
TRIBUNALE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione

Presidente Dott. Antonio Ruffino

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Rosa Carmela Covella

nell'Esecuzione Immobiliare n. 195/2023 del R.G.E.

promossa da

Banca di Credito Cooperativo di Santeramo in Colle s.c.r.l.
Via Tirolo n. 2
Santeramo in Colle (Ba)

presso

Avv. Nicola Bartolo Lanzolla
lanzolla.nicolabartolo@avvocatibari.legalmail.it
Santeramo in Colle (Ba)

contro



INDICE

1. Incarico.....	4
2. Controllo della documentazione art. 567 c.p.c.....	8
3. Svolgimento operazioni peritali	9
4. Identificazione dei beni e formazione dei lotti	10
A.1) Descrizione analitica lotto 1	14
A.2) Confini lotto 1.....	19
A.3) Titolarità lotto 1	19
A.4) Stato di occupazione lotto 1	20
A.5) Dati Catastali lotto 1	20
A.6) Regolarità edilizia ed urbanistica lotto 1	23
A.7) Parti Comuni ed oneri condominiali lotto 1	26
A.8) Provenienze Ventennali lotto 1	26
A.9) Formalità pregiudizievoli lotto 1	27
A.10) Altre formalità e vincoli lotto 1	33
A.11) Consistenza lotto 1	37
A.12) Stima del lotto 1.....	39
B.1) Descrizione analitica lotto 2	43
B.2) Confini lotto 2.....	47
B.3) Titolarità lotto 2	47
B.4) Stato di occupazione lotto 2	47
B.5) Dati Catastali lotto 2	48
B.6) Regolarità edilizia ed urbanistica lotto 2	49
B.7) Parti Comuni ed oneri condominiali lotto 2	51
B.8) Provenienze Ventennali lotto 2.....	51
B.9) Formalità pregiudizievoli lotto 2.....	53
B.10) Altre formalità e vincoli lotto 2	59
B.11) Consistenza lotto 2	62
B.12) Stima del lotto 2.....	63
C.1) Descrizione analitica lotto 3	66
C.2) Confini lotto 3.....	70
C.3) Titolarità lotto 3	70
C.4) Stato di occupazione lotto 3.....	70
C.5) Dati Catastali lotto 3.....	71
C.6) Regolarità edilizia ed urbanistica lotto 3	73
C.7) Parti Comuni ed oneri condominiali lotto 3.....	74
C.8) Provenienze Ventennali lotto 3.....	74

C.9) Formalità pregiudizievoli lotto 3.....	75
C.10) Altre formalità e vincoli lotto 3.....	82
C.11) Consistenza lotto 3.....	85
C.12) Stima lotto 3.....	86
D.1) Descrizione analitica lotto 4.....	89
D.2) Confini lotto 4.....	91
D.3) Titorarita' lotto 4.....	91
D.4) Stato di occupazione lotto 4.....	91
D.5) Dati Catastali lotto 4.....	92
D.6) Regolarità edilizia ed urbanistica lotto 4.....	93
D.7) Parti Comuni ed oneri condominiali lotto 4.....	95
D.8) Provenienze Ventennali lotto 4.....	95
D.9) Formalità pregiudizievoli lotto 4.....	96
D.10) Altre formalità e vincoli lotto 4.....	103
D.11) Consistenza e Stima lotto 4.....	106
E.1) Descrizione analitica lotto 5.....	109
E.2) Confini lotto 5.....	111
E.3) Titorarita' lotto 5.....	111
E.4) Stato di occupazione lotto 5.....	111
E.5) Dati Catastali lotto 5.....	112
E.6) Regolarità edilizia ed urbanistica lotto 5.....	113
E.7) Parti Comuni ed oneri condominiali lotto5.....	114
E.8) Provenienze Ventennali lotto 5.....	115
E.9) Formalità pregiudizievoli lotto 5.....	116
E.10) Altre formalità e vincoli lotto 5.....	122
E.11) Consistenza e Stima lotto 5.....	125

1. INCARICO

Con Decreto del 28/07/2023, comunicato il 31/07/2023, il Giudice dell'Esecuzione Presidente Dott. Antonio Ruffino nominava quale esperto stimatore la sottoscritta Ing. Rosa Carmela Covella, con studio in Via Federico II di Svevia, 3749/C - Gioia del Colle (BA), invitandola a trasmettere l'atto di giuramento e di accettazione dell'incarico mediante sottoscrizione con firma digitale dello specifico modulo presente sul sito del Tribunale, e fissava ex art. 569 c.p.c. l'udienza al 24/01/2024.

In data 19/09/2023 una delle debitrici esegutate ([REDACTED]) chiedeva la conversione del pignoramento ex art. 495 c.p.c., quindi, in data 25/09/2023, il G.E. disponeva, per l'Esperto e per il Custode, l'astensione a dare ulteriore corso all'incarico.

Successivamente in data 25/01/2024, il G.E. dichiarava l'inammissibilità dell'istanza di conversione ed ha disposto la riattivazione delle operazioni di stima, assegnando all'Esperto nominato nuovo termine fino al 31/05/2024 per il deposito della relazione e degli allegati. Inoltre, il G.E. ha fissato la nuova udienza del **10/07/2024** per gli adempimenti ex art. 569 c.p.c.

Di seguito il quesito richiesto alla sottoscritta ed oggetto dell'odierna perizia di stima:

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

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

oppure:

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

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

· Se la certificazione dell'iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

· se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

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

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

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

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

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

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

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

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

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

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

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

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

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale prestazione presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali**

oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

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

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

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

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

10) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; qualora l'immobile sia abusivo e l'abuso non sia sanabile, stabilisca quale prezzo base il suo valore d'uso ovvero utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 dpr n.380/2001);

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

12) ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

13) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

14) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

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

16) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

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

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

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata, come

segue, ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

All'esperto sono concessi giorni 120 dalla trasmissione dell'accettazione e dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tal fine, all'interno della c.d. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché gli allegati sopra identificati. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita.

ASSEGNA all'esperto un fondo spese pari ad € 500, da versarsi a cura del creditore procedente entro 10 giorni dal giuramento dell'esperto;

Al fine di consentire all'esperto lo svolgimento dell'incarico autorizza l'esperto stimatore a:

a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla legge 31.12.96 n. 675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali";

b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

2. CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE ART. 567 C.P.C.

Dall'esame della documentazione presente nel fascicolo telematico si rileva che il creditore procedente ha depositato quanto segue:

- il Certificato ipotecario speciale n. BA122479 del 12/06/2023, avente ad oggetto gli immobili al Foglio 165 Particella 2033 Subalterni 27- 29 - 31 - 32 - 104 e 108 del Catasto Fabbricati del Comune di Altamura (Ba), esteso nel periodo dal 01/06/2003 al 12/06/2023 ed avente come soggetti della richiesta i Sig. [REDACTED]

[REDACTED] ed esteso nel periodo dal 07/10/2002 al 12/06/2023 avente come soggetto la società [REDACTED] [REDACTED] con sede in Altamura (Ba).

Si rileva che nel certificato ipotecario speciale n. BA122479 del 12/06/2023 ci sono le seguenti inesattezze nella ricerca dei soggetti: la data di nascita [REDACTED]

[REDACTED] anziché ad Altamura (Ba).

- le visure catastali storiche delle sei unità immobiliari pignorate;
- il Foglio di mappa 165 Particella 2033 del Comune di Altamura (Ba);
- non sono presenti né i certificati di residenza né i certificati di stato di civile delle debentrici, quindi in data 20/09/2023 sono stati reperiti dalla scrivente presso l'Ufficio anagrafe e presso l'Ufficio di stato civile del Comune di Altamura (Ba). Da tali certificati (Cfr. All. n. 01 – Documenti di residenza e di stato civile) si evince quanto segue:

- la Sig.ra [REDACTED] e la Sig.ra [REDACTED] risultano entrambe iscritte all'indirizzo di Via Manfredonia n. 12 ad Altamura (Ba);
- la Sig.ra [REDACTED] risulta di stato libero;
- la Sig.ra [REDACTED], ha contratto matrimonio in data [REDACTED]. Inoltre dall'Estratto dell'Atto di matrimonio si rilevano le seguenti annotazioni: con Atto in data 01/10/2008 a rogito del Notaio dott. [REDACTED] gli sposi [REDACTED] hanno scelto il regime di separazione dei beni.

Successivamente con Provvedimento del Tribunale di Bari in data 20 e 26/11/2009 n. 932/09 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi.

3. SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta Ing. Rosa Carmela Covella ha trasmesso il 03/08/2023 con deposito telematico in modalità PCT, l'atto di giuramento ed accettazione dell'incarico, e di concerto con il custode giudiziario Avv. Roberta Mastroilli, che ha preventivamente provveduto alle

comunicazioni di rito alle parti, è stato fissato il primo accesso alle ore 17,00 del giorno 28/08/2023 presso i luoghi oggetto di esecuzione.

Nel giorno e all'ora stabiliti, la scrivente si è recata sui luoghi oggetto di procedura e sono regolarmente iniziate le operazioni peritali con rilievi metrici e fotografici interni ed esterni delle unità immobiliari, eseguiti dalla scrivente alla presenza del custode giudiziario Avv. Roberta Mastrorilli, e dalle debentrici [REDACTED]. I sopralluoghi sono quindi proseguiti, presso le unità immobiliari pignorate, in data 31/08/2023, come meglio descritto nel verbale allegato (Cfr. All. n. 02 – Verbale).

Inoltre, per l'esauritivo svolgimento del compito affidatole, oltre ai suddetti sopralluoghi, la sottoscritta ha effettuato in tempi diversi, opportune e ulteriori ricerche, presso gli uffici pubblici e privati competenti, in relazione alle unità immobiliari oggetto di procedura.

4. IDENTIFICAZIONE DEI BENI E FORMAZIONE DEI LOTTI

I beni oggetto dell'atto di pignoramento sono costituiti dalle seguenti sei unità immobiliari ubicate in Altamura (Ba):

- 1) Locale garage a piano seminterrato (piano terra catastale), con annesso pertinenziale piccolo cortile a livello di proprietà esclusiva, avente accesso da Via Manfredonia n.10.
Riportato nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterno 27, Via Manfredonia n. 10, Interno 2 piano T, Categoria C/6, Classe 5^a, Consistenza mq 477, Superficie Totale 538 mq, Rendita Euro 1.847,63
- 2) Appartamento al piano rialzato (primo piano catastale) avente accesso indipendente da Via Manfredonia n.12, composto di cinque vani ed accessori.
Riportato nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterno 29, Via Manfredonia n.12, piano 1, Categoria A/2, Casse 4^a, Consistenza 10 vani, Superficie catastale totale 220 mq, Totale escluso aree scoperte 212 mq, Rendita Euro 1.187,85.

- 3) Appartamento al primo piano sul piano rialzato (secondo piano catastale) avente accesso dal portone condominiale di Via Manfredonia n.14, scala "C.", composto di tre vani ed accessori.

Riportato nel Catasto fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterno 31, Via Manfredonia n. 14, Scala C Piano 2, Categoria A/2, Classe 4^a, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale totale 112 mq, Totale escluso aree scoperte 107 mq, Rendita Euro 653,32.

- 4) Appartamento al primo piano sul piano rialzato (secondo piano catastale) avente accesso dal portone condominiale di via Manfredonia n.14, scala "C", composto di tre vani ed accessori.

Riportato nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterno 32, Via Manfredonia n. 14, Scala C Piano 2, Categoria A/2, Classe 4^a, Consistenza 5 vani, Superficie catastale totale 104 mq, Totale escluso aree scoperte 97 mq, Rendita Euro 593,93.

- 5) Locale garage al primo piano interrato, avente accesso dalla rampa comune di discesa di Via Termoli n.70.

Riportato nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterno 104, Via Termoli n.70, Interno 15 Piano S1, Categoria C/6, Classe 3^a, Consistenza mq 38, Superficie Totale 42 mq, Rendita Euro 107,94.

- 6) Locale garage al primo piano interrato, avente accesso dalla rampa comune di discesa di Via Termoli n. 70.

Riportato nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterno 108, Via Termoli n. 70, Interno 15 Piano S1, Categoria C/6, Classe 3^a, Consistenza mq 27, Superficie Totale mq 30, Rendita Euro 76,69.

(Cfr. All. n. 03 – Visure storiche e planimetrie catastali).

Le sopra elencate sei unità immobiliari risultano intestate come di seguito:

[REDACTED]

- Proprietà per ½

-Proprietà per ½

* * * * *

Ciò premesso, le unità immobiliari sopraelencate considerando la loro ubicazione, lo stato dei luoghi, la destinazione d'uso nonché identificazione catastale possono, a parere della scrivente e convenientemente ai fini della vendita, costituire CINQUE LOTTI così distinti:

1. **LOTTO 1** – Appartamento duplex, dislocato su due livelli, appartamento al piano rialzato di 220 mq e garage al piano seminterrato di 538 mq, avente accesso indipendente da Via Manfredonia n.12, con pertinenziale piccolo cortile e patio di proprietà esclusiva.

L'appartamento è identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterno 29, Via Manfredonia n.12, piano 1, Categoria A/2, Casse 4^a, Consistenza 10 vani, Superficie catastale totale 220 mq, Totale escluso aree scoperte 212 mq, Rendita Euro 1.187,85.

Il garage, è identificato nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterno 27, Via Manfredonia n. 10, Interno 2 piano T, Categoria C/6, Classe 5^a, Consistenza mq 477, Superficie Totale 538 mq, Rendita Euro 1.847,63

2. **LOTTO 2** – Appartamento al primo piano sul piano rialzato (secondo piano catastale) avente accesso dal portone condominiale di Via Manfredonia n.14, scala "C", composto di tre vani ed accessori.

Riportato nel Catasto fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterno 31, Via Manfredonia n. 14, Scala C Piano 2, Categoria A/2, Classe 4^a, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale totale 112 mq, Totale escluso aree scoperte 107 mq, Rendita Euro 653,32.

3. **LOTTO 3** – Appartamento al primo piano sul piano rialzato (secondo piano catastale) avente accesso dal portone condominiale di via Manfredonia n.14, scala "C", composto di tre vani ed accessori.

Riportato nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterno 32, Via Manfredonia n. 14, Scala C Piano 2, Categoria A/2, Classe 4^a,

Consistenza 5 vani, Superficie catastale totale 104 mq, Totale escluso aree scoperte 97 mq, Rendita Euro 593,93.

4. **LOTTO 4** – Locale garage al primo piano interrato, avente accesso dalla rampa comune di discesa di Via Termoli n.70

Riportato nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterno 104, Via Termoli n.70, Interno 15 Piano S1, Categoria C/6, Classe 3^a, Consistenza mq 38, Superficie Totale 42 mq, Rendita Euro 107,94

5. **LOTTO 5** – Locale garage al primo piano interrato, avente accesso dalla rampa comune di discesa di Via Termoli n. 70

Riportato nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterno 108, Via Termoli n. 70, Interno 15 Piano S1, Categoria C/6, Classe 3^a, Consistenza mq 27, Superficie Totale mq 30, Rendita Euro 76,69.

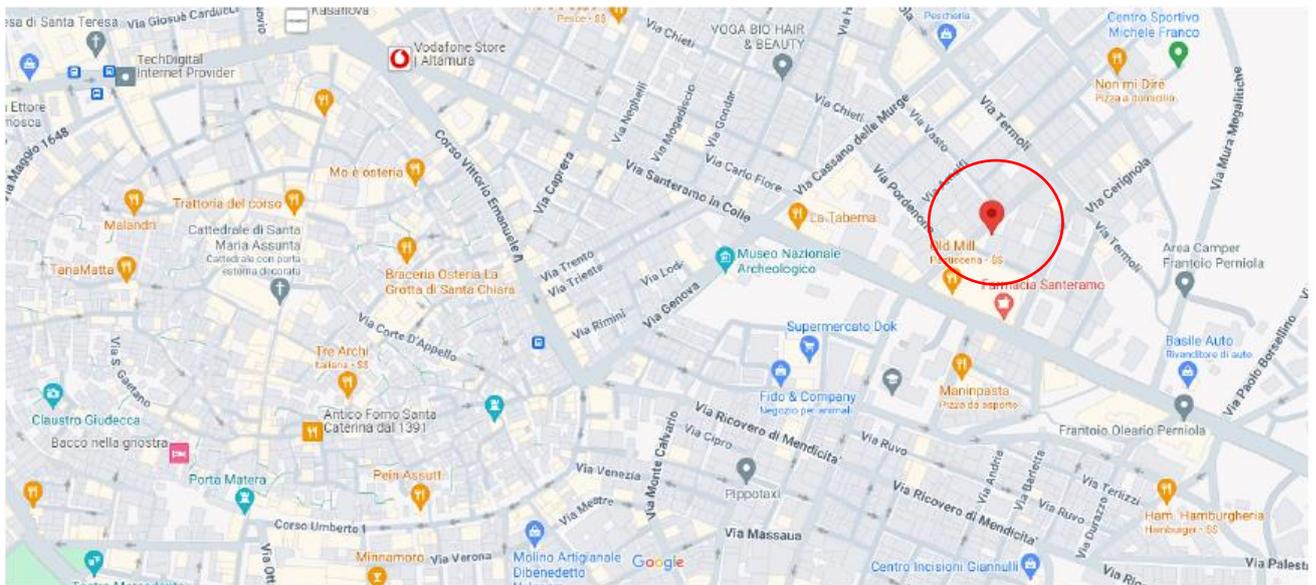
Di seguito le cinque perizie estimative relative ai cinque lotti sopra definiti

A) PERIZIA LOTTO 1

A.1) DESCRIZIONE ANALITICA LOTTO 1

L'appartamento duplex, dislocato su due livelli, appartamento al piano rialzato e garage al piano seminterrato, costituenti nel loro insieme il lotto 1 oggetto di valutazione, è porzione del più ampio complesso condominiale in Altamura (Ba) a Via Manfredonia, angolo Via Termoli, servito da sette scale distinte con le lettere dalla "A" alla "G".

La zona di ubicazione è semicentrale, dista circa 600 mt dal centro storico della città, è residenziale e completamente urbanizzata sia a livello primario che secondario



Stralcio cartografico di Altamura (Ba) con individuazione della zona di ubicazione del fabbricato in Via Manfredonia n. 12



Vista aerea di Altamura (Ba) con individuazione della zona di ubicazione del fabbricato in Via Manfredonia n. 12

La palazzina condominiale “scala C” di cui fa parte il lotto 1, oggetto di stima, è porzione del corpo di fabbrica “B” dell’intero complesso residenziale e commerciale in Altamura a Via Santeramo angolo Via Manfredonia e Via Termoli, realizzato tra il 1993 e il 2000 nella zona di PRG B/1, con demolizione di un preesistente molino-semolificio. Dalla relazione tecnica allegata all’ultima concessione edilizia n. 481 del 2000, si evince che il corpo di fabbrica ha una struttura portante in cemento armato con telai verticali, solai orizzontali in latero-cemento; solette scala e mensole balconi in c.a. Le tompagnature esterne sono a doppio paramento con interposto materiale coibente ed hanno spessore di 35 cm ca., mentre le tramezzature interne in laterizio e tufelle hanno spessore di 10 cm ca., al netto dell’intonaco e delle finiture. Il fabbricato si articola sui seguenti piani: Piano interrato, destinato ad autorimessa e cantina; Piano seminterrato, destinato a deposito ed autorimessa; Piano rialzato, destinato a residenza; Primo, secondo e terzo piano, destinati a residenza; Piano sottotetto destinato a depositi occasionali, con dotazione di uscite su terrazzi condominiali.



Vista della palazzina “C” da Via Manfredonia angolo Via San Giovanni Rotondo, con delimitazione del lotto 1

I prospetti della palazzina sono rivestiti con lastre tipo Travertino, inoltre ad Ovest su Via Manfredonia e a Sud su Via San Giovanni Rotondo presentano affacci con balconi caratterizzati dalla presenza sia di pannelli in muratura che di ringhiere in ferro a protezione delle sporgenze.

L'intero fabbricato risulta, per ciò che concerne le parti comuni sia interne che esterne, in un ottimo stato di manutenzione e conservazione.

L'accesso al fabbricato condominiale della scala "C", di cui il lotto 1 oggetto di procedura è porzione, avviene da Via Manfredonia n. 14/C, mentre i beni costituenti il lotto 1 hanno accesso pedonale indipendente ed esclusivo dal civico 12 di Via Manfredonia ed accesso carrabile indipendente ed esclusivo dal civico 3 di Via San Giovanni Rotondo.

Dal cancello in ferro contraddistinto al civico 12 di Via Manfredonia, scesa una scala esterna, si accede al piano seminterrato, dove ad Ovest si sviluppa un cortile esterno di proprietà ed uso esclusivi del lotto 1. Tale cortile, in parte pavimentato con parquet per esterni ed in parte adibito a giardino con fioriere realizzate in opera, è delimitato da una muratura e sovrastante recinzione in ferro. Dalla porta blindata collocata nel cortile, si accede alla zona giorno del duplex che si sviluppa in una porzione di 170 mq ca. del piano seminterrato, così costituita: ampio ingresso con scala a rampa rettilinea di collegamento al piano rialzato, collocata a Nord; bagno con antibagno ed antistante cabina armadio; open space con sviluppo a Sud Ovest, costituito da zona soggiorno con camino centrale, cucina, una scala a chiocciola collocata a Sud, quale ulteriore collegamento con il piano rialzato. La zona giorno del piano seminterrato comprende anche un'ulteriore area di 90 mq ca., che si sviluppa ad Est ed è costituita da: un salone con affaccio a Nord, su un patio coperto ed illuminato da lucernari, di proprietà ed uso esclusivo del lotto 1; un'ampia lavanderia; un disimpegno che collega una camera da letto ed un bagno. Completa il piano seminterrato la zona garage che si disloca ad Est su un'area di 200 mq ca ed è collegata, all'area adibita ad abitazione come descritta, da una zona filtro con due porte, una antincendio e l'altra blindata. La zona garage è accessibile da una rampa con portone carrabile ad uso esclusivo su Via San Giovanni Rotondo n. 3. Nel garage è presente un vano per riserva idrica a Sud ed una chiostrina ad Ovest.

Gli ambienti della porzione del piano seminterrato, con destinazione d'uso autorimessa (C/6), ma adibiti ad abitazione sono illuminati ed areati da finestre ad Ovest con accesso sul cortile ad uso esclusivo, a Sud sono presenti dei finestrini prospicienti Via San Giovanni Rotondo, mentre il salone a Nord è illuminato ed areato con finestre con accesso sul patio ad uso esclusivo. Invece per quanto concerne la porzione del piano seminterrato adibita correttamente a garage, l'illuminazione è garantita dai finestrini prospicienti a Sud Via San Giovanni Rotondo, ad Est su cortile condominiale e ad Ovest sulla chiostrina ad uso esclusivo.

Tutti gli ambienti del piano seminterrato hanno un'altezza utile interna di 2,73 mt.

Tutte le rifiniture, pavimenti rivestimenti e porte, degli ambienti della porzione del piano seminterrato adibito ad abitazione, sono di pregio: il pavimento in alcune zone è in marmo ed in altre in parquet; i rivestimenti dei bagni sono o in piastrelle in gres con mosaici, o in legno della stessa finitura delle porte o in marmo; il rivestimento delle pareti nella zona cucina e salone è in listelli in pietra, in altri ambienti i rivestimenti sono in legno o con imbottitura e carta da parati.

L'area garage del piano seminterrato è pavimentata con piastrelle in gres porcellanato.

Le finestre sono in legno con vetrocamera e sono completi di tapparelle; le porte interne, prevalentemente scorrevoli a tutt'altezza sono in legno; le due porte blindate, una ad Ovest sul cortile l'altra di collegamento ad Est con il garage, sono con pannellatura in legno.

Ulteriore livello del duplex è il piano rialzato, dove si svolge prevalentemente la zona notte del lotto 1, e vi si accede dalle due scale, una a rampa rettilinea con gradini in marmo a Nord e l'altra a chiocciola con gradini in legno e corrimano in acciaio a Sud.

