n. 385 del 28.04.2000, sulla D.I.A. protocollo n. 264 dell'8.08.2002 e D.I.A. in Variante protocollo n. 45 dell'11.02.2003. Difformità catastali: le unità immobiliari in questione, nello stato attuale dei luoghi, risultano conformi con quanto riportato sulle planimetrie catastali.



1.8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (spese condominiali ordinarie): gli immobili in questione, fanno parte integrante di un fabbricato indipendente per civile abitazione e pertanto, non risulta formalmente costituito un condominio. Spese straordinarie condominiali già deliberate ma non ancora scadute: non risulta formalmente costituito un condominio. Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: non risulta formalmente costituito un condominio. Eventuali cause in corso: non risultanti dall'esame della certificazione notarile presente agli atti.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Nicola MAGALETTI

Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 92/11 R.G.E., promosso da BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA S.C.P.A. in danno di [REDACTED]

Documento: Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

C.T.U.: Arch. Stefania Tateo

1.9. REGOLARITA' EDILIZIA

Dall'esame della documentazione reperita e dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Altamura, risulta che il fabbricato indipendente per civile abitazione, di cui fanno parte integrante i beni pignorati, è stato edificato a seguito di **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1361/c** relativa alla "costruzione di un fabbricato composto: piano interrato (deposito), piano terra (garage-negozi), piano primo (abitazione) e piano secondo (abitazione)", rilasciata dal Comune di Altamura in data 22.09.1994, al richiedente [REDACTED] (cfr. all. 1/g). In data 28.04.2000, è stata rilasciata dal Comune di Altamura al richiedente Sig. F. [REDACTED], la **Concessione Edilizia n. 385** per "cambio di destinazione d'uso da negozio a laboratorio artigianale di un locale al piano terra in Altamura alla Via San Silvestro n. 17" (cfr. all. 1/h). Infine, sono state presentate al Comune di Altamura a nome del richiedente Sig. [REDACTED], **D.I.A. protocollo n. 264 dell'8.08.2002** (cfr. all. 1/i) e **D.I.A. in Variante protocollo n. 45 dell'11.02.2003** (cfr. all. 1/l), per "l'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria e di risanamento conservativo" relativi al locale laboratorio artigianale al piano terra ed ai locali deposito al piano interrato.

A completamento dell'iter amministrativo è stato rilasciato dal Comune di Altamura al richiedente Sig. [REDACTED], il certificato di **Abitabilità/Agibilità n. 103 del 29.04.2003** (cfr. all. 1/m).



1.10. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI

Sulla scorta di tutti gli elementi raccolti, il C.T.U., ha proceduto ad effettuare una stima sintetico-comparativo, ovvero basato sulla comparazione analogica del bene in oggetto con altri ad esso simili per destinazione d'uso, tipologia, localizzazione, consistenza, vetustà e stato di manutenzione.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, la sottoscritta ha effettuato indagini di mercato presso:

- le **agenzie immobiliari** ricadenti nel Comune di Altamura, dal quale risulta che il valore unitario per immobili simili a quello in esame, varia da un

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Nicola MAGALETTI

Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 92/11 R.G.E., promosso da BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA S.C.P.A. in danno di [REDACTED]

Documento: Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

C.T.U.: Arch. Stefania Tateo

minimo di €/mq 2.000,00 ad un massimo di €/mq 3.500,00. Pertanto, dai suddetti valori si ottiene una media pari a €/mq 2.750,00;

- **l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio di Bari**, aggiornato al 1° Semestre del 2011, per immobili a destinazione commerciale, in normale stato conservativo, ubicati nella fascia denominata "semicentrale" del Comune di Altamura, il quale indica un importo variabile da un minimo €/mq 1.300,00 ad un massimo di €/mq 1.900,00. Pertanto, dai suddetti valori si ottiene una media pari a €/mq 1.600,00.