Superata la scala a rampa rettilinea a Nord, si accede ad un grande salone illuminato ed areato da finestre con affaccio sul balcone ad Ovest su Via Manfredonia; invece, la parete del salone ad Est è composta da un'armadiatura a muro con profili in legno e pannelli imbottiti e rivestiti da carta da parati, tra le quali è inserita la porta di accesso alla camera da letto matrimoniale con cabina armadio passante e bagno en suite. La camera da letto matrimoniale è illuminata ed areata con porta finestra sul cortile, nonché copertura del patio esclusivo del piano

seminterrato. Il bagno en suite, con areazione ed illuminazione garantita da una finestra sul cortile, e completo di lavabo, vasca idromassaggio, bidet e vaso del tipo sospeso, con relativa rubinetteria. Dalla porta collocata a Sud del salone, si accede alle altre tre camere da letto, alla cucina e ad un altro bagno, collegati da un disimpegno ad L. Tutte le camere sono illuminate ed areate da finestre o porta finestra ad esclusione della cucina. Il secondo bagno, con areazione ed illuminazione garantita da una finestra sul cortile, è completo di doccia, due lavabi, bidet e vaso, con relativa rubinetteria. Completa l'appartamento al piano rialzato, la scala a chiocciola, inserita in un vano a Sud a pianta circolare rivestito in legno, e disimpegnato da porta scorrevole.

Tutti gli ambienti del piano rialzato hanno un'altezza utile interna di 2,70 mt, salvo il disimpegno con altezza interna a 2,30 mt per illuminazione con faretti con sensori di movimento incassati nel ribassamento del soffitto.

Tutte le rifiniture, pavimenti rivestimenti e porte, degli ambienti dell'appartamento al piano rialzato sono di pregio: il pavimento del salone e del bagno en suite è in marmo, mentre in tutti gli altri ambienti è in parquet; i rivestimenti del bagno en suite è in marmo e legno; in piastrelle in gres con mosaici, in marmo e legno nel secondo bagno.

Le finestre sono in legno con vetrocamera e sono completi di tapparelle; le porte interne, prevalentemente scorrevoli sono in legno, e sono rivestite con imbottitura e carta da parati.

I balconi, entrambi ad Ovest, hanno punti luce e prese elettriche per esterni, sono pavimentato con gres porcellanato per esterni, e sono protetti da parapetto in muratura e ringhiere in ferro; sul balcone delle camere da letto è collocata la caldaia a gas metano.

Il duplex è dotato dei seguenti impianti: impianto elettrico del tipo sottotraccia a norma; luci di emergenza; impianto idrico-fognante sottotraccia; impianto termico di tipo autonomo, con dotazione di caldaia a gas metano per la produzione di acqua calda per uso sanitario e per il riscaldamento degli ambienti per mezzo di termoarredi; impianto telefonico e videocitofonico; impianto TV, impianto antintrusione.

La distribuzione piano altimetrica del duplex risulta notevole, con ottime caratteristiche di luminosità ed areazione. Inoltre, lo stato di conservazione e di manutenzione così come le finiture, sono eccellenti.

Nel giudizio di stima che segue, si è quindi tenuto conto delle eccellenti condizioni di manutenzione e finitura emerse, incrementando opportunamente i prezzi unitari di un coefficiente estetico architettonico $K_a=1,30$

(Cfr. All. n. 04a – Planimetrie di rilievo lotto 1).

A.2) CONFINI LOTTO 1

Di seguito i confini dei due beni, costituenti nel loro insieme il lotto 1 oggetto di stima:

Locale garage a piano seminterrato (piano terra catastale), con annesso pertinenziale piccolo cortile a livello di proprietà esclusiva, avente accesso sia da Via Manfredonia n.12, che da Via San Giovanni Rotondo n. 3, nell'insieme confina a Nord con vano scala comune ed atrio esterno, ad Est con unità immobiliare di altra proprietà, a Sud con Via San Giovanni Rotondo e ad Ovest con via Manfredonia

L'appartamento al piano rialzato (primo piano catastale) avente accesso indipendente da Via Manfredonia n.12, confina a Nord con atrio comune, ad Est con vano scala condominiale e con appartamento di altra proprietà, a Sud con Via San Giovanni Rotondo e ad Ovest con Via Manfredonia.

A.3) TITOLARITÀ LOTTO 1

Dal certificato ipotecario speciale n. BA122479 del 12/06/2023, prodotto dal creditore procedente si evince che il locale garage al piano seminterrato (piano terra catastale), e l'appartamento al piano rialzato (primo piano catastale), costituenti il duplex come sopradescritto e formanti nel loro insieme il lotto 1 come sopra descritto, sono entrambi di

proprietà per la quota di ½ ciascuno delle debentrici [REDACTED]

A.4) STATO DI OCCUPAZIONE LOTTO 1

Alla data del sopralluogo il duplex sopra descritto, quale lotto 1 costituito dai due beni pignorati, garage al seminterrato ed appartamento al piano rialzato, è risultato occupato dalle proprietarie esecutate, Sig.ra [REDACTED] e sua madre Sig.ra [REDACTED], in virtù di comodato gratuito verbalmente convenuto con la Sig.ra [REDACTED]. Quindi durante il sopralluogo peritale, la Sig.ra [REDACTED] ha esibito il contratto di locazione Rep. n. 638/540 del 21/07/2021 Registrato a Bari il 28/07/2021 n. 35245 serie 1T, Trascritto a Bari il 29/07/2021 Registro Gen. N. 38520 e Registro Part. 28589, dal quale si evince che le proprietarie esecutate [REDACTED], concedono in locazione al canone di Euro 12.000,00 annui e per la durata di 20 anni (dal 21/07/2021 al 21/07/2041) tutto il compendio pignorato, costituito dai n. 6 beni sopra elencati (da pag. 10 a pag. 11 della perizia), alla Sig.ra [REDACTED], nipote della Sig.ra [REDACTED]. (Cfr. All. n. 05a - Contratto di locazione ultranovennale dell'intero compendio pignorato)

Nel giudizio di stima che segue, si è tenuto conto del suddetto contratto di locazione ultranovennale, decrementando opportunamente i prezzi unitari di un coefficiente giuridico Kg = 0,80.

A.5) DATI CATASTALI LOTTO 1

A.5.1.1 DATI CATASTALI ATTUALI GARAGE AL PIANO SEMINTERRATO

COMUNE DI ALTAMURA (Codice: A225) Provincia di Bari Catasto Fabbricati									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione Urbana	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita

	165	2033	27		C/6	5	477 mq	Totale 538 mq	€ 1.847,63
Indirizzo				Via Manfredonia n. 10 Interno 2 Piano T					

A.5.2.1 CRONISTORIA DATI CATASTALI GARAGE AL PIANO SEMINTERRATO

Periodo	Intestati	Dati catastali
Dal 12/12/2018 al 22/05/2024	<p>██████████ ██████████ ██████████ Proprietà ½</p> <p>██████████ ██████████ ██████████ Proprietà ½</p>	<p>Comune di Altamura Catasto Fabbricati Fg. 165, Part. 2033, Sub. 27 Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 477 mq Superficie catastale totale 538 mq Rendita € 1.847,63 Via Manfredonia n. 10 Interno 2 piano T</p>
Dal 03/06/2003 al 12/12/2018	<p>██████████ ██████████ ██████████ Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con ██████████</p> <p>██████████ ██████████ ██████████ Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con ██████████</p>	<p>Comune di Altamura Catasto Fabbricati Fg. 165, Part. 2033, Sub. 27 Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 477 mq Superficie catastale totale 538 mq Rendita € 1.847,63 Via Manfredonia n. 10 Interno 2 piano T</p> <p>Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 07/10/2002, prot. n. 000423673</p> <p>VARIAZIONE del 06/10/2003- Pratica n. 422711 in atti dal 06/10/2003 CONV. CLS.PROP. DALLA PARTE DM. 701/94 (n. 29452.1/2003)</p>
Dal 07/10/2002 al 03/06/2003	<p>██████████ ██████████ ██████████ Proprietà 1/1</p>	<p>Comune di Altamura Catasto Fabbricati Fg. 165, Part. 2033, Sub. 27 Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 477 mq Rendita € 1.847,63 Via Manfredonia n. 10 Interno 2 piano T</p> <p>COSTITUZIONE del 07/10/2002 Pratica n. 423673 in atti dal 07/10/2002 COSTITUZIONE (n. 4011.1/2002)</p> <p>Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)</p>

Corrispondenza catastale garage al piano seminterrato

Dal confronto della planimetria catastale attuale del subalterno 27, relativo al garage del piano seminterrato (Cfr. All. n. 03), con lo stato luoghi verificato con le operazioni peritali e rappresentato dalla scrivente nell'elaborato grafico (Cfr. All. n. 04a) emergono le seguenti difformità:

1) realizzazione di tramezzature e relative porte di collegamento tra gli ambienti, della porzione antistante su Via Manfredonia angolo Via san Giovanni Rotondo con partizione, in vari ambienti adibiti ad abitazione (ingresso salone, cucina, n. 2 bagni, camera da letto, disimpegno, lavanderia, altro salone), difformemente dalla destinazione catastale C/6;

2) numero civico diverso dal n. 10 indicato nella visura catastale. Il seminterrato ha due accessi indipendenti uno pedonale da Via Manfredonia n. 12 ed uno carrabile da Via San Giovanni Rotondo n. 3.

A.5.1.2 D ATI CATASTALI ATTUALI APPARTAMENTO AL PIANO RIALZATO

COMUNE DI ALTAMURA (Codice: A225) Provincia di Bari Catasto Fabbricati									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione Urbana	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
	165	2033	29		A/2	4	10 vani	Totale 220 mq Totale escluse aree scoperte 212 mq	€ 1.187,85
Indirizzo				Via Manfredonia n. 12 Piano 1					

A.5.2.1 CRONISTORIA DATI CATASTALI APPARTAMENTO AL PIANO RIALZATO

Periodo	Intestati	Dati catastali
Dal 12/12/2018 al 22/05/2024	<p>██████████ ████████████████████ ████████████████████ Proprietà ½</p> <p>██████████ ████████████████████ ████████████████████ Proprietà ½</p>	Comune di Altamura Catasto Fabbricati Fg. 165, Part. 2033, Sub. 29 Categoria A/2 Classe 4 Consistenza 10 vani Superficie catastale totale 220 mq Totale escluse aree scoperte 212 mq Rendita € 1.187,85 Via Manfredonia n. 12 Piano 1
Dal 03/06/2003 al 12/12/2018	<p>██████████ ████████████████████ ████████████████████ Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con ██████████</p>	Comune di Altamura Catasto Fabbricati Fg. 165, Part. 2033, Sub. 29 Categoria A/2 Classe 4 Consistenza 10 vani Superficie catastale totale 220 mq

	<p>[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED]</p>	<p>Totale escluse aree scoperte 212 mq Rendita € 1.187,85 Via Manfredonia n. 12 Piano 1</p> <p>Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 07/10/2002, prot. n. 000423673</p> <p>VARIAZIONE del 06/10/2003- Pratica n. 422671 in atti dal 06/10/2003 CONV. CLS.PROP. DALLA PARTE DM. 701/94 (n. 29413.1/2003)</p>
Dal 07/10/2002 al 03/06/2003	<p>[REDACTED] [REDACTED] Proprietà 1/1</p>	<p>Comune di Altamura Catasto Fabbricati Fg. 165, Part. 2033, Sub. 29 Categoria A/2 Classe 4 Consistenza 10 vani Rendita € 1.187,85 Via Manfredonia n. 12 Piano 1</p> <p>COSTITUZIONE del 07/10/2002 Pratica n. 423673 in atti dal 07/10/2002 COSTITUZIONE (n. 4011.1/2002)</p> <p>Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)</p>

Corrispondenza catastale appartamento al piano rialzato

Dal confronto della planimetria catastale attuale del Subalterno 29 (Cfr. All. n. 03), relativo all'appartamento del piano rialzato, con lo stato luoghi verificato con le operazioni peritali e rappresentato dalla scrivente nell'elaborato grafico (Cfr. All. n. 04a) non emergono difformità.

A.6) REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA LOTTO 1

Da una ricerca svolta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Altamura (Ba), a seguito di richieste di accesso agli atti inviate con PEC dalla scrivente il 15/09/2023 ed il 02/04/2024, si rileva che il complesso residenziale di cui i beni costituenti il lotto 1 sono porzione, è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie (Cfr. All. n. 06 – Pratiche edilizie):

- D.I.A. prot. n. 35245 del 08/10/2003 iscritta nell'apposito registro in data 07/10/2003 al n. 533, per opere di Variazione di distribuzioni interne e cambio di destinazione d'uso per alcune unità immobiliari – locali a piano terra, sull'immobile non soggetto ad alcun vincolo posto in Altamura Via Santeramo Angolo Via Manfredonia (Corpo di fabbrica A);

- Concessione Edilizia n. 131/2002 in Variante per opere interne alla C.E. n. 123 del 27/04/2000, rilasciata dal Dirigente dell'U.T.C. del Comune di Altamura (Ba) in data 18 giugno 2002 alla Società con sede in Altamura (Ba)

- Concessione Edilizia n.481/2000 in Variante alla C.E. n. 123 del 27/04/2000, rilasciata dal Dirigente dell'U.T.C. del Comune di Altamura (Ba) in data 11 luglio 2000 alla Società con sede in Altamura (Ba)

- Concessione Edilizia n. 123/2000 rilasciata dal Comune di Altamura in data in Variante alla C.E. n. 240 del 01/08/1994, rilasciata dal Dirigente dell'U.T.C. del Comune di Altamura (Ba) in data 27 aprile 2000 alla Società on sede in Altamura (Ba)

- Concessione Edilizia n. 240 rilasciata dal Sindaco del Comune di Altamura (Ba) in data 01 agosto 1994 alla Ditte con sede in Altamura (Ba), per la realizzazione di un complesso residenziale, in Zona B1, ad Altamura in Via Santeramo e Via Manfredonia.

* * * * *

Dal confronto dello stato dei luoghi, emerso dai sopralluoghi peritali del garage al piano seminterrato e l'appartamento al piano rialzato, costituenti il lotto 1 oggetto di pignoramento, con le planimetrie allegate all'ultima pratica edilizia, riguardante il corpo di fabbrica B, ovvero la Concessione Edilizia in Variante n. 131/2002 (Tav. n. 15 e n. 16 allegate alla Concessione Edilizia), emergono le seguenti difformità:

Garage al piano seminterrato

Difformità edilizia: realizzazione di tramezzature e relative porte di collegamento tra gli ambienti, della porzione antistante su Via Manfredonia angolo Via san Giovanni Rotondo con partizione, in vari ambienti adibiti ad abitazione (ingresso salone, cucina, n. 2 bagni, camera da letto, disimpegno, lavanderia, altro salone); realizzazione di n. 2 scale di collegamento, una a rampa dritta a Nord e l'altra a chiocciola a Sud, con gli ambienti del piano superiore (appartamento al piano rialzato)

Difformità urbanistica: gli ambienti nella porzione Ovest, come restituito nella planimetria elaborata dalla scrivente, sono adibiti ed utilizzati come abitazione difformemente dalla destinazione urbanistica attribuita ad autorimessa.

Appartamento al piano rialzato

Difformità edilizia: realizzazione di due vani ripostiglio nella zona Nord – Ovest ed antistanti la camera da letto; realizzazione di n. 2 scale di collegamento, una a rampa dritta a Nord e l'altra a chiocciola a Sud, con gli ambienti del piano inferiore (garage adibito ad abitazione al piano seminterrato)

A parere della scrivente, risultano sanabili le difformità edilizie, presentando una C.I.L.A. in sanatoria presso l'ufficio Tecnico Comunale di Altamura. La spesa per tali pratiche comprensiva di diritti e/o sanzioni ed onorario del tecnico, è forfettariamente stimabile in € 4.500,00.

Invece la difformità urbanistica rilevata al piano seminterrato, riguardante la diversa destinazione d'uso della porzione ad Ovest del piano seminterrato, non è sanabile. Infatti, è stato costituito un vincolo di destinazione con Atto per Notar Stigliano Rep. n. 47512 del 15/10/2002, trascritto a Bari il 30/10/2002 (Reg. gen. 46954 - Reg. part. 33672) per cui l'immobile censito al Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterno 27 è stato destinato a garage dalla società con impegno ed obbligo della stessa società in favore del Comune di Altamura, ai sensi delle vigenti norme in materia di edilizia e ai sensi dell'articolo 10-9 del Regolamento Edilizio del P.R.G. del Comune di Altamura, adeguato alla Legge Regionale n. 56/80.

Nel giudizio di stima che segue, si comunque è tenuto conto delle difformità urbanistica e edilizie emerse decrementando opportunamente i prezzi unitari di un coefficiente $K_u=0,90$

* * * * *

Per quanto concerne l'Attestato di Prestazione Energetica, si rileva che dal Contratto di locazione Rep. n. 638/540 del 21/07/2021 (Cfr. All. 05) risulta che l'appartamento al piano rialzato, porzione del lotto 1 in oggetto, è dotato di A.P.E. n. 7200421000144832 del 07/06/2021 a firma del tecnico Ing. Francesco Vitale.

A.7) PARTI COMUNI ED ONERI CONDOMINIALI LOTTO 1

Il garage al piano seminterrato e l'appartamento al piano rialzato, costituenti il lotto 1 oggetto di pignoramento, sono porzione dell'edificio condominiale in Via Manfredonia n. 12 - 14 ad Altamura e ne condividono proporzionalmente le parti comuni.

Nonostante la richiesta di informazioni condominiali, riguardanti gli immobili pignorati oggetto del procedimento esecutivo, inoltrata con PEC del 13/03/2024 all'amministratore Pro tempore del Condominio di Via Manfredonia 12-14, nonché successivi solleciti sia per le vie brevi sia con ulteriore PEC del 16/05/2024, la scrivente non ha ricevuto alcun riscontro in merito a tali informazioni (Cfr. All. n. 07 - Richieste di informazioni condominiali).

A.8) PROVENIENZE VENTENNALI LOTTO 1

Dal certificato ipotecario speciale n. BA122479 del 12/06/2023, prodotto dal creditore procedente, nonché dall'Atto di Vendita n. Rep. 48939 del 03/06/2003 (Cfr. All. n. 08 - Atto notarile di provenienza) e da Ispezione ipotecaria aggiornata al 22/05/2024 (Cfr. All. n. 9a - Ispezione Ipotecaria lotto 1), entrambi reperiti dalla scrivente, si rilevano le seguenti provenienze ventennali per i beni costituenti il lotto 1 oggetto di procedura:

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/12/2018 al 22/05/2024	[REDACTED] Proprietà ½	Scrittura privata con sottoscrizione autentica Accettazione tacita di eredità In morte di [REDACTED]			
		Notaio	Rep.	Data	
		Fabrizio Tangorra	638/504	21/07/2021	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bari - Territorio	29/07/2021	38519	28588	
	Atto amministrativo Certificato di denunciata successione				
	Pubblico Ufficiale	Data	Rep.		
	Bari Atti Pubbl. Succ. Rimb. IVA	22/06/2021	282689		
	Trascrizione				

Per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà, relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni **27 - 29 - 31 - 32 - 104 e 108**

Contro

Per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà, relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni **27 - 29 - 31 - 32 - 104 e 108.**

2. Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Bari sede di Altamura (Ba)

Repertorio n. 173 del 02/03/2010

Iscritta a Bari il 21/05/2010

Reg. gen. 24664 - Reg. part. 5296

Importo ipoteca € 400.000,00 - Capitale di € 359.109,61 - Spese 12.250,00 - Interessi € 28.640,39

A favore

Banca Nazionale del Lavoro con sede in Roma

Per la quota di $\frac{1}{1}$ del diritto di proprietà, relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni **27 - 29 - 31 - 32 - 104 e 108**

E per la quota di $\frac{1}{1}$ del diritto di proprietà, relativamente ad altri immobili non oggetto dell'odierna procedura censiti nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 161, Particella 2835, Subalterni 23 e 24 e al Foglio 160, Particella 1014, Subalterni 7 e 29

Contro

Per la quota di $\frac{1}{1}$ del diritto di proprietà di immobili non oggetto dell'odierna procedura censiti nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 161, Particella 2835, Subalterni 23 e 24 e al Foglio 160, Particella 1014, Subalterni 7 e 29

Per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni **27 - 29 - 31 - 32 - 104 e 108**

Per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni **27 - 29 - 31 - 32 - 104 e 108**

Documenti successivi correlati:

1- ANNOTAZIONE n. 3743 del 28/06/2019 Registro Generale n. 29815

(RESTRIZIONE DI BENI)

Valore degli immobili liberati € 67.000,00 - Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) Foglio 161, Particella 2835, Subalterno 24

2- ANNOTAZIONE n. 1161 del 08/03/2024 (**RESTRIZIONE DI BENI**)

3. Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Bari sede di Altamura (Ba)

Repertorio n. 857/2010 del 06/08/2010

Iscritta a Bari il 01/10/2010

Reg. gen. 44570 – Reg. part. 10308

Importo ipoteca € 250.000,00 - Capitale di € 204.300,01 –Spese 4.635,69 - Interessi € 41.064,30

A favore

Banca di Credito Cooperativo di Santeramo in Colle Scarl

Per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni **27 – 29 – 31 – 32 – 104 e 108**

E per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, relativamente ad altri immobili non oggetto dell'odierna procedura censiti nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 161, Particella 2835, Subalterni 23 e 24 e al Foglio 160, Particella 1014, Subalterni 7 e 29

Contro

[REDACTED]

Per la quota di 1/1 del diritto di proprietà di immobili non oggetto dell'odierna procedura censiti nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 161, Particella 2835, Subalterni 23 e 24 e al Foglio 160, Particella 1014, Subalterni 7 e 29

[REDACTED]

Per la quota di ½ del diritto di proprietà relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni **27 – 29 – 31 – 32 – 104 e 108**

[REDACTED]

Per la quota di ½ del diritto di proprietà relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni **27 – 29 – 31 – 32 – 104 e 108**

Documenti successivi correlati:

1- ANNOTAZIONE n. 3744 del 28/06/2019 Registro Generale n. 29816

(RESTRIZIONE DI BENI)

Valore degli immobili liberati € 67.000,00 - Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) Foglio 161, Particella 2835, Subalterno 24

2- ANNOTAZIONE n. 1162 del 08/03/2024 (**RESTRIZIONE DI BENI**)

4. Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Bari sede di Altamura (Ba)

Repertorio n. 917/2010 del 09/09/2010

Iscritta a Bari il 01/10/2010

Reg. gen. 44571 – Reg. part. 10309
Importo ipoteca € 70.000,00

A favore

Banca di Credito Cooperativo di Santeramo in Colle Scarl
Per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni **27 - 29 - 31 - 32 - 104 e 108**

Contro

[REDACTED]
Per la quota di 1/2 del diritto di proprietà relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni **27 - 29 - 31 - 32 - 104 e 108**

[REDACTED]
Per la quota di 1/2 del diritto di proprietà relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni **27 - 29 - 31 - 32 - 104 e 108**

5. Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Bari
Repertorio n. 1947/2010 del 24/09/2010
Iscritta a Bari il 22/10/2010
Reg. gen. 48031 – Reg. part. 11207
Importo ipoteca € 295.130,78 - Capitale di € 242.816,10 - Spese 11.000,00 - Interessi € 41.304,72

A favore

Banca Carime con sede in Cosenza
Per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni **27 - 29 - 31 - 32 - 104 e 108**

E per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, relativamente ad altri immobili non oggetto dell'odierna procedura censiti nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 161, Particella 2835, Subalterni 23 e 24 e al Foglio 160, Particella 1014, Subalterni 7 e 29

Contro

[REDACTED]
Per la quota di 1/1 del diritto di proprietà di immobili non oggetto dell'odierna procedura censiti nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 161, Particella 2835, Subalterni 23 e 24 e al Foglio 160, Particella 1014, Subalterni 7 e 29

[REDACTED]
Per la quota di 1/2 del diritto di proprietà relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni **27 - 29 - 31 - 32 - 104 e 108**

Documenti successivi correlati:

ANNOTAZIONE Registro Generale n. 41798 Registro Particolare n. 4961 del 13/12/2013
(DISSEQUESTRO TOTALE)

2. Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento Immobili

Pubblico Ufficiale: Corte di Appello di Bari – UNEP

Rep. n. 4367 del 17/05/2023

Trascritto a Bari il 22/05/2023

Reg. gen. 24611 - Reg. part. 18659

A favore

Banca di Credito Cooperativo di Santeramo in Colle

Sede Santeramo in Colle (BA)

Per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni **27 - 29 - 31 - 32 - 104 - 108**

Contro

Per la quota di ½ del diritto di proprietà relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni **27 - 29 - 31 - 32 - 104 e 108**

Per la quota di ½ del diritto di proprietà relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni **27 - 29 - 31 - 32 - 104 e 108**

(Cfr. All. n. 10 – Nota di trascrizione pignoramento)

Formalità a carico della procedura.

A.10) ALTRE FORMALITÀ E VINCOLI LOTTO 1

Dall'esame della documentazione in atti, nonché dall'ispezione ipotecaria aggiornata al 22/05/2024 (Cfr. All. 9°), si rilevano le seguenti ulteriori formalità a carico dei beni costituenti il lotto 1 oggetto di procedura:

Trascrizioni

1. ATTO DI COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE

Pubblico Ufficiale: Notaio Stigliano

Repertorio n. 47512 del 15/10/2002

Trascritto a Bari il 30/10/2002

Reg. gen. 46954 - Reg. part. 33672

La società *ai sensi delle vigenti norme in materia di edilizia e ai sensi dell'articolo 10-9 del Regolamento Edilizio del P.R.G. del Comune di Altamura, adeguato alla Legge Regionale n. 56/80, si impegna e si obbliga in favore del Comune di Altamura a **destinare a garages** gli immobili censiti Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al **Foglio 165, Particella 2033, Subalterno 1- 4- 27 - 42 - 43 - 44 - 45 - 46 - 63 -72 - 73 - 82 - 83 -***

A favore

[REDACTED]

Per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni **27 - 29 - 31 - 32 - 104 e 108**

[REDACTED]

Per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni **27 - 29 - 31 - 32 - 104 e 108**

Contro

[REDACTED]

Proprietà 1/1

2. ATTO NOTARILE - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

Pubblico Ufficiale: Notaio Stigliano
Repertorio n. 57496/19139 del 01/10/2008
Trascritto a Bari il 03/10/2008
Reg. gen. 46866 - Reg. part. 31343

A favore

[REDACTED]

Per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni **27 - 29 - 31 - 32 - 104 e 108**

[REDACTED]

Per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni **27 - 29 - 31 - 32 - 104 e 108**

Contro

[REDACTED]

Per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni **27 - 29 - 31 - 32 - 104 e 108**

[REDACTED]
Per la quota di ½ del diritto di proprietà relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni **27 - 29 - 31 - 32 - 104 e 108**

4. DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Bari sede di Altamura
Repertorio del 08/01/2010
Trascritto a Bari il 15/02/2010
Reg. gen. 7471 - Reg. part. 5134

A favore

Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. sede di Roma

Per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni **27 - 29 - 31 - 32 - 104 e 108**

E per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, relativamente ad altri immobili non oggetto dell'odierna procedura censiti nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 161, Particella 2835, Subalterni 23 e 24 e al Foglio 160, Particella 1014, Subalterni 7 e 29

Contro

[REDACTED]
Per la quota di ½ del diritto di proprietà relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni **27 - 29 - 31 - 32 - 104 e 108**

[REDACTED]
Per la quota di ½ del diritto di proprietà relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni **27 - 29 - 31 - 32 - 104 e 108**

[REDACTED]
Per la quota di 1/1 del diritto di proprietà di immobili non oggetto dell'odierna procedura censiti nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 161, Particella 2835, Subalterni 23 e 24 e al Foglio 160, Particella 1014, Subalterni 7 e 29

Si evidenzia inoltre la seguente trascrizione la cui nota è stata reperita dalla scrivente (Cfr. All. n. 11 - Nota di Trascrizione Preliminare di Compravendita del 30/05/2022)

5. ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Pubblico Ufficiale: Notaio Tangorra Fabrizio
Repertorio 990/781 del 25/05/2022
Trascritto a Bari il 30/05/2022
Reg. Gen. 27948 - Reg. Part. 20646

*LE SIGNORE [REDACTED], CIASCUNA PER I PROPRI DIRITTI -
PRECISAMENTE PARI AD UN 1/2 (UN MEZZO) CIASCUNA - ED UNITAMENTE, CON VINCOLO SOLIDALE*

TRA LORO PER L'INTERO, HANNO PROMESSO DI VENDERE AL SIGNOR [REDACTED], CHE HA PROMESSO DI ACQUISTARE PER SE' O PER PERSONA FISICA O GIURIDICA DA NOMINARE ENTRO LA STIPULA DELL'ATTO DEFINITIVO DI COMPRAVENDITA, LA PIENA PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI DI CUI AL QUADRO B DELLA PRESENTE NOTA. LE PARTI HANNO CONVENUTO CHE L'ATTO DEFINITIVO DI COMPRAVENDITA, IN ADEMPIMENTO DEL PRESENTE PRELIMINARE, VENGA STIPULATO ENTRO IL 20 (VENTI) MAGGIO 2025 (DUEMILAVENTICINQUE).

A favore

[REDACTED]
nato ad [REDACTED]

Contro

[REDACTED]
Per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 - 29 - 31 - 32 - 104 e 108

[REDACTED]
Per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 - 29 - 31 - 32 - 104 e 108

(Cfr. All. n. 11 - Nota di trascrizione preliminare di compravendita)

A.11) CONSISTENZA LOTTO 1

Le superfici nette delle due unità immobiliari in Altamura (Ba) alla Via Manfredonia n. 12, costituenti nel loro insieme il lotto 1, sono state ricavate dal rilievo metrico eseguito in sede di sopralluogo e restituito nelle planimetrie elaborate dalla scrivente (Cfr. All. n. 4a). Il computo delle superfici lorde commerciali deriva dall'applicazione del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, all. C: i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm; le superfici dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili, è considerata per intero; la superficie dei vani accessori a servizio indiretti dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, è computata nella misura: del 50% qualora comunicanti con i vani principali e accessori diretti; del 25% qualora non comunicanti; la superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, è computata nella misura: del 25% fino a 25 mq, e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui sopra e del 15% fino a 25 mq e del 5% per la quota eccedente, qualora non comunicanti; le superfici

di portici e patii è computata del 35% fino a 25 mq e del 10% l'eccedenza; le superfici di giardini ed aree di pertinenza di ville 10% fino a 25 mq, 2% l'eccedenza.

Per quanto concerne gli ambienti del piano seminterrato adibiti ad abitazione, viste le condizioni di finitura e di manutenzione si computeranno al 70%

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Condizioni d'uso	Altezza media	Piano
Appartamento duplex su due livelli							
<i>Piano seminterrato</i>							
<i>Ambienti adibiti ad abitazione</i>							
Cortile su Via Manfredonia	76,12 mq	102,15 mq	$25\text{mq} \times 0,35 + (102,15 - 25) \text{mq} \times 0,10$	16,46 mq	Ottimo		S1
Ingresso con vano scala Nord di accesso al piano rialzato	$\text{mq} (20,73 + 6,49) = \text{mq} 27,22$	$\text{mq} (24,75 + 10,28) = 35,03 \text{mq}$	0,70	24,52 mq	Ottimo	2,73 mt	S1
Bagno con antistante cab. Arm.	16,34 mq	18,83 mq	0,70	13,18 mq	Ottimo	2,73 mt	S1
Zona sala da pranzo con camino e cucina	123,07 mq	132,85 mq	0,70	93,00 mq	Ottimo	2,73 mt	S1
Vano tecnico	9,06 mq	10,63 mq	0,70	7,44 mq	Ottimo	2,73 mt	S1
Salone con affaccio su patio	52,74 mq	59,95 mq	0,70	41,96 mq	Ottimo	2,73 mt	S1
Patio con lucernai	54,34 mq	60,58 mq	$0,35 \times 25\text{mq} + (60,58 - 25) \times 0,10$	12,31 mq	Ottimo	2,73 mt	S1
Lavanderia	11,22 mq	13,48 mq	0,70	9,44 mq	Ottimo	2,73 mt	S1
Disimpegno	4,53 mq	6,36 mq	0,70	4,45 mq	Ottimo	2,73 mt	S1
Bagno 2	7,82 mq	8,93 mq	0,70	6,25 mq	Ottimo	2,73 mt	S1
Camera da letto	13,81 mq	16,65 mq	0,70	11,66 mq	Ottimo	2,73 mt	S1
Totale superfici convenzionali dei vani e accessori piano seminterrato adibiti ad abitazione				240,67 mq			
<i>Ambienti adibiti a garage</i>							
Disimpegno	4,99 mq	6,37 mq	0,50	3,18 mq	Ottimo	2,73 mt	S1
Garage ambiente unico con rampa	$\text{mq} (166,63 + 19,57) = 186,20 \text{mq}$	$\text{Mq} (177,30 + 21,74) = 199,04$	0,50	99,52 mq	Ottimo	2,77 mt	S1
Sottoscala	2,23 mq	3,00 mq	0,50	1,50 mq	Ottimo	2,30 mt	S1
Vano riserva idrica	17,56 mq	20,00 mq	0,50	10,00 mq	Ottimo	2,73 mt	S1
Intercapedine	5,73 mq	9,17 mq	0,50	4,58 mq	Ottimo	2,73 mt	S1
Totale superfici convenzionali dei vani e accessori piano seminterrato autorimessa				118,78 mq			
Totale superfici convenzionali dei vani e accessori piano seminterrato				359,45 mq			
<i>Piano rialzato</i>							
Salone	50,39 mq	53,03 mq	1,00	53,03 mq	Ottimo	2,70 mt	T
Camera da letto 1	16,65 mq	18,82mq	1,00	18,82mq	Ottimo	2,70 mt	T

Cabina armadio passante	m ² (4,33+2,63+4,53) =11,49 m ²	m ² (5,41+3,06+5,10) =13,57 m ²	1,00	13,57 m ²	Ottimo	2,70mt	
Bagno en suite	10,51 m ²	12,35 m ²	1,00	12,35 m ²	Ottimo	2,70 mt	
Disimpegno	13,28 m ²	14,47 m ²	1,00	14,47 m ²	Ottimo	2,30 mt	
Cucina	9,54 m ²	12,05 m ²	1,00	12,05 m ²	Ottimo	2,70 mt	
Camera da letto 2	19,11 m ²	21,51 m ²	1,00	21,51 m ²	Ottimo	2,70mt	
Camera da letto 3	13,71 m ²	15,10 m ²	1,00	15,10 m ²	Ottimo	2,70 mt	
Camera da letto 4	15,29 m ²	17,77 m ²	1,00	17,77 m ²	Ottimo	2,70 mt	
Bagno 2	7,21 m ²	8,39 m ²	1,00	8,39 m ²	Ottimo	2,70 mt	
Vano scala a chiocciola	2,27 m ²	5,32 m ²	1,00	5,32 m ²	Ottimo		
Balcone su Via Manfredonia 1	16,98 m ²	18,40 m ²	0,25	4,60 m ²	Ottimo		
Balcone su Via Manfredonia 2	15,53 m ²	17,96 m ²	0,25	4,49 m ²	Ottimo		
Totale superfici convenzionali dei vani e accessori piano rialzato				201,47 m²			
Totale superficie commerciale Lotto 1				560,92 m²			

A.12) STIMA DEL LOTTO 1

I valori commerciali del lotto sono stati determinati 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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Consultate le Banche dati dell'Agenzia del Territorio – Osservatorio del Mercato Immobiliare del 2° semestre 2023 – sulla rilevazione dei prezzi degli immobili posti nella Fascia Semicentrale del Comune di Altamura (Ba) Zona Compresa tra VIA M.MEGALITICHE,VIA CARPENTINO,VIA TREVISO,VIA SELVA,VIA BRESSO,VIA TIVOLI,VIA MINNITI E VIA DELLA CROCE Cod. Zona C1- microzona catastale: 2, si desumono per abitazioni civili in normali condizioni, valori variabili tra €/mq 1.200,00 ed €/mq 1.450,00, e nel caso in esame valutando le ottime condizioni rilevate si considera il valore massimo: L₁ = €/mq 1.450,00.

Consultate poi le varie pubblicazioni di agenzie immobiliari on line, relativamente ad immobili situati in un intorno zonale, per appartamenti aventi caratteristiche tipologiche simili e condizioni medie, si desumono valori variabili €/mq 1.500,00 ed €/mq 1.800,00, si è quindi preso in considerazione il valore massimo, viste le ottime condizioni rilevate: L₂= €/mq 1.800,00

Inoltre, si è consultato il sito on line del Borsino Immobiliare, sulla rilevazione dei prezzi degli immobili posti nella zona di Via Manfredonia in Altamura (Ba), si desumono abitazioni in stabili in prima fascia un valore massimo di: L₃ = €/mq 1.819,00

In definitiva un immobile di riferimento, definito statisticamente medio ideale, rispetto al quale si può utilmente comparare quello oggetto di stima, avrà un valore corrente di mercato unitario medio pari a:

$$L_a = (L_1 + L_2 + L_3) / 3 = \text{€/mq} (1.450,00 + 1.800,00 + 1.819,00) / 3 = \text{€/mq} 1.689,67$$

Con riferimento ai vari parametri di natura intrinseca ed estrinseca, che concorrono a determinare il reale valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, si è proceduto alla seguente disamina:

COEFFICIENTE CORRETTIVO		
Parametro	Valutazione	Coefficiente
Parametro costruttivo- Kc: derivante dalla qualificazione conferita all'immobile dallo stato d'uso e manutenzione e dalle caratteristiche strutturali, le finiture e dotazione impiantistica	Invariante	1,00
Parametro estetico architettonico - Ka: derivante dalla qualificazione conferita dalle caratteristiche interne ed esterne all'immobile	Incrementale	1,30
Parametro funzionale - Kf: derivante dalla razionale fruizione degli ambienti interni e degli esterni, sia per percorsi ed articolazioni, che per potenzialità di uso di annessi funzionali, quali cortili, soppalchi etc.	Invariante	1,00
Parametro zonale - Kz: derivante dalla qualificazione conferita all'immobile dall'ubicazione, l'utenza e posizione	Invariante	1,00
Parametro urbanistico - Ku: derivante dalla osservanza del rispetto di norme e disposti di natura urbanistica, della corretta identificazione catastale e nella conseguente eventuale necessità di sanatoria edilizia nonché alla eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti	Decrementale	0,90
Parametro giuridico - Kg: derivante dalla situazione documentale, stato di possesso, presenza di vincoli, quote indivise	Decrementale	0,80
Parametro di trasformazione - Kt: derivante dalla diversa possibilità di utilizzazione dell'immobile con opportune modifiche distributive	Invariante	1,00
Coefficiente totale K tot.		0,936

Applicando il coefficiente totale $K_{tot.} = 0,936$, a quello di un immobile ideale di riferimento, per il quale è stato identificato un valore medio pari a €/mq 1.689,67, si ottiene il valore unitario dell'appartamento duplex su due livelli, lotto 1 in oggetto pari a:

$$\text{€/mq } 1.689,67 \times 0,936 = \text{€/mq } 1.581,53$$

Quindi si definisce come più probabile valore unitario del lotto 1 in questione quello di €/mq 1.581,53, valore che moltiplicato per la superficie convenzionale calcolata somma:

$$\text{€/mq } 1.581,53 \times \text{mq } 560,92 = \text{€ } 887.111,81$$

Quindi **IL VALORE COMMERCIALE** dell'intera proprietà dell'appartamento duplex, dislocato su due livelli, appartamento al piano rialzato e garage al piano seminterrato, costituente il lotto 1 come sopra descritto, si stima pertanto pari a:

€ 887.111,81 (Euro ottocento ottantasette mila centoundici/81)

Adeguamenti e correzioni della stima

Come da quesito conferito si applica, la riduzione forfetaria del valore del 15% per differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzie su vizi occulti, pari rispettivamente a:

$$\text{€ } 887.111,81 \times 0,15 = \text{€ } 133.066,77$$

IL PREZZO A BASE D'ASTA della piena proprietà del lotto 1, al netto degli adeguamenti e correzioni, nello stato di fatto in cui si trova, si stima pertanto di seguito:

$$\text{€ } (887.111,81 - 133.066,77) = \text{€ } 754.045,04$$

Che si arrotonda a **€ 754.000,00 (Euro settecento cinquantaquattromila /00)**

**TABELLA RIEPILOGATIVA DELLA STIMA DEL LOTTO 1
 NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R. E. 195/2023**

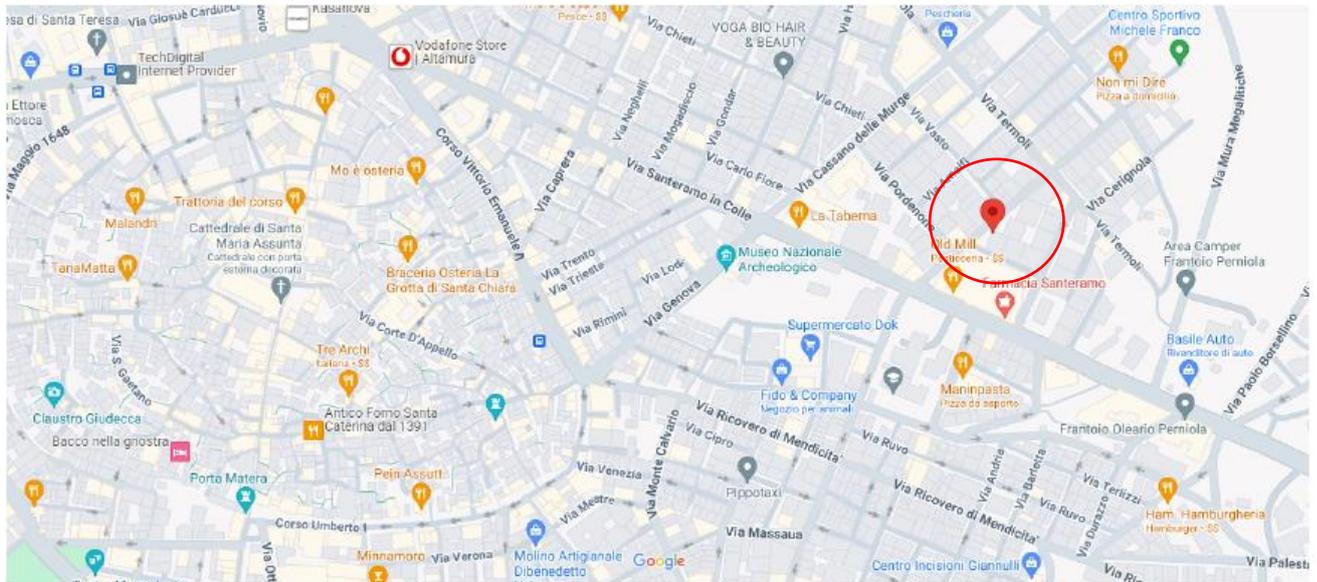
Identificativo corpo	Identificativo catastale Catasto Fabbricati	Superficie convenzionale	Valore unitario €/mq	Valore commerciale proprietà	Quota in vendita	Riduzione forfettaria 15%	Prezzo a base d'asta arrotondato
Lotto 1 Appartamento duplex, su due livelli, seminterrato e rialzato Altamura (Ba) Via Manfredonia n. 12	Comune di Altamura (Ba) Appartamento: Fg. 165, Part. 2033, Sub. 29 Ctg. A/2-Cl. 4-Cons. 10 vani Rend.€ 1.187,85 Garage: Fg. 165, Part. 2033, Sub. 27 Ctg. C/6-Cl. 5-Cons. 477 mq Rend.€ 1.847,63	560,92 mq	€/mq 1.581,53	€ 887.111,81	100%	- € 133.066,77	€ 754.000,00
Valore totale a base d'asta arrotondato							€ 754.000,00

B) PERIZIA LOTTO 2

B.1) DESCRIZIONE ANALITICA LOTTO 2

L'appartamento al primo piano sul piano rialzato (secondo piano catastale) avente accesso dal portone condominiale di Via Manfredonia n.14, scala "C", e censito nel Catasto fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterno 31, costituente il lotto 2 oggetto di valutazione, è porzione del più ampio complesso condominiale in Altamura (Ba) a Via Manfredonia, angolo Via Termoli, servito da sette scale distinte con le lettere dalla "A" alla "G".

La zona di ubicazione è semicentrale, dista circa 600 mt dal centro storico della città, è residenziale e completamente urbanizzata sia a livello primario che secondario



Stralcio cartografico di Altamura (Ba) con individuazione della zona di ubicazione del fabbricato in Via Manfredonia n. 14/C



Vista aerea di Altamura (Ba) con individuazione della zona di ubicazione del fabbricato in Via Manfredonia n. 14/C

La palazzina condominiale “scala C” di cui fa parte il lotto 2, oggetto di stima, è porzione del corpo di fabbrica “B” dell’intero complesso residenziale e commerciale in Altamura a Via Santeramo angolo Via Manfredonia e Via Termoli, realizzato tra il 1993 e il 2000 nella zona di PRG B/1, con demolizione di un preesistente molino-semolificio. Dalla relazione tecnica allegata all’ultima concessione edilizia n. 481 del 2000, si evince che il corpo di fabbrica ha una struttura portante in cemento armato con telai verticali, solai orizzontali in latero-cemento; solette scala e mensole balconi in c.a. Le tompagnature esterne sono a doppio paramento con interposto materiale coibente ed hanno spessore di 35 cm ca., mentre le tramezzature interne in laterizio e tufelle hanno spessore di 10 cm ca., al netto dell’intonaco e delle finiture. Il fabbricato si articola sui seguenti piani: Piano interrato, destinato ad autorimessa e cantina; Piano seminterrato, destinato a deposito ed autorimessa; Piano rialzato, destinato a residenza; Primo, secondo e terzo piano, destinati a residenza; Piano sottotetto destinato a depositi occasionali, con dotazione di uscite su terrazzi condominiali.



Vista della palazzina “C” da Via Manfredonia, con delimitazione dell’affaccio del lotto 2

I prospetti della palazzina sono rivestiti con lastre tipo Travertino, inoltre ad Ovest su Via Manfredonia e a Sud su Via San Giovanni Rotondo presentano affacci con balconi caratterizzati dalla presenza sia di pannelli in muratura che di ringhiere in ferro a protezione delle sporgenze.

L'accesso al fabbricato condominiale della scala "C", di cui il lotto 2 oggetto di procedura è porzione, avviene da Via Manfredonia n. 14. In particolare, il portone di accesso alla Scala C è situato al piano seminterrato rispetto al piano stradale, infatti si incontra scendendo una rampa di scale esterna, collocata su Via Manfredonia, e superando una recinzione in ferro delimita ad Ovest l'androne esterno condominiale.

Superato il portone condominiale della scala C, il primo a destra entrando nell'androne condominiale esterno, si accede al vano scala condominiale, con pavimento in gres porcellanato e zoccolatura simile al pavimento. Il rivestimento posato sulle pedate e sulle alzate delle scale condominiali è in marmo; le ringhiere delle scale sono in ferro; le pareti del vano scala condominiale sono intonacate e tinteggiate con la tecnica dello spugnato.

L'intero fabbricato risulta, per ciò che concerne le parti comuni sia interne che esterne, in un ottimo stato di manutenzione e conservazione.

L'appartamento oggetto di procedura è situato al primo piano sul piano rialzato del fabbricato, con porta di ingresso di fronte a destra per chi arriva al primo piano dalle scale e a sinistra per chi arriva al piano con l'ascensore. L'appartamento, classificato catastalmente in *A/2 - abitazione di tipo civile*- ed adibito come tale, è composto come di seguito: ingresso soggiorno e cucinino, corridoio, due camere da letto, un vano lavanderia, un bagno ed un balcone. Precisamente la distribuzione dell'appartamento è la seguente (Cfr. All. n. 04b – Planimetria da rilievo lotto 2): dalla porta blindata si accede all'ingresso, che dalla porta di fronte fa passare alla zona giorno, costituita dal soggiorno e dall'annesso cucinino. Entrambi questi ambienti sono illuminati ed areati da porte finestre con accesso sul balcone prospiciente Via Manfredonia. Entrando a destra dell'ingresso si svolge invece la zona notte, con le due camere da letto a Nord, il bagno ed il vano lavanderia a Sud. Il bagno è completo lavabo, vasca da bagno, vaso igienico e bidet del tipo sospeso, completi delle relative rubinetterie.

Gli ambienti della zona notte sono illuminati ed areati da finestre ad esclusione del vano lavanderia.

Tutti gli ambienti dell'appartamento hanno un'altezza utile interna di 2,73 mt.

Il pavimento di tutti gli ambienti dell'appartamento è in gres porcellanato di colore chiaro; sulle pareti è posato il battiscopa in gres nella tonalità del pavimento.

Le pareti ed i soffitti sono rivestiti con intonaco civile comune per interni e relativa dipintura.

Il rivestimento del bagno, posato sulle pareti quasi a tutt'altezza, è in gres porcellanato bianco nella porzione superiore e beige chiaro, come il pavimento, nella porzione sottostante. Il rivestimento del vano lavanderia, posato sulle pareti quasi a tutt'altezza, è in gres porcellanato bianco nella porzione superiore e verde chiaro, come il pavimento, nella porzione sottostante.