In definitiva, il valore unitario di mercato medio fra quelli riscontrati nella zona per gli immobili di caratteristiche similari a quello di interesse, é pari a:

Valore medio/mq di mercato = $(2.750,00 + 1.600,00)/2 = \text{€}/\text{mq } 2.175,00$

Successivamente, alla valutazione del mercato immobiliare di cui sopra, la sottoscritta C.T.U., ha considerato, inoltre, nella valutazione di stima per i suddetti immobili, le caratteristiche intrinseche: ovvero, la destinazione d'uso, la disposizione degli ambienti interni, le caratteristiche dei prospetti esterni, la vetustà degli immobili, lo stato di manutenzione generale, l'orientamento, la luminosità degli ambienti, il grado di rifinitura degli immobili con riferimento alle caratteristiche dei materiali adoperati, il grado di isolamento termico, acustico e lo stato degli impianti; ed quelle estrinseche: la prossimità al centro cittadino, i livelli di rumorosità diurna e notturna, la panoramicità e la possibilità di parcheggiare nella zona. Nel caso in esame, gli immobili presentano una buona distribuzione interna, una buona illuminazione e ventilazione naturale degli ambienti (fatta eccezione per il piano interrato) ed un buon grado di rifinitura. Lo stato di conservazione e manutenzione degli immobili, allo stato attuale, risulta essere buono.

Infine, il fabbricato condominiale, cui fanno parte integrante i beni pignorati, è ubicato a breve distanza dal centro cittadino; la zona è adeguatamente provvista dell'urbanizzazione primaria ed è a poca distanza dai maggiori esercizi commerciali (farmacie, alimentari, bar, banche) e pubblici (uffici comunali, postali e scuole).

Tutto ciò premesso, sulla scorta della ubicazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, degli attuali valori di mercato e tenendo conto del buon aspetto architettonico dei beni pignorati, l'età della costruzione, il buono stato di conservazione e manutenzione, si ritiene di dovere assegnare quale prezzo medio di vendita di **€/mq 2.200,00**.



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Nicola MAGALETTI

Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 92/11 R.G.E., promosso da BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA S.C.P.A. in danno di [REDACTED]

Documento: Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

C.T.U.: Arch. Stefania Tateo

Per il calcolo della consistenza commerciale del lotto 1, è stato adottato il metodo delle superfici convenzionali, sommando alla superficie lorda dell'immobile al piano terra (considerata a filo esterno per le murature confinanti con l'esterno ed in mezzeria per le murature in comune con altre proprietà), le superfici lorde scoperte (chiostrina) e la superficie lorda coperta del piano interrato, ragguagliate, queste ultime, con opportuni coefficienti *correttivi o ponderali*. Di conseguenza, si ottiene:

	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE PONDERALE	SUPERFICIE COMMERCIALE
Locale al piano T	97.25 mq	1	97.25 mq
Locali deposito al piano S1	88.40 mq	0.50	44.20 mq
Chiostrina	12.55 mq	0.30	3.76 mq
TOTALE	198.20 mq		145.21 mq

Alla luce di quanto esposto, la superficie commerciale degli immobili oggetto della presente stima, è pari a **145 mq**.

Infine, è stato calcolato il più probabile valore di mercato (Vm) delle u.i. oggetto di stima:

$$V_m = V_{um} \times S_c = \text{€}/\text{mq} 2.200,00 \times 145 \text{ mq} = \text{€ } 319.000,00$$

Ne consegue che **il più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili**, oggetto della presente relazione, nelle buone condizioni attuali di conservazione e manutenzione, risulta essere di **€ 319.000,00 (Euro Trecentodiciannovemila/00)**. Il valore di mercato sopra determinato costituisce il valore dell'intera proprietà, intestata a [REDACTED], proprietario per ½ in regime di comunione legale dei beni, ed a [REDACTED], proprietaria per ½ in regime di comunione legale dei beni.



1.11. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Come da quesito conferito, si ritiene di applicare un abbattimento forfettario (pari al **15%**) del valore di stima, per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, ovvero è pari a:

€ 47.850,00

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Nicola MAGALETTI

Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 92/11 R.G.E., promosso da BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA S.C.P.A. in danno di [REDACTED]

Documento: Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

C.T.U.: Arch. Stefania Tateo

1.12. PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO UNO

Il valore degli immobili al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trovano, è pari a: $(319.000,00 - 47.850,00) = € 271.150,00$ (Euro Duecentosettantunomilacentocinquanta/00), che **in cifra tonda diconsì € 271.000,00 (Euro Duecentosettantunomila/00).**