Il balcone con punto luce e prese elettriche per esterni, è pavimentato con gres porcellanato per esterni simile a quello del pavimento interno, ed è protetto da ringhiere in ferro; sul balcone è collocata la caldaia a gas metano.

Le finestre dell'appartamento sono in legno con vetrocamera e sono completi di tapparelle; le porte interne, con pannello cieco in legno, sono ad anta battente ad esclusione di quelle a scrigno del cucinino e del soggiorno; la porta d'ingresso di colore legno è del tipo blindato.

L'appartamento è dotato dei seguenti impianti: impianto elettrico del tipo sottotraccia a norma; luci di emergenza; impianto idrico-fognante sottotraccia; impianto termico di tipo autonomo, con dotazione di caldaia a gas metano per la produzione di acqua calda per uso sanitario e per il riscaldamento degli ambienti per mezzo di elementi radianti; impianto telefonico e citofonico; impianto TV.

La distribuzione planimetrica dell'appartamento risulta piacevole e razionale con buone caratteristiche di luminosità ed areazione. Inoltre, lo stato di conservazione e di manutenzione così come le finiture, sono molto buoni.

Nel giudizio di stima che segue, si è quindi tenuto conto delle buone condizioni di manutenzione e finitura emerse, incrementando opportunamente i prezzi unitari di un coefficiente estetico architettonico $Ka=1,10$

B.2) CONFINI LOTTO 2

L'appartamento al primo piano (secondo piano catastale) costituente il lotto 2, confina a Nord con atrio comune ed appartamento di altra proprietà, ad Est con cortile interno condominiale, a Sud con ascensore, vano scala condominiale ed appartamento di stessa proprietà nonché oggetto del lotto 3 di procedura, infine ad Ovest con Via Manfredonia.

B.3) TITOLARITÀ LOTTO 2

Dal certificato ipotecario speciale n. BA122479 del 12/06/2023, prodotto dal creditore precedente si evince che l'appartamento al primo piano (secondo piano catastale), costituente il lotto 2 come sopra descritto, è di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno delle debentrici

[REDACTED]

B.4) STATO DI OCCUPAZIONE LOTTO 2

Nell'appartamento al primo piano (secondo piano catastale,) costituente il lotto 2 sopra descritto, alla data del sopralluogo del 31/08/2023, era presente la Sig.ra [REDACTED] che unitamente al marito ed i suoi due figli minori lo conducevano in locazione.

Con richiesta della scrivente inoltrata con Pec il 07/03/2024 all'Agenzia delle Entrate e riscontrata con Prot. n. 58509 dell'8/03/2024 della stessa Agenzia (Cfr. All. n. 05b – Richieste contratti di locazione Agenzia delle Entrate), si chiedeva una ricerca sull'esistenza di un ulteriore contratto di locazione, oltre a quello riguardante tutto il compendio pignorato e stipulato tra le debentrici e la Sig.ra [REDACTED], ma non è emerso nulla a riguardo.

Si rammenta infatti, come argomentato a pag. 20 della presente relazione, che tutto il compendio pignorato, costituito dai n. 6 beni sopra elencati (da pag. 10 a pag. 11 della perizia) è stato concesso in locazione Rep. n. 638/540 del 21/07/2021 Registrato a Bari il 28/07/2021 n. 35245 serie 1T, Trascritto a Bari il 29/07/2021 Registro Gen. N. 38520 e Registro Part. 28589, dalle debentrici proprietarie, [redacted] e sua madre Sig.ra [redacted], alla Sig.ra [redacted] [redacted] nipote [redacted] (Cfr. All. n. 05° - Contratto di locazione ultranovennale dell'intero compendio pignorato)

Nel giudizio di stima che segue, si è tenuto conto del suddetto contratto di locazione ultranovennale, decrementando opportunamente i prezzi unitari di un coefficiente giuridico Kg = 0,80.

B.5) DATI CATASTALI LOTTO 2

B.5.1 DATI CATASTALI ATTUALI APPARTAMENTO PRIMO PIANO (SECONDO CATASTALE)

COMUNE DI ALTAMURA (Codice: A225) Provincia di Bari Catasto Fabbricati									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione Urbana	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
	165	2033	31		A/2	4	5,5 vani	Totale 112 mq Totale escluse aree scoperte 107 mq	€ 653,32
Indirizzo				Via Manfredonia n. 14 Scala C Piano 2					

B.5.2 CRONISTORIA DATI CATASTALI APPARTAMENTO PRIMO PIANO (SECONDO CATASTALE)

Periodo	Intestati	Dati catastali
Dal 12/12/2018 al 22/05/2024	[redacted] Proprietà ½ [redacted] Proprietà ½	Comune di Altamura Catasto Fabbricati Fg. 165, Part. 2033, Sub. 31 Categoria A/2 Classe 4 Consistenza 5,5 vani Superficie catastale totale: 112 mq Totali escluse aree scoperte: 107 mq Rendita € 653,32 Via Manfredonia n. 14

		Scala C piano 2
Dal 03/06/2003 al 12/12/2018	<p>[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED]</p> <p>[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED]</p>	<p>Comune di Altamura Catasto Fabbricati Fg. 165, Part. 2033, Sub. 31 Categoria A/2 Classe 4 Consistenza 5,5 vani Superficie catastale totale: 112 mq Totali escluse aree scoperte: 107 mq Rendita € 653,32 Via Manfredonia n. 14 Scala C piano 2</p> <p>Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 07/10/2002, prot. n. 000423673</p> <p>VARIAZIONE del 06/10/2003- Pratica n. 422672 in atti dal 06/10/2003 CONV. CLS.PROP. DALLA PARTE DM. 701/94 (n. 29414.1/2003)</p>
Dal 07/10/2002 al 03/06/2003	<p>[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Proprietà 1/1</p>	<p>Comune di Altamura Catasto Fabbricati Fg. 165, Part. 2033, Sub. 31 Categoria A/2 Classe 4 Consistenza 5,5 vani Rendita € 653,32 Via Manfredonia n. 14 Scala C piano 2</p> <p>COSTITUZIONE del 07/10/2002 Pratica n. 423673 in atti dal 07/10/2002 COSTITUZIONE (n. 4011.1/2002)</p> <p>Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)</p>

Corrispondenza catastale appartamento al primo piano lotto 2

Dal confronto della planimetria catastale dell'appartamento al primo piano costituente il lotto 2 (Cfr. All. n. 03), con lo stato luoghi verificato con le operazioni peritali e rappresentato dalla scrivente nell'elaborato grafico (Cfr. All. n. 4b) non emergono difformità, ad esclusione dello scambio di destinazione d'uso attribuita al bagno, invece utilizzato come camera e viceversa.

B.6) REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA LOTTO 2

Da una ricerca svolta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Altamura (Ba), a seguito di richieste di accesso agli atti inviate con PEC dalla scrivente il 15/09/2023 ed il 02/04/2024, si

rileva che il complesso residenziale di cui l'appartamento costituente il lotto 2 è porzione, è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie (Cfr. All. n. 06 – Pratiche edilizie):

- D.I.A. prot. n. 35245 del 08/10/2003 iscritta nell'apposito registro in data 07/10/2003 al n. 533, per opere di Variazione di distribuzioni interne e cambio di destinazione d'uso per alcune unità immobiliari – locali a piano terra, sull'immobile non soggetto ad alcun vincolo posto in Altamura Via Santeramo Angolo Via Manfredonia (Corpo di fabbrica A);

- Concessione Edilizia n. 131/2002 in Variante per opere interne alla C.E. n. 123 del 27/04/2000, rilasciata dal Dirigente dell'U.T.C. del Comune di Altamura (Ba) in data 18 giugno 2002 alla Società _____ con sede in Altamura (Ba)

- Concessione Edilizia n.481/2000 in Variante alla C.E. n. 123 del 27/04/2000, rilasciata dal Dirigente dell'U.T.C. del Comune di Altamura (Ba) in data 11 luglio 2000 alla Società _____ . con sede in Altamura (Ba)

- Concessione Edilizia n. 123/2000 rilasciata dal Comune di Altamura in data in Variante alla C.E. n. 240 del 01/08/1994, rilasciata dal Dirigente dell'U.T.C. del Comune di Altamura (Ba) in data 27 aprile 2000 alla _____ con sede in Altamura (Ba)

- Concessione Edilizia n. 240 rilasciata dal Sindaco del Comune di Altamura (Ba) in data 01 agosto 1994 alla Ditte “ _____ con sede in Altamura (Ba), per la realizzazione di un complesso residenziale, in Zona B1, ad Altamura in Via Santeramo e Via Manfredonia.

Dal confronto dello stato dei luoghi, emerso dal sopralluogo peritale dell'appartamento al primo piano, costituente il lotto 2 oggetto di pignoramento, con la tavola 17/23 allegata all'ultima pratica edilizia, ovvero la Concessione Edilizia in Variante n. 131/2002, emerge la difformità relativa alla diversa collocazione delle tramezzature interne e conseguente diversa ripartizione degli ambienti e dei relativi accessi, oltre alla già indicata collocazione del bagno in altro vano.

A parere della scrivente, la difformità edilizia già indicata è sanabile presentando una C.I.L.A. in sanatoria presso l'ufficio Tecnico Comunale di Altamura ed aggiornando in relazione alla

corretta destinazione d'uso degli ambienti, la planimetria catastale presso l'Agenzia del Territorio.

La spesa per tali pratiche comprensiva di diritti e/o sanzioni ed onorario del tecnico, è forfettariamente stimabile in € 2.500,00 ca.

Nel giudizio di stima che segue, si comunque è tenuto conto degli abusi edilizi emersi decrementando opportunamente i prezzi unitari di un coefficiente $K_u=0,99$.

* * * * *

Per quanto concerne l'Attestato di Prestazione Energetica, si rileva che dal Contratto di locazione Rep. n. 638/540 del 21/07/2021 (Cfr. All. 05a) risulta che l'appartamento al primo piano, costituente il lotto 2 in oggetto, è dotato di A.P.E. n. 7200421000144847 del 07/06/2021 a firma del tecnico Ing. Francesco Vitale.

B.7) PARTI COMUNI ED ONERI CONDOMINIALI LOTTO 2

L'appartamento al primo piano, costituente il lotto 2 oggetto di pignoramento, è porzione dell'edificio condominiale in Via Manfredonia n. 14/C ad Altamura e ne condivide proporzionalmente le parti comuni.

Nonostante la richiesta di informazioni condominiali, riguardanti gli immobili pignorati oggetto del procedimento esecutivo, inoltrata con PEC del 13/03/2024 all'amministratore Pro tempore del Condominio di Via Manfredonia 12-14, nonché successivi solleciti sia per le vie brevi sia con ulteriore PEC del 16/05/2024, la scrivente non ha ricevuto alcun riscontro in merito a tali informazioni (Cfr. All. n. 07 – Richieste di informazioni condominiali).

B.8) PROVENIENZE VENTENNALI LOTTO 2

Dal certificato ipotecario speciale n. BA122479 del 12/06/2023, prodotto dal creditore procedente, nonché dall'Atto di Vendita n. Rep. 48939 del 03/06/2003 (Cfr. All. n. 08 – Atto notarile di provenienza) e da Ispezione ipotecaria aggiornata al 25/05/2024 (Cfr. All. n. 9b – Ispezione Ipotecaria lotto 2), entrambi reperiti dalla scrivente, si rilevano le seguenti

provenienze ventennali per l'appartamento al primo piano costituente il lotto 2 oggetto di procedura:

Periodo	Proprietà	Atti				
Dal 12/12/2018 al 25/05/2024	<p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>Proprietà ½</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p>	[REDACTED]				
		[REDACTED]				
		[REDACTED]				
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bari - Territorio	29/07/2021	38519	28588	
		Atto amministrativo Certificato di denunciata successione di [REDACTED] data morte 12/12/2018				
		Pubblico Ufficiale	Data	Rep.		
		Bari Atti Pubbl. Succ. Rimb. IVA	22/06/2021	282689		
		Trascrizione				
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.			
Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bari - Territorio	01/07/2021	32636	24142			
Dal 03/06/2003 al 12/12/2018	<p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED]</p>	Compravendita Contro				
		[REDACTED] sede in Altamura (Ba)				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio Dott. Stigliano Clemente	06/06/2003	48939	13412	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bari - Territorio	26/06/2003	29846	21156	
		Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°			
Gioia del Colle	18/06/2003	3169				

B.9) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI LOTTO 2

Dal certificato ipotecario speciale n. BA122479 del 12/06/2023, prodotto dal creditore procedente e da ulteriore ispezione ipotecaria aggiornata dalla scrivente il 25/05/2024 (Cfr. All. n. 9b- Ispezione Ipotecaria lotto 2) presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Bari, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli sull'appartamento al primo piano costituente il lotto 2 oggetto di procedura, censito nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterno 31:

Iscrizioni

1. Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Bari sede di Altamura (Ba)
Repertorio n. 764 del 14/12/2009
Iscritta a Bari il 15/02/2010
Reg. gen. 7472 – Reg. part. 1365
Importo ipoteca € 163.000,00 - Capitale di € 127.875,65 – Interessi € 28.990,65

A favore

Banca Nazionale del Lavoro con sede in Roma
Per la quota di ½ del diritto di proprietà, relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 – 29 – **31** – 32 – 104 e 108

Contro


Per la quota di ½ del diritto di proprietà, relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 – 29 – **31** – 32 – 104 e 108.

2. Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Bari sede di Altamura (Ba)
Repertorio n. 173 del 02/03/2010
Iscritta a Bari il 21/05/2010
Reg. gen. 24664 – Reg. part. 5296
Importo ipoteca € 400.000,00 - Capitale di € 359.109,61 – Spese 12.250,00 - Interessi € 28.640,39

A favore

Banca Nazionale del Lavoro con sede in Roma
Per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 – 29 – **31** – 32 – 104 e 108

Per la quota di 1/1 del diritto di proprietà di immobili non oggetto dell'odierna procedura censiti nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 161, Particella 2835, Subalterni 23 e 24 e al Foglio 160, Particella 1014, Subalterni 7 e 29

Per la quota di 1/2 del diritto di proprietà relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 - 29 - **31** - 32 - 104 e 108

Per la quota di 1/2 del diritto di proprietà relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 - 29 - **31** - 32 - 104 e 108

Documenti successivi correlati:

1- ANNOTAZIONE Registro Generale n. 29816 Registro Particolare n. 3744 del 28/06/2019
(RESTRIZIONE DI BENI)
Valore degli immobili liberati € 67.000,00 - Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) Foglio 161, Particella 2835, Subalterno 24

2- ANNOTAZIONE n. 1162 del 08/03/2024 **(RESTRIZIONE DI BENI)**

4. Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Bari sede di Altamura (Ba)
Repertorio n. 917/2010 del 09/09/2010
Iscritta a Bari il 01/10/2010
Reg. gen. 44571 - Reg. part. 10309
Importo ipoteca € 70.000,00

A favore

Banca di Credito Cooperativo di Santeramo in Colle Scarl

Per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 - 29 - **31** - 32 - 104 e 108

Contro

Per la quota di 1/2 del diritto di proprietà relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 - 29 - **31** - 32 - 104 e 108

Per la quota di 1/2 del diritto di proprietà relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 - 29 - **31** - 32 - 104 e 108

5. Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Bari
Repertorio n. 1947/2010 del 24/09/2010
Iscritta a Bari il 22/10/2010
Reg. gen. 48031 – Reg. part. 11207
Importo ipoteca € 295.130,78 - Capitale di € 242.816,10 – Spese 11.000,00 - Interessi € 41.304,72

A favore

Banca Carime con sede in Cosenza

Per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 – 29 – **31** – 32 – 104 e 108

E per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, relativamente ad altri immobili non oggetto dell'odierna procedura censiti nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 161, Particella 2835, Subalterni 23 e 24 e al Foglio 160, Particella 1014, Subalterni 7 e 29

Contro

Per la quota di 1/1 del diritto di proprietà di immobili non oggetto dell'odierna procedura censiti nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 161, Particella 2835, Subalterni 23 e 24 e al Foglio 160, Particella 1014, Subalterni 7 e 29

Per la quota di ½ del diritto di proprietà relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 – 29 – **31** – 32 – 104 e 108

Per la quota di ½ del diritto di proprietà relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 – 29 – **31** – 32 – 104 e 108

Documenti successivi correlati:

1- ANNOTAZIONE Registro Generale n. 29817 Registro Particolare n. 3745 del 28/06/2019
(RESTRIZIONE DI BENI)

Valore degli immobili liberati € 67.000,00 - Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) Foglio 161, Particella 2835, Subalterno 24

2- ANNOTAZIONE n. 1163 del 08/03/2024 **(RESTRIZIONE DI BENI)**

6. Ipoteca Legale derivante da Ruolo (Art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973)

Pubblico Ufficiale: Equitalia Sud S.p.A. sede Roma

Repertorio n. 500/1412 del 19/03/2012

Iscritta a Bari il 20/03/2012

Reg. gen. 11135 – Reg. part. 1219

Importo ipoteca € 343.545,60 - Capitale di € 171.772,80

A favore

Equitalia Sud S.p.A. sede Roma

Per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà, relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 - 29 - **31** - 32 - 104 e 108

E per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà, relativamente ad altri immobili non oggetto dell'odierna procedura censiti nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 161, Particella 2835, Subalterni 23 e 24 e al Foglio 160, Particella 1014, Subalterni 7 e 29

Contro

Per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 - 29 - **31** - 32 - 104 - 108

E per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà, relativamente ad altri immobili non oggetto dell'odierna procedura censiti nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 161, Particella 2835, Subalterni 23 e 24

Documenti successivi correlati:

1- ANNOTAZIONE Registro Generale n. 29820 Registro Particolare n. 3748 del 28/06/2019
(RESTRIZIONE DI BENI)

Valore degli immobili liberati € 67.000,00 - Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) Foglio 161, Particella 2835, Subalterno 24

2- ANNOTAZIONE n. 1165 del 08/03/2024 **(RESTRIZIONE DI BENI)**

7. Ipoteca Legale derivante da Ruolo (Art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973)

Pubblico Ufficiale: Equitalia Sud S.p.A. sede Roma

Repertorio n. 1699/1413 del 16/02/2013

Iscritta a Bari il 18/02/2013

Reg. gen. 5920 - Reg. part. 666

Importo ipoteca € 291.507,66 - Capitale di € 145.753,83

A favore

Equitalia Sud S.p.A. sede Roma

Per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà, relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 - 29 - **31** - 32 - 104 e 108

E per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà, relativamente ad altri immobili non oggetto dell'odierna procedura censiti nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 160, Particella 1014, Subalterni 7 e 29

Contro

Per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 - 29 - **31** - 32 - 104 - 108

E per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà, relativamente ad altri immobili non oggetto dell'odierna procedura censiti nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 160, Particella 1014, Subalterni 7 e 29

Trascrizioni

1. Atto esecutivo o cautelare – Sequestro preventivo

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Bari – Terza Sez. Penale - Riesame
Repertorio n. 117/12 del 19/10/2012
Trascritto a Bari il 16/11/2012
Reg. gen. 42822 - Reg. part. 30832

A favore

Erario dello Stato sede di Roma

Per la quota di $\frac{1}{1}$ del diritto di proprietà relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 – 29 – **31** – 32 – 104 - 108

Contro

[REDACTED]

Per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 – 29 – **31** – 32 – 104 e 108

[REDACTED]

Per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 – 29 – **31** – 32 – 104 e 108

Documenti successivi correlati:

ANNOTAZIONE Registro Generale n. 41798 Registro Particolare n. 4961 del 13/12/2013
(DISSEQUESTRO TOTALE)

2. Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento Immobili

Pubblico Ufficiale: Corte di Appello di Bari – UNEP
Rep. n. 4367 del 17/05/2023
Trascritto a Bari il 22/05/2023
Reg. gen. 24611 - Reg. part. 18659

A favore

Banca di Credito Cooperativo di Santeramo in Colle
Sede Santeramo in Colle (BA)

Per la quota di $\frac{1}{1}$ del diritto di proprietà relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 – 29 – **31** – 32 – 104 - 108

Contro

[REDACTED]

Per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 - 29 - **31** - 32 - 104 e 108

Per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 - 29 - **31** - 32 - 104 e 108

(Cfr. All. n. 10 - Nota di trascrizione pignoramento)

Formalità a carico della procedura.

B.10) ALTRE FORMALITÀ E VINCOLI LOTTO 2

Dall'esame della documentazione in atti, nonché dall'ispezione ipotecaria aggiornata al 25/05/2024, si rilevano le seguenti ulteriori formalità a carico dell'appartamento al primo piano costituente il lotto 2 oggetto di procedura:

Trascrizioni

1. ATTO NOTARILE - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

Pubblico Ufficiale: Notaio Stigliano Clemente
Repertorio n. 57496/19139 del 01/10/2008
Trascritto a Bari il 03/10/2008
Reg. gen. 46866 - Reg. part. 31343

A favore

Per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 - 29 - **31** - 32 - 104 e 108

Per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 - 29 - **31** - 32 - 104 e 108

Contro

Per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 - 29 - **31** - 32 - 104 e 108

Per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 - 29 - **31** - 32 - 104 e 108

Documenti successivi correlati:

1 - ANNOTAZIONE Registro Generale n. 48027 Registro Particolare n. 6543 del 23/11/2011
(INEFFICACIA TOTALE)

Il Giudice del Tribunale di Trani Sezione Distaccata di Altamura, con Ordinanza resa in data 10/06/2011 ai sensi dell'Art. 702 - Ter c.p.c., ha accolto la domanda giudiziale proposta dalla Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. e per l'effetto ha dichiarato, ai sensi dell'art. 2901 c.c., nei confronti della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. e del terzo intervenuto Unicredit Corporate Banking l'inefficacia di:1) Atto di Costituzione del Fondo Patrimoniale compiuta da [REDACTED] con Atto notar Stigliano del 01/10/2008 Rep. 57946 ...2) Atto di conferimento di beni immobili compiuto da [REDACTED] in favore della [REDACTED] con verbale di assemblea straordinaria per notar Stigliano del 05/12/2008 Rep. n. 57723

2 - ANNOTAZIONE Registro Generale n. 28741 Registro Particolare n. 4548 del 24/07/2020
(INEFFICACIA RELATIVA)

Il Tribunale di Bari, Seconda Sezione Civile, in persona del Giudice Dott.ssa Laura Fazio, con Sentenza n. 2146 del 13.07.2020, a definizione del procedimento civile rubricato al n. 92000437/2009 avviato da Banca di Credito Cooperativo di Santeramo in Colle Srl in danno di [REDACTED], così ha statuito: "In accoglimento della domanda proposta, dichiara l'inefficacia nei confronti della Banca di Credito Cooperativo di Santeramo in Colle Srl, dell'Atto di Costituzione, da parte di [REDACTED], del Fondo Patrimoniale per notar Stigliano del 01.10.2008, Rep. 57496, Racc. n. 19139, Registrato a Gioia del Colle il 02/10/2008 al n. 10575..."

2. DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Bari sede di Altamura

Repertorio n. 2574/2009 del 03/06/2009

Trascritto a Bari il 08/06/2009

Reg. gen. 24435 - Reg. part. 16529

A favore

Banca di Credito Cooperativo di Santeramo in Colle Srl

Per la quota di $\frac{1}{1}$ del diritto di proprietà relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 - 29 - **31** - 32 - 104 e 108

Contro

[REDACTED]
Per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 - 29 - **31** - 32 - 104 e 108

Per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 - 29 - **31** - 32 - 104 e 108

3. DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Bari sede di Altamura
Repertorio del 08/01/2010
Trascritto a Bari il 15/02/2010
Reg. gen. 7471 - Reg. part. 5134

A favore

Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. sede di Roma

Per la quota di $\frac{1}{1}$ del diritto di proprietà relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 - 29 - **31** - 32 - 104 e 108

E per la quota di $\frac{1}{1}$ del diritto di proprietà, relativamente ad altri immobili non oggetto dell'odierna procedura censiti nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 161, Particella 2835, Subalterni 23 e 24 e al Foglio 160, Particella 1014, Subalterni 7 e 29

Contro

Per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 - 29 - **31** - 32 - 104 e 108

Per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 - 29 - **31** - 32 - 104 e 108

Per la quota di $\frac{1}{1}$ del diritto di proprietà di immobili non oggetto dell'odierna procedura censiti nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 161, Particella 2835, Subalterni 23 e 24 e al Foglio 160, Particella 1014, Subalterni 7 e 29

4. ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Pubblico Ufficiale: Notaio Tangorra Fabrizio
Repertorio 990/781 del 25/05/2022
Trascritto a Bari il 30/05/2022
Reg. Gen. 27948 - Reg. Part. 20646

LE SIGNORE [REDACTED], CIASCUNA PER I PROPRI DIRITTI - PRECISAMENTE PARI AD UN $\frac{1}{2}$ (UN MEZZO) CIASCUNA - ED UNITAMENTE, CON VINCOLO SOLIDALE TRA LORO PER L'INTERO, HANNO PROMESSO DI VENDERE AL SIGNOR [REDACTED] CHE HA PROMESSO DI ACQUISTARE PER SE' O PER PERSONA FISICA O GIURIDICA DA NOMINARE ENTRO LA STIPULA DELL'ATTO DEFINITIVO DI COMPRAVENDITA, LA PIENA PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI DI CUI AL QUADRO B DELLA PRESENTE NOTA. LE PARTI HANNO CONVENUTO CHE L'ATTO DEFINITIVO DI COMPRAVENDITA, IN ADEMPIMENTO DEL PRESENTE PRELIMINARE, VENGA STIPULATO ENTRO IL 20 (VENTI) MAGGIO 2025 (DUEMILAVENTICINQUE).

A favore

nato ad

Contro

Per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 - 29 - **31** - 32 - 104 e 108

Per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 - 29 - **31** - 32 - 104 e 108

(Cfr. All. n. 11 - Nota di trascrizione preliminare di compravendita)

B.11) CONSISTENZA LOTTO 2

Le superfici nette dell'appartamento al primo piano in Altamura (Ba) alla Via Manfredonia n. 14/C, costituente il lotto 2, sono state ricavate dal rilievo metrico eseguito in sede di sopralluogo e restituito nelle planimetrie elaborate dalla scrivente (Cfr. All. n. 4b-Planimetria da rilievo lotto 2). Il computo delle superfici lorde commerciali deriva dall'applicazione del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, all. C: i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm; le superfici dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili, è considerata per intero; la superficie dei vani accessori a servizio indiretti dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, è computata nella misura: del 50% qualora comunicanti con i vani principali e accessori diretti; del 25% qualora non comunicanti; la superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, è computata nella misura: del 25% fino a 25 mq, e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui sopra e del 15% fino a 25 mq e del 5% per la quota eccedente, qualora non comunicanti; le superfici di portici e patii è computata del 35% fino a 25 mq e del

10% l'eccedenza; le superfici di giardini ed aree di pertinenza di ville 10% fino a 25 mq, 2% l'eccedenza.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Condizioni d'uso	Altezza	Piano
Appartamento al primo piano (secondo piano catastale)							
Lotto 2							
Ingresso	6,70 mq	7,70 mq	1,00	7,70 mq	Molto buone	2,73 mt	1
Sala da pranzo-soggiorno	31,11 mq	33,95 mq	1,00	33,95 mq	Molto buone	2,73 mt	1
Cucinino	7,48 mq	9,16 mq	1,00	9,16 mq	Molto buone	2,73 mt	1
Corridoio	5,86 mq	6,66 mq	1,00	6,66 mq	Molto buone	2,73 mt	1
Camera 1	11,75 mq	13,11 mq	1,00	13,11 mq	Molto buone	2,73 mt	1
Camera 2	17,42 mq	19,70 mq	1,00	19,70 mq	Molto buone	2,73 mt	1
Bagno	7,91 mq	9,44 mq	1,00	9,44 mq	Molto buone	2,73 mt	1
Lavanderia	2,51 mq	3,08 mq	1,00	3,08 mq	Molto buone	2,73 mt	1
Balcone su Via Manfredonia	15,16 mq	16,69 mq	0,25	4,17 mq	Molto buone		1
Totale superficie commerciale Lotto 2				106,97 mq			

B.12) STIMA DEL LOTTO 2

I valori commerciali del lotto sono stati determinati 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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Consultate le Banche dati dell'Agenzia del Territorio – Osservatorio del Mercato Immobiliare del 2° semestre 2023 – sulla rilevazione dei prezzi degli immobili posti nella Fascia Semicentrale del Comune di Altamura (Ba) Zona Compresa tra VIA M.MEGALITICHE,VIA CARPENTINO,VIA TREVISO,VIA SELVA,VIA BRESSO,VIA TIVOLI,VIA MINNITI E VIA DELLA CROCE Cod. Zona C1- microzona catastale: 2, si desumono per abitazioni civili in normali

condizioni, valori variabili tra €/mq 1.200,00 ed €/mq 1.450,00, aventi quindi un valore medio:
 $L_1 = \text{€/mq } 1.325,00$.

Consultate poi le varie pubblicazioni di agenzie immobiliari on line, relativamente ad immobili situati in un intorno zonale, per appartamenti aventi caratteristiche tipologiche similari e condizioni medie, si desumono valori variabili €/mq 1.500,00 ed €/mq 1.800,00, si è quindi preso in considerazione un ulteriore valore medio: $L_2 = \text{€/mq } 1.650,00$

Inoltre, si è consultato il sito on line del Borsino Immobiliare, sulla rilevazione dei prezzi degli immobili posti nella zona di Via Manfredonia in Altamura (Ba), si desumono abitazioni in stabili in prima fascia un valore medio: $L_3 = \text{€/mq } 1.575,00$

In definitiva un immobile di riferimento, definito statisticamente medio ideale, rispetto al quale si può utilmente comparare quello oggetto di stima, avrà un valore corrente di mercato unitario medio pari a:

$$L_a = (L_1 + L_2 + L_3) / 3 = \text{€/mq } (1.325,00 + 1.650,00 + 1.575,00) / 3 = \text{€/mq } 1.516,67$$

Con riferimento ai vari parametri di natura intrinseca ed estrinseca, che concorrono a determinare il reale valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, si è proceduto alla seguente disamina:

COEFFICIENTE CORRETTIVO		
Parametro	Valutazione	Coefficiente
Parametro costruttivo - Kc: derivante dalla qualificazione conferita all'immobile dallo stato d'uso e manutenzione e dalle caratteristiche strutturali, le finiture e dotazione impiantistica	Invariante	1,00
Parametro estetico architettonico - Ka: derivante dalla qualificazione conferita dalle caratteristiche interne ed esterne all'immobile	Incrementale	1,10
Parametro funzionale - Kf: derivante dalla razionale fruizione degli ambienti interni e degli esterni, sia per percorsi ed articolazioni, che per potenzialità di uso di annessi funzionali, quali cortili, soppalchi etc.	Invariante	1,00
Parametro zonale - Kz: derivante dalla qualificazione conferita all'immobile dall'ubicazione, l'utenza e posizione	Invariante	1,00
Parametro urbanistico - Ku: derivante dalla osservanza del rispetto di norme e disposti di natura urbanistica, della corretta identificazione catastale e nella conseguente eventuale necessità di sanatoria edilizia nonché alla eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti	Decrementale	0,99
Parametro giuridico - Kg: derivante dalla situazione documentale, stato di possesso, presenza di vincoli, quote indivise	Decrementale	0,80
Parametro di trasformazione - Kt: derivante dalla diversa possibilità di utilizzazione dell'immobile con opportune modifiche distributive	Invariante	1,00
Coefficiente totale K tot.		0,8712

Applicando il coefficiente totale $K_{tot.} = 0,8712$ a quello di un immobile ideale di riferimento, per il quale è stato identificato un valore medio pari a €/mq 1.516,67, si ottiene il valore unitario dell'appartamento in oggetto pari a:

$$\text{€/mq } 1.516,67 \times 0,8712 = \text{€/mq } 1.321,32$$

Quindi si definisce come più probabile valore unitario dell'appartamento in questione quello di €/mq 1.321,32 valore che moltiplicato per la superficie convenzionale calcolata somma:

$$\text{€/mq } 1.321,32 \times 106,97 \text{ mq} = \text{€ } 141.341,60$$

Quindi **IL VALORE COMMERCIALE** dell'appartamento al primo piano, costituente il lotto 2 come sopra descritto, si stima pertanto pari ad: **€ 141.341,60**

Adeguamenti e correzioni della stima

Come da quesito conferito si applica, la riduzione forfetaria del valore del 15% per differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzie su vizi occulti, pari rispettivamente a:

$$\text{€ } 141.341,60 \times 0,15 = \text{€ } 21.201,24$$

IL PREZZO A BASE D'ASTA della piena proprietà del lotto 2, al netto degli adeguamenti e correzioni, nello stato di fatto in cui si trova, si stima pertanto di seguito:

$$\text{€ } (141.341,60 - 21.201,24) = \text{€ } 120.140,36$$

Che si arrotonda a **€ 120.100,00 (Euro centoventimila cento/00)**

TABELLA RIEPILOGATIVA DELLA STIMA DEL LOTTO 2 NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R. E. 195/2023

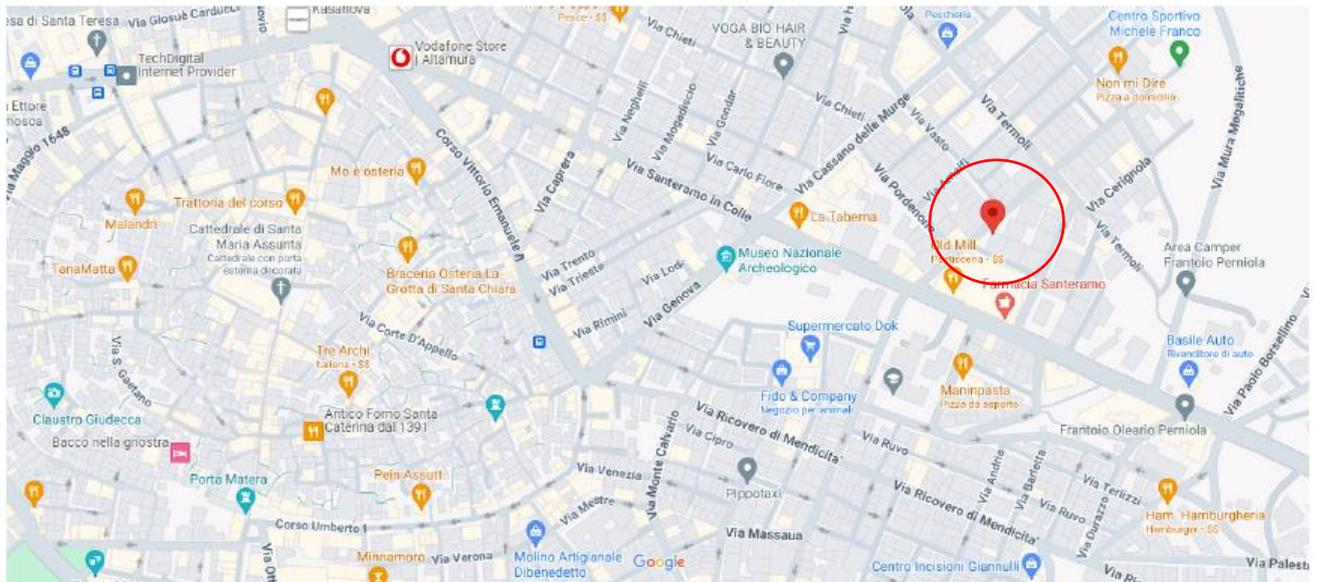
Identificativo corpo	Identificativo catastale Catasto Fabbricati	Superficie convenzionale	Valore unitario €/mq	Valore commerciale proprietà	Quota in vendita	Riduzione forfettari a 15%	Prezzo a base d'asta
Lotto 2 Appartamento al primo piano Altamura (Ba) Via Manfredonia n. 14/C	Comune di Altamura (Ba) Fg. 165, Part. 2033, Sub. 31 Ctg. A/2-Cl. 4-Cons. 5,5 vani Rend. € 653,32	106,97 mq	€/mq 1.321,32	€ 141.341,60	100 %	- € 21.201,24	€ 120.100,00
Valore totale a base d'asta arrotondato							€ 120.100,00

PERIZIA LOTTO 3

C.1) DESCRIZIONE ANALITICA LOTTO 3

L'appartamento al primo piano sul piano rialzato (secondo piano catastale) avente accesso dal portone condominiale di Via Manfredonia n.14, scala "C", e censito nel Catasto fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterno 32, costituente il lotto 3 oggetto di valutazione, è porzione del più ampio complesso condominiale in Altamura (Ba) a Via Manfredonia, angolo Via Termoli, servito da sette scale distinte con le lettere dalla "A" alla "G".

La zona di ubicazione è semicentrale, dista circa 600 mt dal centro storico della città, è residenziale e completamente urbanizzata sia a livello primario che secondario



Stralcio cartografico di Altamura (Ba) con individuazione della zona di ubicazione del fabbricato in Via Manfredonia n. 14/C



Vista aerea di Altamura (Ba) con individuazione della zona di ubicazione del fabbricato in Via Manfredonia n. 14/C

La palazzina condominiale “scala C” di cui fa parte il lotto 3, oggetto di stima, è porzione del corpo di fabbrica “B” dell’intero complesso residenziale e commerciale in Altamura a Via Santeramo angolo Via Manfredonia e Via Termoli, realizzato tra il 1993 e il 2000 nella zona di PRG B/1, con demolizione di un preesistente molino-semolificio. Dalla relazione tecnica allegata all’ultima concessione edilizia n. 481 del 2000, si evince che il corpo di fabbrica ha una struttura portante in cemento armato con telai verticali, solai orizzontali in latero-cemento; solette scala e mensole balconi in c.a. Le tompagnature esterne sono a doppio paramento con interposto materiale coibente ed hanno spessore di 35 cm ca., mentre le tramezzature interne in laterizio e tufelle hanno spessore di 10 cm ca., al netto dell’intonaco e delle finiture. Il fabbricato si articola sui seguenti piani: Piano interrato, destinato ad autorimessa e cantina; Piano seminterrato, destinato a deposito ed autorimessa; Piano rialzato, destinato a residenza; Primo, secondo e terzo piano, destinati a residenza; Piano sottotetto destinato a depositi occasionali, con dotazione di uscite su terrazzi condominiali.



Vista della palazzina “C” da Via Manfredonia, con delimitazione dell’appartamento lotto 3

I prospetti della palazzina sono rivestiti con lastre tipo Travertino, inoltre ad Ovest su Via Manfredonia e a Sud su Via San Giovanni Rotondo presentano affacci con balconi caratterizzati dalla presenza sia di pannelli in muratura che di ringhiere in ferro a protezione delle sporgenze.

L'accesso al fabbricato condominiale della scala "C", di cui il lotto 3 oggetto di procedura è porzione, avviene da Via Manfredonia n. 14. In particolare, il portone di accesso alla Scala C è situato al piano seminterrato rispetto al piano stradale, infatti si incontra scendendo una rampa di scale esterna, collocata su Via Manfredonia, e superando una recinzione in ferro delimita ad Ovest l'androne esterno condominiale.

Superato il portone condominiale della scala C, il primo a destra entrando nell'androne condominiale esterno, si accede al vano scala condominiale, con pavimento in gres porcellanato e zoccolatura simile al pavimento. Il rivestimento posato sulle pedate e sulle alzate delle scale condominiali è in marmo; le ringhiere delle scale sono in ferro; le pareti del vano scala condominiale sono intonacate e tinteggiate con la tecnica dello spugnato.

L'intero fabbricato risulta, per ciò che concerne le parti comuni sia interne che esterne, in un ottimo stato di manutenzione e conservazione.

L'appartamento oggetto di procedura è situato al primo piano sul piano rialzato del fabbricato, con porta di ingresso di fronte a sinistra per chi arriva al primo piano dalle scale ed il secondo a sinistra per chi arriva al piano con l'ascensore. L'appartamento, classificato catastalmente in A/2 - *abitazione di tipo civile*- e adibito come tale, è composto come di seguito: ingresso - salone, cucina, disimpegno, due camere da letto, un vano lavanderia, un bagno e due balconi. Precisamente la distribuzione dell'appartamento è la seguente (cfr. All. n. 04c - Planimetria da rilievo lotto 3): dalla porta blindata si accede all'ingresso-salone, con porta finestra ad Ovest sul balcone prospiciente Via Manfredonia; entrando a sinistra dell'ingresso-salone, dalla seconda porta si accede alla cucina abitabile collegata con una porta ad Est ad un vano cieco adibito a lavanderia. La cucina è illuminata ed areata da due porte finestre, una sul balcone ad Ovest prospiciente Via Manfredonia ed un'altra sul balcone a Sud prospiciente Via San Giovanni Rotondo. Invece dalla prima porta, entrando a sinistra dell'ingresso-salone, si

accede alla zona notte costituita da due camere da letto ed un bagno, oltre ad un corridoio che li disimpegna. Il bagno è completo di lavabo, vasca da bagno, vaso igienico e bidet del tipo sospeso, completi di relative rubinetterie. Sia le camere da letto che il bagno sono illuminati ed areati da finestre prospicienti Via San Giovanni Rotondo.

Gli ambienti della zona notte sono illuminati ed areati da finestre ad esclusione del vano lavanderia.

Tutti gli ambienti dell'appartamento hanno un'altezza utile interna di 2,73 mt.

Il pavimento di tutti gli ambienti dell'appartamento è in gres porcellanato di colore chiaro; sulle pareti è posato il battiscopa in gres nelle tonalità del pavimento.

Le pareti ed i soffitti sono rivestiti con intonaco civile comune per interni e relativa dipintura.

Il rivestimento del bagno, posato sulle pareti quasi a tutt'altezza, è in gres porcellanato bianco nella porzione superiore e del tipo mosaico di colore celeste chiaro. Il rivestimento del vano lavanderia, posato sulle pareti quasi a tutt'altezza, è in gres porcellanato bianco.

I balconi hanno entrambi un punto luce e prese elettriche per esterni, sono pavimentati con gres porcellanato per esterni simile a quello del pavimento interno, sono protetti da parapetto in muratura e ringhiere in ferro; sul balcone ad Ovest su Via Manfredonia è collocata la caldaia a gas metano.

Le finestre dell'appartamento sono in legno con vetrocamera e sono completi di tapparelle; le porte interne, con pannello cieco in legno, sono ad anta battente ad esclusione delle due a scrigno presenti nell'ingresso-salone di collegamento alla cucina e alla zona notte; la porta d'ingresso di colore legno è del tipo blindato.

L'appartamento è dotato dei seguenti impianti: impianto elettrico del tipo sottotraccia a norma; luci di emergenza; impianto idrico-fognante sottotraccia; impianto termico di tipo autonomo, con dotazione di caldaia a gas metano per la produzione di acqua calda per uso sanitario e per il riscaldamento degli ambienti per mezzo di elementi radianti; impianto telefonico e citofonico; impianto TV.

La distribuzione planimetrica dell'appartamento risulta piacevole e razionale con buone caratteristiche di luminosità ed areazione. Inoltre, lo stato di conservazione e di manutenzione così come le finiture, sono molto buoni.

Nel giudizio di stima che segue, si è quindi tenuto conto delle buone condizioni di manutenzione e finitura emerse, incrementando opportunamente i prezzi unitari di un coefficiente estetico architettonico $Ka=1,10$

C.2) CONFINI LOTTO 3

L'appartamento al primo piano (secondo piano catastale) costituente il lotto 3, confina a Nord con vano scala condominiale e con appartamento di stessa proprietà nonché oggetto di procedura e definito nel lotto 2, a Sud con Via San Giovanni Rotondo, ad Est con vano scala condominiale ed appartamento di altra proprietà, infine ad Ovest con Via Manfredonia.

C.3) TITOLARITA' LOTTO 3

Dal certificato ipotecario speciale n. BA122479 del 12/06/2023, prodotto dal creditore precedente si evince che l'appartamento al primo piano (secondo piano catastale), costituente il lotto 3 come sopra descritto, è di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno delle debentrici [REDACTED] e sua madre [REDACTED].

C.4) STATO DI OCCUPAZIONE LOTTO 3

Nell'appartamento al primo piano (secondo piano catastale,) costituente il lotto 3 sopra descritto, alla data del sopralluogo del 31/08/2023, era presente la Sig.ra [REDACTED] ed ai suoi due figli maggiorenni lo conducevano in locazione.

Con richiesta della scrivente inoltrata con Pec il 07/03/2024 all'Agenzia delle Entrate e riscontrata con Prot. n. 58509 dell'8/03/2024 della stessa Agenzia (Cfr. All. n. 06b), si chiedeva

una ricerca sull'esistenza di un ulteriore contratto di locazione, oltre a quello riguardante tutto il compendio pignorato e stipulato tra le debentrici e la Sig.ra Sig.ra [REDACTED]. Da tale richiesta è emerso che l'appartamento oggetto del lotto 3, censito nel NCEU del Comune di Altamura (Ba) Foglio 65 part. 2033 Sub. 32 è stato concesso in locazione con Contratto RLI telematico ID. Telem. TUN22T004184000MD, della durata di 4 anni, stipulato il 09/07/2022 e registrato a Gioia del Colle (Ba) il 12/08/2022 n. 4184 serie 3T, dalla Sig.ra [REDACTED] [REDACTED], al corrispettivo annuo di € 6.000,00 da corrispondersi in rate mensili anticipate (Cfr. All. n. 05c- Contratto di locazione lotto 3)

Inoltre, si rammenta, come argomentato a pag. 20 della presente relazione, che tutto il compendio pignorato, costituito dai n. 6 beni sopra elencati (da pag. 10 a pag. 11 della perizia) è stato concesso in locazione Rep. n. 638/540 del 21/07/2021 Registrato a Bari il 28/07/2021 n. 35245 serie 1T, Trascritto a Bari il 29/07/2021 Registro Gen. N. 38520 e Registro Part. 28589, dalle debentrici proprietarie, [REDACTED] e sua madre Sig.ra [REDACTED] [REDACTED], nipote della Sig.ra [REDACTED] (Cfr. All. n. 05a - Contratto di locazione ultranovennale dell'intero compendio pignorato)

Nel giudizio di stima che segue, si è tenuto conto del suddetto contratto di locazione ultranovennale, decrementando opportunamente i prezzi unitari di un coefficiente giuridico Kg = 0,80.

C.5) DATI CATASTALI LOTTO 3

C.5.1 DATI CATASTALI ATTUALI APPARTAMENTO PRIMO PIANO (SECONDO CATASTALE)

COMUNE DI ALTAMURA (Codice: A225) Provincia di Bari Catasto Fabbricati									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione Urbana	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita

	165	2033	32		A/2	4	5 vani	Totale 104 mq Totale escluse aree scoperte 97 mq	€ 593,93
Indirizzo				Via Manfredonia n. 14 Scala C Piano 2					

C.5.2CRONISTORIA DATI CATASTALI APPARTAMENTO PRIMO PIANO (SECONDO CATASTALE)

Periodo	Intestati	Dati catastali
Dal 12/12/2018 al 22/05/2024	<p>[REDACTED] [REDACTED] Proprietà ½ [REDACTED] Proprietà ½</p>	<p>Comune di Altamura Catasto Fabbricati Fg. 165, Part. 2033, Sub. 32 Categoria A/2 Classe 4 Consistenza 5 vani Superficie catastale totale: 104 mq Totali escluse aree scoperte: 97 mq Rendita € 593,93 Via Manfredonia n. 14 Scala C piano 2</p>
Dal 03/06/2003 al 12/12/2018	<p>[REDACTED] [REDACTED] Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED] [REDACTED] Proprietà [REDACTED]</p>	<p>Comune di Altamura Catasto Fabbricati Fg. 165, Part. 2033, Sub. 32 Categoria A/2 Classe 4 Consistenza 5 vani Superficie catastale totale: 104 mq Totali escluse aree scoperte: 97 mq Rendita € 593,93 Via Manfredonia n. 14 Scala C piano 2</p> <p>Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 07/10/2002, prot. n. 000423673</p> <p>VARIAZIONE del 06/10/2003- Pratica n. 422673 in atti dal 06/10/2003 CONV. CLS.PROP. DALLA PARTE DM. 701/94 (n. 29414.1/2003)</p>
Dal 07/10/2002 al 03/06/2003	<p>[REDACTED] Proprietà 1/1</p>	<p>Comune di Altamura Catasto Fabbricati Fg. 165, Part. 2033, Sub. 32 Categoria A/2 Classe 4 Consistenza 5 vani Rendita € 593,93 Via Manfredonia n. 14 Scala C piano 2</p> <p>COSTITUZIONE del 07/10/2002 Pratica n. 423673 in atti dal 07/10/2002 COSTITUZIONE (n. 4011.1/2002)</p> <p>Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)</p>

Corrispondenza catastale appartamento al primo piano lotto 3

Dal confronto della planimetria catastale dell'appartamento al primo piano costituente il lotto 3 (Cfr. All. n. 03), con lo stato luoghi verificato con le operazioni peritali e rappresentato dalla scrivente nell'elaborato grafico (Cfr. All. n. 4c) non emergono difformità.

C.6) REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA LOTTO 3

Da una ricerca svolta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Altamura (Ba), a seguito di richieste di accesso agli atti inviate con PEC dalla scrivente il 15/09/2023 ed il 02/04/2024, si rileva che il complesso residenziale di cui l'appartamento costituente il lotto 3 è porzione, è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie (Cfr. All. n. 06 – Pratiche edilizie):

- D.I.A. prot. n. 35245 del 08/10/2003 iscritta nell'apposito registro in data 07/10/2003 al n. 533, per opere di Variazione di distribuzioni interne e cambio di destinazione d'uso per alcune unità immobiliari – locali a piano terra, sull'immobile non soggetto ad alcun vincolo posto in Altamura Via Santeramo Angolo Via Manfredonia (Corpo di fabbrica A);

- Concessione Edilizia n. 131/2002 in Variante per opere interne alla C.E. n. 123 del 27/04/2000, rilasciata dal Dirigente dell'U.T.C. del Comune di Altamura (Ba) in data 18 giugno 2002 alla Societ con sede in Altamura (Ba)

- Concessione Edilizia n.481/2000 in Variante alla C.E. n. 123 del 27/04/2000, rilasciata dal Dirigente dell'U.T.C. del Comune di Altamura (Ba) in data 11 luglio 2000 alla Società C con sede in Altamura (Ba)

- Concessione Edilizia n. 123/2000 rilasciata dal Comune di Altamura in data in Variante alla C.E. n. 240 del 01/08/1994, rilasciata dal Dirigente dell'U.T.C. del Comune di Altamura (Ba) in data 27 aprile 2000 alla con sede in Altamura (Ba)

- Concessione Edilizia n. 240 rilasciata dal Sindaco del Comune di Altamura (Ba) in data 01 agosto 1994 alla Ditte con sede in Altamura (Ba), per la realizzazione di un complesso residenziale, in Zona B1, ad Altamura in Via Santeramo e Via Manfredonia.

Dal confronto dello stato dei luoghi, emerso dal sopralluogo peritale dell'appartamento al primo piano, costituente il lotto 3 oggetto di pignoramento, con la tavola 17/23 allegata all'ultima pratica edilizia, ovvero la Concessione Edilizia in Variante n. 131/2002, non emergono difformità.

* * * * *

Per quanto concerne l'Attestato di Prestazione Energetica, si rileva che dal Contratto di locazione Rep. n. 638/540 del 21/07/2021 (Cfr. All. 05a) risulta che l'appartamento al primo piano, costituente il lotto 3 in oggetto, è dotato di A.P.E. n. 7200421000144850 del 07/06/2021 a firma del tecnico Ing. Francesco Vitale.

C.7) PARTI COMUNI ED ONERI CONDOMINIALI LOTTO 3

L'appartamento al primo piano, costituente il lotto 3 oggetto di pignoramento, è porzione dell'edificio condominiale in Via Manfredonia n. 14/C ad Altamura e ne condivide proporzionalmente le parti comuni.

Nonostante la richiesta di informazioni condominiali, riguardanti gli immobili pignorati oggetto del procedimento esecutivo, inoltrata con PEC del 13/03/2024 all'amministratore Pro tempore del Condominio di Via Manfredonia 12-14, nonché successivi solleciti sia per le vie brevi sia con ulteriore PEC del 16/05/2024, la scrivente non ha ricevuto alcun riscontro in merito a tali informazioni (Cfr. All. n. 07 - Richieste di informazioni condominiali).

C.8) PROVENIENZE VENTENNALI LOTTO 3

Dal certificato ipotecario speciale n. BA122479 del 12/06/2023, prodotto dal creditore procedente, nonché dall'Atto di Vendita n. Rep. 48939 del 03/06/2003 (Cfr. All. n. 08 - Atto notarile di provenienza) e da Ispezione ipotecaria aggiornata al 25/05/2024 (Cfr. All. n. 9c - Ispezione Ipotecaria lotto 3), entrambi reperiti dalla scrivente, si rilevano le seguenti provenienze ventennali per l'appartamento al primo piano costituente il lotto 3 oggetto di procedura:

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/12/2018 al 25/05/2024	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Proprietà ½ [REDACTED] [REDACTED] Proprietà ½	Scrittura privata con sottoscrizione autentica Accettazione tacita di eredità			
		In morte di [REDACTED]			
		Notaio	Rep.	Data	
		Fabrizio Tangorra	638/504	21/07/2021	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bari - Territorio	29/07/2021	38519	28588
		Atto amministrativo Certificato di denunciata successione			
		di [REDACTED]			
		Pubblico Ufficiale	Data	Rep.	
Bari Atti Pubbl. Succ. Rimb. IVA	22/06/2021	282689			
Trascrizione					
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bari - Territorio	01/07/2021	32636	24142		
Dal 03/06/2003 al 12/12/2018	[REDACTED] [REDACTED] Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED] [REDACTED] Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED]	Compravendita Contro			
		[REDACTED] sede in Altamura (Ba)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Stigliano Clemente	06/06/2003	48939	13412
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bari - Territorio	26/06/2003	29846	21156
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Gioia del Colle	18/06/2003	3169			

C.9) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI LOTTO 3

Dal certificato ipotecario speciale n. BA122479 del 12/06/2023, prodotto dal creditore precedente e da ulteriore ispezione ipotecaria aggiornata dalla scrivente il 25/05/2024 (Cfr. All. n. 09c – Ispezione Ipotecaria lotto 3) presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di

Bari, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli sull'appartamento al primo piano costituente il lotto 3 oggetto di procedura, censito nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterno 32:

Iscrizioni

1. Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Bari sede di Altamura (Ba)
Repertorio n. 764 del 14/12/2009
Iscritta a Bari il 15/02/2010
Reg. gen. 7472 – Reg. part. 1365
Importo ipoteca € 163.000,00 - Capitale di € 127.875,65 – Interessi € 28.990,65

A favore

Banca Nazionale del Lavoro con sede in Roma
Per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà, relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 – 29 – 31 – 32 – 104 e 108

Contro

Per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà, relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 – 29 – 31 – 32 – 104 e 108.

2. Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Bari sede di Altamura (Ba)
Repertorio n. 173 del 02/03/2010
Iscritta a Bari il 21/05/2010
Reg. gen. 24664 – Reg. part. 5296
Importo ipoteca € 400.000,00 - Capitale di € 359.109,61 – Spese 12.250,00 - Interessi € 28.640,39

A favore

Banca Nazionale del Lavoro con sede in Roma
Per la quota di $\frac{1}{1}$ del diritto di proprietà, relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 – 29 – 31 – 32 – 104 e 108

E per la quota di $\frac{1}{1}$ del diritto di proprietà, relativamente ad altri immobili non oggetto dell'odierna procedura censiti nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 161, Particella 2835, Subalterni 23 e 24 e al Foglio 160, Particella 1014, Subalterni 7 e 29

Contro

Per la quota di 1/1 del diritto di proprietà di immobili non oggetto dell'odierna procedura censiti nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 161, Particella 2835, Subalterni 23 e 24 e al Foglio 160, Particella 1014, Subalterni 7 e 29

Per la quota di 1/2 del diritto di proprietà relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 - 29 - 31 - 32 - 104 e 108

Per la quota di 1/2 del diritto di proprietà relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 - 29 - 31 - 32 - 104 e 108

Documenti successivi correlati:

- 1- ANNOTAZIONE Registro Generale n. 29815 Registro Particolare n. 3743 del 28/06/2019
(RESTRIZIONE DI BENI)
Valore degli immobili liberati € 67.000,00 - Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) Foglio 161, Particella 2835, Subalterno 24
- 2- ANNOTAZIONE n. 1161 del 08/03/2024 **(RESTRIZIONE DI BENI)**

3. Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Bari sede di Altamura (Ba)

Repertorio n. 857/2010 del 06/08/2010

Iscritta a Bari il 01/10/2010

Reg. gen. 44570 - Reg. part. 10308

Importo ipoteca € 250.000,00 - Capitale di € 204.300,01 - Spese 4.635,69 - Interessi € 41.064,30

A favore

Banca di Credito Cooperativo di Santeramo in Colle Scarl

Per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 - 29 - 31 - 32 - 104 e 108

E per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, relativamente ad altri immobili non oggetto dell'odierna procedura censiti nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 161, Particella 2835, Subalterni 23 e 24 e al Foglio 160, Particella 1014, Subalterni 7 e 29

Contro

Per la quota di 1/1 del diritto di proprietà di immobili non oggetto dell'odierna procedura censiti nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 161, Particella 2835, Subalterni 23 e 24 e al Foglio 160, Particella 1014, Subalterni 7 e 29

Per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 - 29 - 31 - 32 - 104 e 108

Per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 - 29 - 31 - 32 - 104 e 108

Documenti successivi correlati:

1- ANNOTAZIONE Registro Generale n. 29816 Registro Particolare n. 3744 del 28/06/2019
(RESTRIZIONE DI BENI)

Valore degli immobili liberati € 67.000,00 - Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) Foglio 161, Particella 2835, Subalterno 24

2- ANNOTAZIONE n. 1162 del 08/03/2024 **(RESTRIZIONE DI BENI)**

4. Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Bari sede di Altamura (Ba)

Repertorio n. 917/2010 del 09/09/2010

Iscritta a Bari il 01/10/2010

Reg. gen. 44571 - Reg. part. 10309

Importo ipoteca € 70.000,00

A favore

Banca di Credito Cooperativo di Santeramo in Colle Scarl

Per la quota di $\frac{1}{1}$ del diritto di proprietà, relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 - 29 - 31 - 32 - 104 e 108

Contro

Per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 - 29 - 31 - 32 - 104 e 108

Per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 - 29 - 31 - 32 - 104 e 108

5. Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Bari

Repertorio n. 1947/2010 del 24/09/2010

Iscritta a Bari il 22/10/2010

Reg. gen. 48031 - Reg. part. 11207

Importo ipoteca € 295.130,78 - Capitale di € 242.816,10 - Spese 11.000,00 - Interessi € 41.304,72

A favore

Banca Carime con sede in Cosenza

Per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 - 29 - 31 - 32 - 104 e 108

E per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, relativamente ad altri immobili non oggetto dell'odierna procedura censiti nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 161, Particella 2835, Subalterni 23 e 24 e al Foglio 160, Particella 1014, Subalterni 7 e 29

Contro

Per la quota di 1/1 del diritto di proprietà di immobili non oggetto dell'odierna procedura censiti nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 161, Particella 2835, Subalterni 23 e 24 e al Foglio 160, Particella 1014, Subalterni 7 e 29

Per la quota di 1/2 del diritto di proprietà relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 - 29 - 31 - 32 - 104 e 108

Per la quota di 1/2 del diritto di proprietà relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 - 29 - 31 - 32 - 104 e 108

Documenti successivi correlati:

1- ANNOTAZIONE Registro Generale n. 29817 Registro Particolare n. 3745 del 28/06/2019
(RESTRIZIONE DI BENI)

Valore degli immobili liberati € 67.000,00 - Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) Foglio 161, Particella 2835, Subalterno 24

2- ANNOTAZIONE n. 1163 del 08/03/2024 **(RESTRIZIONE DI BENI)**

6. Ipoteca Legale derivante da Ruolo (Art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973)

Pubblico Ufficiale: Equitalia Sud S.p.A. sede Roma

Repertorio n. 500/1412 del 19/03/2012

Iscritta a Bari il 20/03/2012

Reg. gen. 11135 - Reg. part. 1219

Importo ipoteca € 343.545,60 - Capitale di € 171.772,80

A favore

Equitalia Sud S.p.A. sede Roma

Per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà, relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 - 29 - 31 - 32 - 104 e 108

E per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà, relativamente ad altri immobili non oggetto dell'odierna procedura censiti nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 161, Particella 2835, Subalterni 23 e 24 e al Foglio 160, Particella 1014, Subalterni 7 e 29

Contro

Per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 - 29 - 31 - 32 - 104 - 108

E per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà, relativamente ad altri immobili non oggetto dell'odierna procedura censiti nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 161, Particella 2835, Subalterni 23 e 24

Documenti successivi correlati:

1- ANNOTAZIONE Registro Generale n. 29820 Registro Particolare n. 3748 del 28/06/2019
(RESTRIZIONE DI BENI)

Valore degli immobili liberati € 67.000,00 - Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) Foglio 161, Particella 2835, Subalterno 24

2- ANNOTAZIONE 1165 del 08/03/2024 **(RESTRIZIONE DI BENI)**

7. Ipoteca Legale derivante da Ruolo (Art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973)

Pubblico Ufficiale: Equitalia Sud S.p.A. sede Roma

Repertorio n. 1699/1413 del 16/02/2013

Iscritta a Bari il 18/02/2013

Reg. gen. 5920 - Reg. part. 666

Importo ipoteca € 291.507,66 - Capitale di € 145.753,83

A favore

Equitalia Sud S.p.A. sede Roma

Per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà, relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 - 29 - 31 - 32 - 104 e 108

E per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà, relativamente ad altri immobili non oggetto dell'odierna procedura censiti nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 160, Particella 1014, Subalterni 7 e 29

Contro

Per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 - 29 - 31 - 32 - 104 - 108

E per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà, relativamente ad altri immobili non oggetto dell'odierna procedura censiti nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 160, Particella 1014, Subalterni 7 e 29

Trascrizioni

1. Atto esecutivo o cautelare – Sequestro preventivo

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Bari – Terza Sez. Penale - Riesame
Repertorio n. 117/12 del 19/10/2012
Trascritto a Bari il 16/11/2012
Reg. gen. 42822 - Reg. part. 30832

A favore

Erario dello Stato sede di Roma

Per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 - 29 - 31 - 32 - 104 - 108

Contro

[REDACTED]
Per la quota di 1/2 del diritto di proprietà relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 - 29 - 31 - 32 - 104 e 108

[REDACTED]
Per la quota di 1/2 del diritto di proprietà relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 - 29 - 31 - 32 - 104 e 108

Documenti successivi correlati:

ANNOTAZIONE Registro Generale n. 41798 Registro Particolare n. 4961 del 13/12/2013
(DISSEQUESTRO TOTALE)

2. Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento Immobili

Pubblico Ufficiale: Corte di Appello di Bari – UNEP
Rep. n. 4367 del 17/05/2023
Trascritto a Bari il 22/05/2023
Reg. gen. 24611 - Reg. part. 18659

A favore

Banca di Credito Cooperativo di Santeramo in Colle
Sede Santeramo in Colle (BA)

Per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 - 29 - 31 - 32 - 104 - 108

Contro

[REDACTED]
Per la quota di 1/2 del diritto di proprietà relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 - 29 - 31 - 32 - 104 e 108

[REDACTED]
Per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 - 29 - 31 - 32 - 104 e 108

(Cfr. All. n. 10 - Nota di trascrizione pignoramento)

Formalità a carico della procedura.

C.10) ALTRE FORMALITÀ E VINCOLI LOTTO 3

Dall'esame delle documentazioni in atti, nonché dall'ispezione ipotecaria aggiornata al 25/05/2024, si rilevano le seguenti ulteriori formalità a carico dell'appartamento al primo piano costituente il lotto 3 oggetto di procedura:

Trascrizioni

1. ATTO NOTARILE - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

Pubblico Ufficiale: Notaio Stigliano Clemente
Repertorio n. 57496/19139 del 01/10/2008
Trascritto a Bari il 03/10/2008
Reg. gen. 46866 - Reg. part. 31343

A favore

[REDACTED]
Per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 - 29 - 31 - 32 - 104 e 108

[REDACTED]
Per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 - 29 - 31 - 32 - 104 e 108

Contro

[REDACTED]
Per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 - 29 - 31 - 32 - 104 e 108

[REDACTED]
Per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 - 29 - 31 - 32 - 104 e 108

Documenti successivi correlati:

- ANNOTAZIONE Registro Generale n. 48027 Registro Particolare n. 6543 del 23/11/2011
(INEFFICACIA TOTALE)

Il Giudice del Tribunale di Trani Sezione Distaccata di Altamura, con Ordinanza resa in data 10/06/2011 ai sensi dell'Art. 702 – Ter c.p.c., ha accolto la domanda giudiziale proposta dalla Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. e per l'effetto ha dichiarato, ai sensi dell'art. 2901 c.c., nei confronti della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. e del terzo intervenuto Unicredit Corporate Banking l'inefficacia di:1) Atto di Costituzione del Fondo Patrimoniale compiuta da [REDACTED] con Atto notar Stigliano del 01/10/2008 Rep. 57946 ...2) Atto di conferimento di beni immobili compiuto da [REDACTED] in favore della Clemar srl con verbale di assemblea straordinaria per notar Stigliano del 05/12/2008 Rep. n. 57723

- ANNOTAZIONE Registro Generale n. 28741 Registro Particolare n. 4548 del 24/07/2020
(INEFFICACIA RELATIVA)

Il Tribunale di Bari, Seconda Sezione Civile, in persona del Giudice Dott.ssa Laura Fazio, con Sentenza n. 2146 del 13.07.2020, a definizione del procedimento civile rubricato al n. 92000437/2009 avviato da Banca di Credito Cooperativo di Santeramo in Colle Srl in danno di [REDACTED] così ha statuito: "In accoglimento della domanda proposta, dichiara l'inefficacia nei confronti della Banca di Credito Cooperativo di Santeramo in Colle Srl, dell'Atto di Costituzione, da parte di [REDACTED], del Fondo Patrimoniale per notar Stigliano del 01.10.2008, Rep. 57496, Racc. n. 19139, Registrato a Gioia del Colle il 02/10/2008 al n. 10575...

2. DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Bari sede di Altamura

Repertorio n. 2574/2009 del 03/06/2009

Trascritto a Bari il 08/06/2009

Reg. gen. 24435 - Reg. part. 16529

A favore

Banca di Credito Cooperativo di Santeramo in Colle Srl

Per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 - 29 - 31 - 32 - 104 e 108

Contro

[REDACTED]
Per la quota di ½ del diritto di proprietà relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 - 29 - 31 - 32 - 104 e 108

[REDACTED]
Per la quota di ½ del diritto di proprietà relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 - 29 - 31 - 32 - 104 e 108

Contro

Per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 - 29 - 31 - 32 - 104 e 108

Per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 - 29 - 31 - 32 - 104 e 108

(Cfr. All. n. 11 - Nota di trascrizione preliminare di compravendita)

C.11) CONSISTENZA LOTTO 3

Le superfici nette dell'appartamento al primo piano in Altamura (Ba) alla Via Manfredonia n. 14/C, costituente il lotto 3, sono state ricavate dal rilievo metrico eseguito in sede di sopralluogo e restituito nelle planimetrie elaborate dalla scrivente (Cfr. All. n. 4c-Planimetria da rilievo lotto 3). Il computo delle superfici lorde commerciali deriva dall'applicazione del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, all. C: i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm; le superfici dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili, è considerata per intero; la superficie dei vani accessori a servizio indiretti dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, è computata nella misura: del 50% qualora comunicanti con i vani principali e accessori diretti; del 25% qualora non comunicanti; la superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, è computata nella misura: del 25% fino a 25 mq, e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui sopra e del 15% fino a 25 mq e del 5% per la quota eccedente, qualora non comunicanti; le superfici di portici e patii è computata del 35% fino a 25 mq e del 10% l'eccedenza; le superfici di giardini ed aree di pertinenza di ville 10% fino a 25 mq, 2% l'eccedenza.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Condizioni d'uso	Altezza	Piano
Appartamento al primo piano (secondo piano catastale) Lotto 3							
Ingresso- salone	24,76 mq	26,10 mq	1,00	26,10 mq	Molto buone	2,73 mt	1
Cucina	14,70 mq	17,06 mq	1,00	17,06 mq	Molto buone	2,73 mt	1
Lavanderia	2,39 mq	2,78 mq	1,00	2,78 mq	Molto buone	2,73 mt	1
Disimpegno	3,86 mq	4,41 mq	1,00	4,41 mq	Molto buone	2,73 mt	1
Camera 1	12,70 mq	14,15 mq	1,00	14,15 mq	Molto buone	2,73 mt	1
Camera 2	17,17 mq	19,80 mq	1,00	19,80 mq	Molto buone	2,73 mt	1
Bagno	5,97 mq	7,07 mq	1,00	7,07 mq	Molto buone	2,73 mt	1
Balcone 1 su Via Manfredonia	14,32 mq	17,05 mq	0,25	4,26mq	Molto buone		1
Balcone 2 su Via San Giovanni Rotondo	4,33 mq	5,50 mq	0,25	1,38 mq	Discrete		1
Totale superficie commerciale Lotto 3				97,01mq			

C.12) STIMA LOTTO 3

I valori commerciali del lotto sono stati determinati 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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Consultate le Banche dati dell'Agenzia del Territorio – Osservatorio del Mercato Immobiliare del 2° semestre 2023 – sulla rilevazione dei prezzi degli immobili posti nella Fascia Semicentrale del Comune di Altamura (Ba) Zona Compresa tra VIA M.MEGALITICHE,VIA CARPENTINO,VIA TREVISO,VIA SELVA,VIA BRESSO,VIA TIVOLI,VIA MINNITI E VIA DELLA CROCE Cod. Zona C1- microzona catastale: 2, si desumono per abitazioni civili in normali

condizioni, valori variabili tra €/mq 1.200,00 ed €/mq 1.450,00, aventi quindi un valore medio:
 $L_1 = \text{€/mq } 1.325,00$.

Consultate poi le varie pubblicazioni di agenzie immobiliari on line, relativamente ad immobili situati in un intorno zonale, per appartamenti aventi caratteristiche tipologiche simili e condizioni medie, si desumono valori variabili €/mq 1.500,00 ed €/mq 1.800,00, si è quindi preso in considerazione un ulteriore valore medio: $L_2 = \text{€/mq } 1.650,00$

Inoltre, si è consultato il sito on line del Borsino Immobiliare, sulla rilevazione dei prezzi degli immobili posti nella zona di Via Manfredonia in Altamura (Ba), si desumono abitazioni in stabili in prima fascia un valore medio: $L_3 = \text{€/mq } 1.575,00$

In definitiva un immobile di riferimento, definito statisticamente medio ideale, rispetto al quale si può utilmente comparare quello oggetto di stima, avrà un valore corrente di mercato unitario medio pari a:

$$L_a = (L_1 + L_2 + L_3) / 3 = \text{€/mq } (1.325,00 + 1.650,00 + 1.575,00) / 3 = \text{€/mq } 1.516,67$$

Con riferimento ai vari parametri di natura intrinseca ed estrinseca, che concorrono a determinare il reale valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, si è proceduto alla seguente disamina:

COEFFICIENTE CORRETTIVO		
Parametro	Valutazione	Coefficiente
Parametro costruttivo - Kc: derivante dalla qualificazione conferita all'immobile dallo stato d'uso e manutenzione e dalle caratteristiche strutturali, le finiture e dotazione impiantistica	Invariante	1,00
Parametro estetico architettonico - Ka: derivante dalla qualificazione conferita dalle caratteristiche interne ed esterne all'immobile	Incrementale	1,10
Parametro funzionale - Kf: derivante dalla razionale fruizione degli ambienti interni e degli esterni, sia per percorsi ed articolazioni, che per potenzialità di uso di annessi funzionali, quali cortili, soppalchi etc.	Invariante	1,00
Parametro zonale - Kz: derivante dalla qualificazione conferita all'immobile dall'ubicazione, l'utenza e posizione	Invariante	1,00
Parametro urbanistico - Ku: derivante dalla osservanza del rispetto di norme e disposti di natura urbanistica, della corretta identificazione catastale e nella conseguente eventuale necessità di sanatoria edilizia nonché alla eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti	Invariante	1,00
Parametro giuridico - Kg: derivante dalla situazione documentale, stato di possesso, presenza di vincoli, quote indivise	Decrementale	0,80
Parametro di trasformazione - Kt: derivante dalla diversa possibilità di utilizzazione dell'immobile con opportune modifiche distributive	Invariante	1,00
Coefficiente totale K tot.		0,88

Applicando il coefficiente totale $K_{tot.} = 0,88$, a quello di un immobile ideale di riferimento, per il quale è stato identificato un valore medio pari a €/mq 1.516,67, si ottiene il valore unitario dell'appartamento in oggetto pari a:

$$\text{€/mq } 1.516,67 \times 0,88 = \text{€/mq } 1.334,67$$

Quindi si definisce come più probabile valore unitario dell'appartamento in questione quello di €/mq 1.334,67 valore che moltiplicato per la superficie convenzionale calcolata somma:

$$\text{€/mq } 1.334,67 \times 97,01 \text{mq} = \text{€ } 129.476,34$$

Quindi **IL VALORE COMMERCIALE** dell'intera proprietà dell'appartamento al primo piano, costituente il lotto 3 come sopra descritto, si stima pertanto pari ad: **€ 129.476,34**

Adeguamenti e correzioni della stima

Come da quesito conferito si applica, la riduzione forfetaria del valore del 15% per differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzie su vizi occulti, pari rispettivamente a:

$$\text{€ } 129.476,34 \times 0,15 = \text{€ } 19.421,45$$

IL PREZZO A BASE D'ASTA della piena proprietà del lotto 3, al netto degli adeguamenti e correzioni, nello stato di fatto in cui si trova, si stima pertanto di seguito:

$$\text{€ } (129.476,34 - 19.421,45) = \text{€ } 110.054,89$$

Che si arrotonda a **€ 110.100,00 (Euro centodiecimila cento/00)**

TABELLA RIEPILOGATIVA DELLA STIMA DEL LOTTO 3 NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R. E. 195/2023

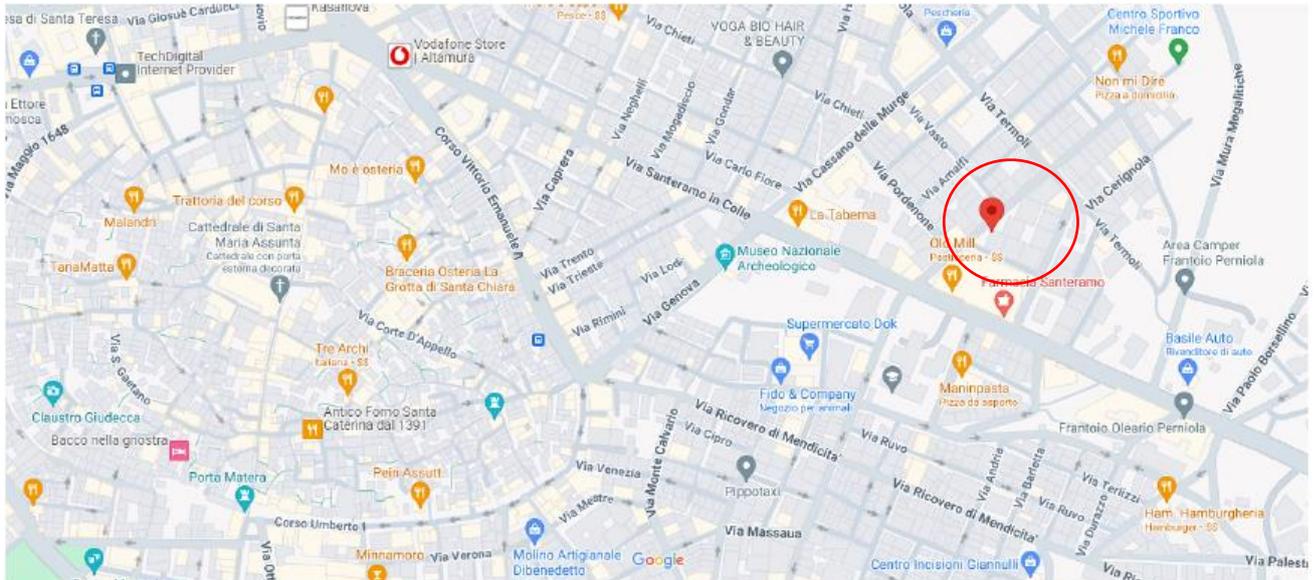
Identificativo corpo	Identificativo catastale Catasto Fabbricati	Superficie convenzionale	Valore unitario €/mq	Valore commerciale proprietà	Quota in vendita	Riduzione forfetaria a 15%	Prezzo a base d'asta arrotondato
Lotto 3 Appartamento al primo piano Altamura (Ba) Via Manfredonia n. 14/C	Comune di Altamura (Ba) Fg. 165, Part. 2033, Sub. 32 Ctg. A/2-Cl. 4- Cons. 5 vani Rend. € 593,93	97,01 mq	€/mq 1.334,67	€ 129.476,34	100 %	- € 19.421,45	€ 110.100,00
Valore totale a base d'asta arrotondato							€ 110.100,00

D) PERIZIA LOTTO 4

D.1) DESCRIZIONE ANALITICA LOTTO 4

Locale garage a primo piano interrato, avente accesso dalla rampa comune di discesa di Via Termoli n.70, e censito nel Catasto fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterno 104, costituente il lotto 4 oggetto di valutazione, è porzione del più ampio complesso condominiale in Altamura (Ba) a Via Manfredonia, angolo Via Termoli, servito da sette scale distinte con le lettere dalla "A" alla "G".

La zona di ubicazione è semicentrale, dista circa 600 mt dal centro storico della città, è residenziale e completamente urbanizzata sia a livello primario che secondario



Stralcio cartografico di Altamura (Ba) con individuazione della zona di ubicazione del fabbricato
In Via Manfredonia angolo Via Termoli



Vista aerea di Altamura (Ba) con individuazione della zona di ubicazione del fabbricato
in Via Manfredonia angolo Via Termoli

Il complesso residenziale e commerciale in Altamura a Via Santeramo angolo Via Manfredonia e Via Termoli, di cui fa parte il lotto 4 oggetto di stima, è stato realizzato tra il 1993 e il 2000 nella zona di PRG B/1, con demolizione di un preesistente molino-semolificio. Dalla relazione tecnica allegata all'ultima concessione edilizia n. 481 del 2000, si evince che il corpo di fabbrica ha una struttura portante in cemento armato con telai verticali, solai orizzontali in latero-cemento; solette scala e mensole balconi in c.a. Le tompagnature esterne sono a doppio paramento con interposto materiale coibente ed hanno spessore di 35 cm ca., mentre le tramezzature interne in laterizio e tufelle hanno spessore di 10 cm ca., al netto dell'intonaco e delle finiture. Il fabbricato si articola sui seguenti piani: Piano interrato, destinato ad autorimessa e cantina; Piano seminterrato, destinato a deposito ed autorimessa; Piano rialzato, destinato a residenza; Primo, secondo e terzo piano, destinati a residenza; Piano sottotetto destinato a depositi occasionali, con dotazione di uscite su terrazzi condominiali.



I prospetti della palazzina sono rivestiti con lastre tipo Travertino, inoltre ad Ovest su Via Manfredonia e a Sud su Via San Giovanni Rotondo presentano affacci con balconi caratterizzati dalla presenza sia di pannelli in muratura che di ringhiere in ferro a protezione delle sporgenze, mentre ad Est gli affacci hanno balconi con ringhiere in ferro.

Portone carrabile di accesso al piano interrato in Via Termoli n. 70

Il garage costituente il lotto 4, è ubicato al piano interrato del fabbricato condominiale in Altamura (Ba) Via Manfredonia 14/C, avente sia accesso pedonale, interno al fabbricato dal vano scala condominiale nonché dall'ascensore con sbarco al piano interrato, che dalla rampa carrabile condominiale con portone metallico carraio su Via Termoli n. 40.

Esso presenta pianta rettangolare, di superficie 31 mq ca., con annessa cantina ad Est, di superficie 12 mq ca., raccordata a semicerchio, nonché adiacente, alla rampa condominiale (Cfr. All. n. 04d – Planimetria da rilievo lotto 4).

L'ingresso al garage avviene dall'ottava saracinesca in ferro a sinistra di chi arriva al piano interrato dalla scala di accesso interno del vano scala C di Via Manfredonia n. 14. Il pavimento del garage è in piastrelle di gres porcellanato carrabile; le pareti ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati; nel garage è presente l'impianto elettrico con punto luce e l'acqua.

Lo stato di manutenzione e di conservazione del garage è buono.

D.2) CONFINI LOTTO 4

Il garage al piano interrato, costituente il lotto 4, confina a Nord con unità immobiliare di altra proprietà, a Sud con rampa comune e con spazio comune di manovra, ad Est con rampa comune, infine ad Ovest con garage dello stesso condominio di altra proprietà.

D.3) TITOLARITA' LOTTO 4

Dal certificato ipotecario speciale n. BA122479 del 12/06/2023, prodotto dal creditore procedente si evince che il garage al piano interrato, costituente il lotto 4 come sopra descritto, è di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno delle debentrici [REDACTED]

D.4) STATO DI OCCUPAZIONE LOTTO 4

Il garage al piano interrato, costituente il lotto 4, sebbene alla data del sopralluogo sia risultato occupato dai Sig.ri _____, ciò non ha trovato corrispondenza in un contratto di locazione registrato.

Ma, si rammenta, come argomentato a pag. 20 della presente relazione, che tutto il compendio pignorato, costituito dai n. 6 beni sopra elencati (da pag. 10 a pag. 11 della perizia) è stato concesso in locazione Rep. n. 638/540 del 21/07/2021 Registrato a Bari il 28/07/2021 n. 35245 serie 1T, Trascritto a Bari il 29/07/2021 Registro Gen. N. 38520 e Registro Part. 28589, dalle debitrice proprietarie, _____ e sua madre Sig.ra _____ (Cfr. All. n. 05a - Contratto di locazione ultranovennale dell'intero compendio pignorato)

Nel giudizio di stima che segue, si è tenuto conto del suddetto contratto di locazione ultranovennale, decrementando opportunamente i prezzi unitari di un coefficiente giuridico Kg = 0,80.

D.5) DATI CATASTALI LOTTO 4

D.5.1 DATI CATASTALI ATTUALI GARAGE AL PIANO INTERRATO

COMUNE DI ALTAMURA (Codice: A225) Provincia di Bari Catasto Fabbricati									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione Urbana	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
	165	2033	104		C/6	3	38 mq	Totale 42 mq	€ 107,94
Indirizzo				Via Termoli n. 70 Interno 15 Piano S1					

D.5.2 CRONISTORIA DATI CATASTALI GARAGE AL PIANO INTERRATO

Periodo	Intestati	Dati catastali
Dal 12/12/2018 al 22/05/2024	_____ _____ Proprietà ½ _____ _____ _____	Comune di Altamura Catasto Fabbricati Fg. 165, Part. 2033, Sub. 104 Categoria C/6 Classe 3 Consistenza 38 mq Superficie catastale totale: 42 mq Rendita € 107,94

	Proprietà ½	Via Termoli n. 70 Interno 15 piano S1 VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/07/2020 Pratica n. BA0126212 in atti dal 28/07/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 54635.1/2020)
Dal 03/06/2003 al 12/12/2018	<p>██████████ ████████████████████ ████████████████████████████████ Proprietà ½ in regime di comunione dei ████████████████████</p> <p>██████████ ████████████████████████████████ ████████████████████████████████ Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con ██████████</p>	<p>Comune di Altamura Catasto Fabbricati Fg. 165, Part. 2033, Sub. 104 Categoria C/6 Classe 3 Consistenza 38 mq Superficie catastale totale: 42 mq Rendita € 107,94 Via Termoli n. 72 Interno 15 piano S1</p> <p>Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 07/10/2002, prot. n. 000423673</p> <p>VARIAZIONE del 06/10/2003- Pratica n. 422735 in atti dal 06/10/2003 CONV. CLS.PROP. DALLA PARTE DM. 701/94 (n. 29414.1/2003)</p>
Dal 07/10/2002 al 03/06/2003	<p>██████████ ████████████████████ ████████████████████████████████ Proprietà 1/1</p>	<p>Comune di Altamura Catasto Fabbricati Fg. 165, Part. 2033, Sub. 104 Categoria C/6 Classe 3 Consistenza 38 mq Rendita € 107,94 Via Termoli n. 72 Interno 15 piano S1</p> <p>COSTITUZIONE del 07/10/2002 Pratica n. 423673 in atti dal 07/10/2002 COSTITUZIONE (n. 4011.1/2002)</p> <p>Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)</p>

Corrispondenza catastale garage al piano interrato lotto 4

Dal confronto della planimetria catastale del garage al piano interrato costituente il lotto 4 (Cfr. All. n. 03), con lo stato luoghi verificato con le operazioni peritali e rappresentato dalla scrivente nell'elaborato grafico (Cfr. All. n. 4d) non emergono difformità.

D.6) REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA LOTTO 4

Da una ricerca svolta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Altamura (Ba), a seguito di richieste di accesso agli atti inviate con PEC dalla scrivente il 15/09/2023 ed il 02/04/2024, si

rileva che il complesso residenziale di cui il garage costituente il lotto 4 è porzione, è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie (Cfr. All. n. 06 – Pratiche edilizie):

- D.I.A. prot. n. 35245 del 08/10/2003 iscritta nell'apposito registro in data 07/10/2003 al n. 533, per opere di Variazione di distribuzioni interne e cambio di destinazione d'uso per alcune unità immobiliari – locali a piano terra, sull'immobile non soggetto ad alcun vincolo posto in Altamura Via Santeramo Angolo Via Manfredonia (Corpo di fabbrica A);

- Concessione Edilizia n. 131/2002 in Variante per opere interne alla C.E. n. 123 del 27/04/2000, rilasciata dal Dirigente dell'U.T.C. del Comune di Altamura (Ba) in data 18 giugno 2002 alla Società _____ on sede in Altamura (Ba)

- Concessione Edilizia n.481/2000 in Variante alla C.E. n. 123 del 27/04/2000, rilasciata dal Dirigente dell'U.T.C. del Comune di Altamura (Ba) in data 11 luglio 2000 alla Società _____ con sede in Altamura (Ba)

- Concessione Edilizia n. 123/2000 rilasciata dal Comune di Altamura in data in Variante alla C.E. n. 240 del 01/08/1994, rilasciata dal Dirigente dell'U.T.C. del Comune di Altamura (Ba) in data 27 aprile 2000 alla Società _____ on sede in Altamura (Ba)

- Concessione Edilizia n. 240 rilasciata dal Sindaco del Comune di Altamura (Ba) in data 01 agosto 1994 alla Ditte “ _____ con sede in Altamura (Ba), per la realizzazione di un complesso residenziale, in Zona B1, ad Altamura in Via Santeramo e Via Manfredonia.

Dal confronto dello stato dei luoghi, emerso dal sopralluogo peritale dell'appartamento al primo piano, costituente il lotto 4 oggetto di pignoramento, con la tavola 14/23 allegata all'ultima pratica edilizia, ovvero la Concessione Edilizia in Variante n. 131/2002, emergono le seguenti difformità.

- 1) ampliamento della superficie del garage con annessione della zona cantina ad Est, di superficie 12 mq ca., in adiacenza alla rampa condominiale;
- 2) Rimozione di tramezzo divisorio a Nord.

A parere della scrivente, tali difformità sono sanabili, presentando una pratica edilizia in sanatoria presso l'ufficio Tecnico Comunale di Altamura.

La spesa per tali pratiche comprensiva di diritti e/o sanzioni ed onorario del tecnico, è forfettariamente stimabile in € 2.000,00 ca.

Nel giudizio di stima che segue, si comunque è tenuto conto degli abusi edilizi emersi decrementando opportunamente i prezzi unitari di un coefficiente $K_u=0,99$.

D.7) PARTI COMUNI ED ONERI CONDOMINIALI LOTTO 4

Il garage al piano interrato, costituente il lotto 4 oggetto di pignoramento, è porzione dell'edificio condominiale in Via Manfredonia n. 14 ad Altamura e ne condivide proporzionalmente le parti comuni.

Nonostante la richiesta di informazioni condominiali, riguardanti gli immobili pignorati oggetto del procedimento esecutivo, inoltrata con PEC del 13/03/2024 all'amministratore Pro tempore del Condominio di Via Manfredonia 12-14, nonché successivi solleciti sia per le vie brevi sia con ulteriore PEC del 16/05/2024, la scrivente non ha ricevuto alcun riscontro in merito a tali informazioni (Cfr. All. n. 07 – Richieste di informazioni condominiali).

D.8) PROVENIENZE VENTENNALI LOTTO 4

Dal certificato ipotecario speciale n. BA122479 del 12/06/2023, prodotto dal creditore procedente, nonché dall'Atto di Vendita n. Rep. 48939 del 03/06/2003 (Cfr. All. n. 08 – Atto notarile di provenienza) e da Ispezione ipotecaria aggiornata al 25/05/2024 (Cfr. All. n. 9d – Ispezione Ipotecaria lotto 4), entrambi reperiti dalla scrivente, si rilevano le seguenti provenienze ventennali per il garage al piano interrato costituente il lotto 4 oggetto di procedura:

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/12/2018 al 25/05/2024	[REDACTED] Proprietà ½	Scrittura privata con sottoscrizione autentica Accettazione tacita di eredità In morte di [REDACTED]			
		Notaio	Rep.	Data	
		Fabrizio Tangorra	638/504	21/07/2021	

	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Proprietà ½	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bari - Territorio	29/07/2021	38519	28588
		Atto amministrativo Certificato di denunciata successione			
		di	[REDACTED]		
		Pubblico Ufficiale	Data	Rep.	
		Bari Atti Pubbl. Succ. Rimb. IVA	22/06/2021	282689	
	Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED]	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bari - Territorio	01/07/2021	32636	24142
		Compravendita Contro			
		[REDACTED]			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Stigliano Clemente	06/06/2003	48939	13412
Dal 03/06/2003 al 12/12/2018	Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED]	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bari - Territorio	26/06/2003	29846	21156
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Gioia del Colle	18/06/2003	3169	

D.9) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI LOTTO 4

Dal certificato ipotecario speciale n. BA122479 del 12/06/2023, prodotto dal creditore precedente e da ulteriore ispezione ipotecaria aggiornata dalla scrivente il 25/05/2024 (Cfr. All. n. 09d – Ispezione Ipotecaria lotto 4) presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Bari, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli per il garage al piano interrato costituente il lotto 4 oggetto di procedura, censito nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterno 104:

Iscrizioni

1. Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Bari sede di Altamura (Ba)
Repertorio n. 764 del 14/12/2009
Iscritta a Bari il 15/02/2010
Reg. gen. 7472 – Reg. part. 1365
Importo ipoteca € 163.000,00 - Capitale di € 127.875,65 – Interessi € 28.990,65

A favore

Banca Nazionale del Lavoro con sede in Roma
Per la quota di ½ del diritto di proprietà, relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 – 29 – 31 – 32 – **104** e 108

Contro

Per la quota di ½ del diritto di proprietà, relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 – 29 – 31 – 32 – **104** e 108.

2. Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Bari sede di Altamura (Ba)
Repertorio n. 173 del 02/03/2010
Iscritta a Bari il 21/05/2010
Reg. gen. 24664 – Reg. part. 5296
Importo ipoteca € 400.000,00 - Capitale di € 359.109,61 – Spese 12.250,00 - Interessi € 28.640,39

A favore

Banca Nazionale del Lavoro con sede in Roma
Per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 – 29 – 31 – 32 – **104** e 108
E per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, relativamente ad altri immobili non oggetto dell'odierna procedura censiti nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 161, Particella 2835, Subalterni 23 e 24 e al Foglio 160, Particella 1014, Subalterni 7 e 29

Contro

liquidazione
Per la quota di 1/1 del diritto di proprietà di immobili non oggetto dell'odierna procedura censiti nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 161, Particella 2835, Subalterni 23 e 24 e al Foglio 160, Particella 1014, Subalterni 7 e 29

Per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 - 29 - 31 - 32 - **104** e 108

Per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 - 29 - 31 - 32 - **104** e 108

Documenti successivi correlati:

1- ANNOTAZIONE Registro Generale n. 29815 Registro Particolare n. 3743 del 28/06/2019
(RESTRIZIONE DI BENI)

Valore degli immobili liberati € 67.000,00 - Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) Foglio 161, Particella 2835, Subalterno 24

2- ANNOTAZIONE n. 1161 del 08/03/2024 **(RESTRIZIONE DI BENI)**

3. Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Bari sede di Altamura (Ba)

Repertorio n. 857/2010 del 06/08/2010

Iscritta a Bari il 01/10/2010

Reg. gen. 44570 - Reg. part. 10308

Importo ipoteca € 250.000,00 - Capitale di € 204.300,01 - Spese 4.635,69 - Interessi € 41.064,30

A favore

Banca di Credito Cooperativo di Santeramo in Colle Scarl

Per la quota di $\frac{1}{1}$ del diritto di proprietà, relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 - 29 - 31 - 32 - **104** e 108

E per la quota di $\frac{1}{1}$ del diritto di proprietà, relativamente ad altri immobili non oggetto dell'odierna procedura censiti nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 161, Particella 2835, Subalterni 23 e 24 e al Foglio 160, Particella 1014, Subalterni 7 e 29

Contro

liquidazione

Per la quota di $\frac{1}{1}$ del diritto di proprietà di immobili non oggetto dell'odierna procedura censiti nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 161, Particella 2835, Subalterni 23 e 24 e al Foglio 160, Particella 1014, Subalterni 7 e 29

Per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 - 29 - 31 - 32 - **104** e 108

Per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 - 29 - 31 - 32 - **104** e 108

Documenti successivi correlati:

1- ANNOTAZIONE Registro Generale n. 29816 Registro Particolare n. 3744 del 28/06/2019
(RESTRIZIONE DI BENI)

Valore degli immobili liberati € 67.000,00 - Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) Foglio 161, Particella 2835, Subalterno 24

2- ANNOTAZIONE n. 1162 del 08/03/2024 **(RESTRIZIONE DI BENI)**

4. Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Bari sede di Altamura (Ba)

Repertorio n. 917/2010 del 09/09/2010

Iscritta a Bari il 01/10/2010

Reg. gen. 44571 - Reg. part. 10309

Importo ipoteca € 70.000,00

A favore

Banca di Credito Cooperativo di Santeramo in Colle Scarl

Per la quota di $\frac{1}{1}$ del diritto di proprietà, relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 - 29 - 31 - 32 - **104** e 108

Contro

[REDACTED]

Per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 - 29 - 31 - 32 - **104** e 108

[REDACTED]

Per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 - 29 - 31 - 32 - **104** e 108

5. Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Bari

Repertorio n. 1947/2010 del 24/09/2010

Iscritta a Bari il 22/10/2010

Reg. gen. 48031 - Reg. part. 11207

Importo ipoteca € 295.130,78 - Capitale di € 242.816,10 - Spese 11.000,00 - Interessi € 41.304,72

A favore

Banca Carime con sede in Cosenza

Per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 - 29 - 31 - 32 - **104** e 108

E per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, relativamente ad altri immobili non oggetto dell'odierna procedura censiti nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 161, Particella 2835, Subalterni 23 e 24 e al Foglio 160, Particella 1014, Subalterni 7 e 29

Contro

Per la quota di 1/1 del diritto di proprietà di immobili non oggetto dell'odierna procedura censiti nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 161, Particella 2835, Subalterni 23 e 24 e al Foglio 160, Particella 1014, Subalterni 7 e 29

Per la quota di 1/2 del diritto di proprietà relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 - 29 - 31 - 32 - **104** e 108

Per la quota di 1/2 del diritto di proprietà relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 - 29 - 31 - 32 - **104** e 108

Documenti successivi correlati:

1- ANNOTAZIONE Registro Generale n. 29817 Registro Particolare n. 3745 del 28/06/2019
(RESTRIZIONE DI BENI)

Valore degli immobili liberati € 67.000,00 - Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) Foglio 161, Particella 2835, Subalterno 24

2- ANNOTAZIONE n. 1163 del 08/03/2024 **(RESTRIZIONE DI BENI)**

6. Ipoteca Legale derivante da Ruolo (Art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973)

Pubblico Ufficiale: Equitalia Sud S.p.A. sede Roma

Repertorio n. 500/1412 del 19/03/2012

Iscritta a Bari il 20/03/2012

Reg. gen. 11135 - Reg. part. 1219

Importo ipoteca € 343.545,60 - Capitale di € 171.772,80

A favore

Equitalia Sud S.p.A. sede Roma

Per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 - 29 - 31 - 32 - **104** e 108

E per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, relativamente ad altri immobili non oggetto dell'odierna procedura censiti nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 161, Particella 2835, Subalterni 23 e 24 e al Foglio 160, Particella 1014, Subalterni 7 e 29

Contro

Per la quota di ½ del diritto di proprietà relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 - 29 - 31 - 32 - **104** - 108

E per la quota di ½ del diritto di proprietà, relativamente ad altri immobili non oggetto dell'odierna procedura censiti nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 161, Particella 2835, Subalterni 23 e 24

Documenti successivi correlati:

1- ANNOTAZIONE Registro Generale n. 29820 Registro Particolare n. 3748 del 28/06/2019
(RESTRIZIONE DI BENI)

Valore degli immobili liberati € 67.000,00 - Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) Foglio 161, Particella 2835, Subalterno 24

2- ANNOTAZIONE 1165 del 08/03/2024 **(RESTRIZIONE DI BENI)**

7. Ipoteca Legale derivante da Ruolo (Art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973)

Pubblico Ufficiale: Equitalia Sud S.p.A. sede Roma

Repertorio n. 1699/1413 del 16/02/2013

Iscritta a Bari il 18/02/2013

Reg. gen. 5920 - Reg. part. 666

Importo ipoteca € 291.507,66 - Capitale di € 145.753,83

A favore

Equitalia Sud S.p.A. sede Roma

Per la quota di ½ del diritto di proprietà, relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 - 29 - 31 - 32 - **104** e 108

E per la quota di ½ del diritto di proprietà, relativamente ad altri immobili non oggetto dell'odierna procedura censiti nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 160, Particella 1014, Subalterni 7 e 29

Contro

Per la quota di ½ del diritto di proprietà relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 - 29 - 31 - 32 - **104** - 108

E per la quota di ½ del diritto di proprietà, relativamente ad altri immobili non oggetto dell'odierna procedura censiti nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 160, Particella 1014, Subalterni 7 e 29

Trascrizioni

1. Atto esecutivo o cautelare - Sequestro preventivo

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Bari - Terza Sez. Penale - Riesame

Repertorio n. 117/12 del 19/10/2012

Trascritto a Bari il 16/11/2012
Reg. gen. 42822 - Reg. part. 30832

A favore

Erario dello Stato sede di Roma

Per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 - 29 - 31 - 32 - **104** - 108

Contro

[REDACTED]
Per la quota di 1/2 del diritto di proprietà relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 - 29 - 31 - 32 - **104** e 108

[REDACTED]
Per la quota di 1/2 del diritto di proprietà relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 - 29 - 31 - 32 - **104** e 108

Documenti successivi correlati:

ANNOTAZIONE Registro Generale n. 41798 Registro Particolare n. 4961 del 13/12/2013
(DISSEQUESTRO TOTALE)

2. Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento Immobili

Pubblico Ufficiale: Corte di Appello di Bari - UNEP

Rep. n. 4367 del 17/05/2023

Trascritto a Bari il 22/05/2023

Reg. gen. 24611 - Reg. part. 18659

A favore

Banca di Credito Cooperativo di Santeramo in Colle

Sede Santeramo in Colle (BA)

Per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 - 29 - 31 - 32 - **104** - 108

Contro

[REDACTED]
Per la quota di 1/2 del diritto di proprietà relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 - 29 - 31 - 32 - **104** e 108

[REDACTED]
Per la quota di 1/2 del diritto di proprietà relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 - 29 - 31 - 32 - **104** e 108

(Cfr. All. n. 10 – Nota di trascrizione pignoramento)

Formalità a carico della procedura.

D.10) ALTRE FORMALITÀ E VINCOLI LOTTO 4

Dall'esame delle documentazioni in atti, nonché dall'ispezione ipotecaria aggiornata al 25/05/2024, si rilevano le seguenti ulteriori formalità a carico del garage al piano interrato costituente il lotto 4 oggetto di procedura:

Trascrizioni

1. ATTO NOTARILE – COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

Pubblico Ufficiale: Notaio Stigliano Clemente
Repertorio n. 57496/19139 del 01/10/2008
Trascritto a Bari il 03/10/2008
Reg. gen. 46866 - Reg. part. 31343

A favore

[REDACTED]
Per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 - 29 - 31 - 32 - **104** e 108

[REDACTED]
Per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 - 29 - 31 - 32 - **104** e 108

Contro

[REDACTED]
Per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 - 29 - 31 - 32 - **104** e 108

[REDACTED]
Per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 - 29 - 31 - 32 - **104** e 108

Documenti successivi correlati:

- ANNOTAZIONE Registro Generale n. 48027 Registro Particolare n. 6543 del 23/11/2011
(INEFFICACIA TOTALE)

Il Giudice del Tribunale di Trani Sezione Distaccata di Altamura, con Ordinanza resa in data 10/06/2011 ai sensi dell'Art. 702 – Ter c.p.c., ha accolto la domanda giudiziale proposta dalla Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. e per l'effetto ha dichiarato, ai sensi dell'art. 2901 c.c., nei confronti della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. e del terzo intervenuto Unicredit Corporate Banking l'inefficacia di:1) Atto di Costituzione del Fondo Patrimoniale compiuta da [REDACTED] con Atto notar Stigliano del 01/10/2008 Rep. 57946 ...2) Atto di conferimento di beni immobili compiuto da [REDACTED] in favore della Clemar srl con verbale di assemblea straordinaria per notar Stigliano del 05/12/2008 Rep. n. 57723

- ANNOTAZIONE Registro Generale n. 28741 Registro Particolare n. 4548 del 24/07/2020
(INEFFICACIA RELATIVA)

Il Tribunale di Bari, Seconda Sezione Civile, in persona del Giudice Dott.ssa Laura Fazio, con Sentenza n. 2146 del 13.07.2020, a definizione del procedimento civile rubricato al n. 92000437/2009 avviato da Banca di Credito Cooperativo di Santeramo in Colle Srl in danno di [REDACTED], così ha statuito: "In accoglimento della domanda proposta, dichiara l'inefficacia nei confronti della Banca di Credito Cooperativo di Santeramo in Colle Srl, dell'Atto di Costituzione, da parte di [REDACTED], del Fondo Patrimoniale per notar Stigliano del 01.10.2008, Rep. 57496, Racc. n. 19139, Registrato a Gioia del Colle il 02/10/2008 al n. 10575...

2. DOMANDA GIUDIZIALE – REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Bari sede di Altamura
Repertorio n. 2574/2009 del 03/06/2009
Trascritto a Bari il 08/06/2009
Reg. gen. 24435 - Reg. part. 16529

A favore

Banca di Credito Cooperativo di Santeramo in Colle Srl
Per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 – 29 – 31 – 32 – **104** e 108

Contro

[REDACTED]
Per la quota di ½ del diritto di proprietà relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 – 29 – 31 – 32 – **104** e 108

[REDACTED]
Per la quota di ½ del diritto di proprietà relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 – 29 – 31 – 32 – **104** e 108

3. DOMANDA GIUDIZIALE – REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Bari sede di Altamura
Repertorio del 08/01/2010
Trascritto a Bari il 15/02/2010
Reg. gen. 7471 - Reg. part. 5134

Per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 - 29 - 31 - 32 - **104** e 108

Per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 - 29 - 31 - 32 - **104** e 108

(Cfr. All. n. 11 - Nota di trascrizione preliminare di compravendita)

D.11) CONSISTENZA E STIMA LOTTO 4

Le superfici nette del garage al piano interrato in Altamura (Ba) alla Via Termoli n. 70, costituente il lotto 4, sono state ricavate dal rilievo metrico eseguito in sede di sopralluogo e restituito nelle planimetrie elaborate dalla scrivente (Cfr. All. n. 4d-Planimetria da rilievo lotto 4), e sono le seguenti:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Condizioni d'uso	Altezza	Piano
Garage al piano interrato Lotto 4							
Garage	m ² (23,80 +7,37) = 31,17 m ²	35,23 m ²	1,00	35,23 m ²	Buone	2,45 mt 3,00 mt	S1
Cantina	11,56 m ²	13,83 m ²	1,00	13,83 m ²	Buone	3,00 mt	S1
Totale superficie commerciale Lotto 4				49,06 m²			

Stima del lotto 4

Consultate le Banche dati dell'Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare del 2° semestre 2023 - sulla rilevazione dei prezzi degli immobili posti nella Fascia Semicentrale del Comune di Altamura (Ba) Zona Compresa tra VIA M.MEGALITICHE,VIA CARPENTINO,VIA TREVISO,VIA SELVA,VIA BRESSO,VIA TIVOLI,VIA MINNITI E VIA DELLA CROCE Cod. Zona C1- microzona catastale: 2, si desumono per box in normali condizioni, valori variabili tra €/mq 425,00 ed €/mq 560,00, aventi quindi un valore medio: L1 = €/mq 492,50.

Consultate poi le varie pubblicazioni di agenzie immobiliari on line, relativamente ad immobili situati in un intorno zonale, per autorimesse aventi caratteristiche tipologiche similari e

condizioni medie, si desumono valori variabili €/mq 600,00 ed €/mq 750,00, si è quindi preso in considerazione un ulteriore valore medio: L2= €/mq 675,00

Inoltre, si è consultato il sito on line del Borsino Immobiliare, sulla rilevazione dei prezzi degli immobili posti nella zona di Via Termoli in Altamura (Ba), si desumono box auto ed autorimesse un valore medio: L3 = €/mq 457,00

In definitiva un immobile di riferimento, definito statisticamente medio ideale, rispetto al quale si può utilmente comparare quello oggetto di stima, avrà un valore corrente di mercato unitario medio pari a:

$$La = (L1+ L2 + L3) /3 = €/mq (492,50+ 675,00+ 457,00) /3 = €/mq 541,50$$

Con riferimento ai vari parametri di natura intrinseca ed estrinseca, che concorrono a determinare il reale valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, si è proceduto alla seguente disamina:

COEFFICIENTE CORRETTIVO		
Parametro	Valutazione	Coefficiente
Parametro costruttivo- Kc: derivante dalla qualificazione conferita all'immobile dallo stato d'uso e manutenzione e dalle caratteristiche strutturali, le finiture e dotazione impiantistica	Invariante	1,00
Parametro estetico architettonico - Ka: derivante dalla qualificazione conferita dalle caratteristiche interne ed esterne all'immobile	Invariante	1,00
Parametro funzionale - Kf: derivante dalla razionale fruizione degli ambienti interni e degli esterni, sia per percorsi ed articolazioni, che per potenzialità di uso di annessi funzionali, quali cortili, soppalchi etc.	Invariante	1,00
Parametro zonale - Kz: derivante dalla qualificazione conferita all'immobile dall'ubicazione, l'utenza e posizione	Invariante	1,00
Parametro urbanistico - Ku: derivante dalla osservanza del rispetto di norme e disposti di natura urbanistica, della corretta identificazione catastale e nella conseguente eventuale necessità di sanatoria edilizia nonché alla eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti	Decrementale	0,99
Parametro giuridico - Kg: derivante dalla situazione documentale, stato di possesso, presenza di vincoli, quote indivise	Decrementale	0,80
Parametro di trasformazione - Kt: derivante dalla diversa possibilità di utilizzazione dell'immobile con opportune modifiche distributive	Invariante	1,00
Coefficiente totale K tot.		0,792

Applicando il coefficiente totale K tot. = 0,792, a quello di un immobile ideale di riferimento, per il quale è stato identificato un valore medio pari a €/mq 541,50, si ottiene il valore unitario del garage in oggetto pari a:

$$€/mq 541,50 \times 0,792 = €/mq 428,87$$

Quindi si definisce come più probabile valore unitario del garage in questione quello di €/mq 428,87 valore che moltiplicato per la superficie convenzionale calcolata somma:

$$\text{€/mq } 428,87 \times 49,06 \text{ mq} = \text{€ } 21.040,36$$

Quindi **IL VALORE COMMERCIALE** dell'intera proprietà del garage al piano interrato, costituente il lotto 4 come sopra descritto, si stima pertanto pari ad: **€ 21.040,36**

Adeguamenti e correzioni della stima

Come da quesito conferito si applica, la riduzione forfettaria del valore del 15% per differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzie su vizi occulti € 21.040,36 x 0,15 = € 3.156,05.

IL PREZZO A BASE D'ASTA del garage al piano interrato, costituente il lotto 4 come sopra descritto si stima pertanto: € (21.040,36 - 3.156,05) = € 17.884,31

Che si arrotonda a **€ 17.900,00 (Euro diciassette mila novecento/00)**

TABELLA RIEPILOGATIVA DELLA STIMA DEL LOTTO 4 DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R. E. 195/2023

Identificativo corpo	Identificativo catastale Catasto Fabbricati	Superficie convenzionale	Valore unitario €/mq	Valore commerciale proprietà	Quota in vendita	Riduzione forfettaria 15%	Prezzo a base d'asta arrotondato
Lotto 4 Garage al piano interrato Altamura (Ba) Via Termoli n. 70	Comune di Altamura (Ba) Fg. 165, Part. 2033, Sub. 104 Ctg. C/6 -Cl. 3- Cons. 38 mq Rend. € 107,94	49,06 mq	€/mq 428,87	€ 21.040,36	100 %	- € 3.156,05	€ 17.900,00
Valore totale a base d'asta arrotondato							€ 17.900,00

Il complesso residenziale e commerciale in Altamura a Via Santeramo angolo Via Manfredonia e Via Termoli, di cui fa parte il lotto 4 oggetto di stima, è stato realizzato tra il 1993 e il 2000 nella zona di PRG B/1, con demolizione di un preesistente molino-semolificio. Dalla relazione tecnica allegata all'ultima concessione edilizia n. 481 del 2000, si evince che il corpo di fabbrica ha una struttura portante in cemento armato con telai verticali, solai orizzontali in latero-cemento; solette scala e mensole balconi in c.a. Le tompagnature esterne sono a doppio paramento con interposto materiale coibente ed hanno spessore di 35 cm ca., mentre le tramezzature interne in laterizio e tufelle hanno spessore di 10 cm ca., al netto dell'intonaco e delle finiture. Il fabbricato si articola sui seguenti piani: Piano interrato, destinato ad autorimessa e cantina; Piano seminterrato, destinato a deposito ed autorimessa; Piano rialzato, destinato a residenza; Primo, secondo e terzo piano, destinati a residenza; Piano sottotetto destinato a depositi occasionali, con dotazione di uscite su terrazzi condominiali.



I prospetti della palazzina sono rivestiti con lastre tipo Travertino, inoltre ad Ovest su Via Manfredonia e a Sud su Via San Giovanni Rotondo presentano affacci con balconi caratterizzati dalla presenza sia di pannelli in muratura che di ringhiere in ferro a protezione delle sporgenze, mentre ad Est gli affacci hanno balconi con ringhiere in ferro.

Portone carrabile di accesso al piano interrato in Via Termoli n. 70

Il garage costituente il lotto 5, è ubicato al piano interrato del fabbricato condominiale in Altamura (Ba) Via Manfredonia 14/C, avente sia accesso pedonale, interno al fabbricato dal vano scala condominiale nonché dall'ascensore con sbarco al piano interrato, che dalla rampa carrabile condominiale con portone metallico carraio su Via Termoli n. 40.

Il garage del lotto 5 presenta pianta rettangolare di superficie 27 mq ca. (Cfr. All. n. 04e – Planimetria da rilievo lotto 5) e l'ingresso avviene dalla terza saracinesca in ferro a sinistra di chi arriva al piano interrato, dalla scala di accesso interno del vano scala C di Via Manfredonia n. 14. Il pavimento del garage è in piastrelle di gres porcellanato carrabile; le pareti ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati; nel garage è presente l'impianto elettrico con punto luce e l'acqua.

Lo stato di manutenzione e di conservazione del garage è buono.

E.2) CONFINI LOTTO 5

Il garage al piano interrato, costituente il lotto 5, confina a Nord con unità immobiliare di altra proprietà, a Sud con spazio comune di manovra, ad Est e ad Ovest con garage dello stesso condominio di altra proprietà.

E.3) TITOLARITA' LOTTO 5

Dal certificato ipotecario speciale n. BA122479 del 12/06/2023, prodotto dal creditore precedente si evince che il garage al piano interrato, costituente il lotto 5 come sopra descritto, è di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno delle debentrici [REDACTED]

E.4) STATO DI OCCUPAZIONE LOTTO 5

Il garage al piano interrato, costituente il lotto 5, sebbene alla data del sopralluogo sia risultato occupato da [REDACTED] e dalla sua famiglia, ma ciò non ha trovato corrispondenza in un contratto di locazione registrato.

Ma, si rammenta, come argomentato a pag. 20 della presente relazione, che tutto il compendio pignorato, costituito dai n. 6 beni sopra elencati (da pag. 10 a pag. 11 della perizia) è stato concesso in locazione Rep. n. 638/540 del 21/07/2021 Registrato a Bari il 28/07/2021 n. 35245 serie 1T, Trascritto a Bari il 29/07/2021 Registro Gen. N. 38520 e Registro Part. 28589, dalle debentrici proprietarie, [redacted] e sua madre Sig.ra [redacted] (Cfr. All. n. 05a - Contratto di locazione ultranovennale dell'intero compendio pignorato)

Nel giudizio di stima che segue, si è tenuto conto del suddetto contratto di locazione ultranovennale, decrementando opportunamente i prezzi unitari di un coefficiente giuridico Kg = 0,80.

E.5) DATI CATASTALI LOTTO 5

E.5.1 DATI CATASTALI ATTUALI GARAGE AL PIANO INTERRATO

COMUNE DI ALTAMURA (Codice: A225) Provincia di Bari Catasto Fabbricati									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione Urbana	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
	165	2033	108		C/6	3	27 mq	Totale 30 mq	€ 76,69
Indirizzo				Via Termoli n. 70 Interno 15 Piano S1					

E.5.2 CRONISTORIA DATI CATASTALI GARAGE AL PIANO INTERRATO

Periodo	Intestati	Dati catastali
Dal 12/12/2018 al 22/05/2024	[redacted] Proprietà ½ [redacted] Proprietà ½	Comune di Altamura Catasto Fabbricati Fg. 165, Part. 2033, Sub. 108 Categoria C/6 Classe 3 Consistenza 27 mq Superficie catastale totale: 30 mq Rendita € 76,69 Via Termoli n. 70 Interno 15 piano S1 VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/07/2020 Pratica n. BA0126216 in atti dal 28/07/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 54639.1/2020)

Dal 03/06/2003 al 12/12/2018	[REDACTED] Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED] [REDACTED] Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED]	Comune di Altamura Catasto Fabbricati Fg. 165, Part. 2033, Sub. 108 Categoria C/6 Classe 3 Consistenza 27 mq Superficie catastale totale: 30 mq Rendita € 76,69 Via Termoli n. 72 Interno 15 piano S1 Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 07/10/2002, prot. n. 000423673 VARIAZIONE del 06/10/2003- Pratica n. 422735 in atti dal 06/10/2003 CONV. CLS.PROP. DALLA PARTE DM. 701/94 (n. 29414.1/2003)
Dal 07/10/2002 al 03/06/2003	[REDACTED] Proprietà 1/1	Comune di Altamura Catasto Fabbricati Fg. 165, Part. 2033, Sub. 108 Categoria C/6 Classe 3 Consistenza 27 mq Rendita € 76,69 Via Termoli n. 72 Interno 15 piano S1 COSTITUZIONE del 07/10/2002 Pratica n. 423673 in atti dal 07/10/2002 COSTITUZIONE (n. 4011.1/2002) Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

Corrispondenza catastale garage al piano interrato lotto 5

Dal confronto della planimetria catastale del garage al piano interrato costituente il lotto 5 (Cfr. All. n. 03), con lo stato luoghi verificato con le operazioni peritali e rappresentato dalla scrivente nell'elaborato grafico (Cfr. All. n. 4e) non emergono difformità.

E.6) REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA LOTTO 5

Da una ricerca svolta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Altamura (Ba), a seguito di richieste di accesso agli atti inviate con PEC dalla scrivente il 15/09/2023 ed il 02/04/2024, si rileva che il complesso residenziale di cui il garage costituente il lotto 5 è porzione, è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie (Cfr. All. n. 06 – Pratiche edilizie):

- D.I.A. prot. n. 35245 del 08/10/2003 iscritta nell'apposito registro in data 07/10/2003 al n. 533, per opere di Variazione di distribuzioni interne e cambio di destinazione d'uso per alcune unità immobiliari – locali a piano terra, sull'immobile non soggetto ad alcun vincolo posto in Altamura Via Santeramo Angolo Via Manfredonia (Corpo di fabbrica A);

- Concessione Edilizia n. 131/2002 in Variante per opere interne alla C.E. n. 123 del 27/04/2000, rilasciata dal Dirigente dell'U.T.C. del Comune di Altamura (Ba) in data 18 giugno 2002 alla _____ on sede in Altamura (Ba)

- Concessione Edilizia n.481/2000 in Variante alla C.E. n. 123 del 27/04/2000, rilasciata dal Dirigente dell'U.T.C. del Comune di Altamura (Ba) in data 11 luglio 2000 alla Società _____ a)

_____ a n. 123/2000 rilasciata dal Comune di Altamura in data _____ in Variante alla C.E. n. 240 del 01/08/1994, rilasciata dal Dirigente dell'U.T.C. del Comune di Altamura (Ba) in data 27 aprile 2000 alla Società _____ on sede in Altamura (Ba)

- Concessione Edilizia n. 240 rilasciata dal Sindaco del Comune di Altamura (Ba) in data 01 agosto 1994 alla Ditt _____ con sede in Altamura (Ba), per la realizzazione di un complesso residenziale, in Zona B1, ad Altamura in Via Santeramo e Via Manfredonia.

Dal confronto dello stato dei luoghi, emerso dal sopralluogo peritale dell'appartamento al primo piano, costituente il lotto 4 oggetto di pignoramento, con la tavola 14/23 allegata all'ultima pratica edilizia, ovvero la Concessione Edilizia in Variante n. 131/2002, emerge la difformità relativa alla rimozione di un tramezzo sanabile per una spesa forfettariamente stimabile in € 800,00 ca.

E.7) PARTI COMUNI ED ONERI CONDOMINIALI LOTTO5

Il garage al piano interrato, costituente il lotto 5 oggetto di pignoramento, è porzione dell'edificio condominiale in Via Manfredonia n. 14 ad Altamura e ne condivide proporzionalmente le parti comuni.

Nonostante la richiesta di informazioni condominiali, riguardanti gli immobili pignorati oggetto del procedimento esecutivo, inoltrata con PEC del 13/03/2024 all'amministratore Pro tempore del Condominio di Via Manfredonia 12-14, nonché successivi solleciti sia per le vie brevi sia con ulteriore PEC del 16/05/2024, la scrivente non ha ricevuto alcun riscontro in merito a tali informazioni (Cfr. All. n. 07 – Richieste di informazioni condominiali).

E.8) PROVENIENZE VENTENNALI LOTTO 5

Dal certificato ipotecario speciale n. BA122479 del 12/06/2023, prodotto dal creditore procedente, nonché dall'Atto di Vendita n. Rep. 48939 del 03/06/2003 (Cfr. All. n. 08 – Atto notarile di provenienza) e da Ispezione ipotecaria aggiornata al 25/05/2024 (Cfr. All. n. 9e – Ispezione Ipotecaria lotto 5), entrambi reperiti dalla scrivente, si rilevano le seguenti provenienze ventennali per il garage al piano interrato costituente il lotto 5 oggetto di procedura:

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/12/2018 al 25/05/2024	<div style="background-color: black; width: 100px; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="background-color: black; width: 100px; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="background-color: black; width: 100px; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div> Proprietà ½ P <div style="background-color: black; width: 100px; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="background-color: black; width: 100px; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div> Proprietà ½	Scrittura privata con sottoscrizione autentica			
		Accettazione tacita di eredità			
		In morte di <div style="background-color: black; width: 200px; height: 15px; display: inline-block;"></div>			
		Notaio	Rep.	Data	
		Fabrizio Tangorra	638/504	21/07/2021	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bari - Territorio	29/07/2021	38519	28588
		Atto amministrativo			
		Certificato di denunciata successione			
di <div style="background-color: black; width: 100px; height: 15px; display: inline-block;"></div> morte 12/12/2018					
Pubblico Ufficiale	Data	Rep.			
Bari Atti Pubbl. Succ. Rimb. IVA	22/06/2021	282689			
Trascrizione					
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bari - Territorio	01/07/2021	32636	24142		
Dal 03/06/2003 al 12/12/2018	<div style="background-color: black; width: 100px; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="background-color: black; width: 100px; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div>	Compravendita			
Contro					

[REDACTED] Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED] [REDACTED] Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED]				
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notaio Dott. Stigliano Clemente	06/06/2003	48939	13412
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bari - Territorio	26/06/2003	29846	21156
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Gioia del Colle	18/06/2003	3169	

E.9) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI LOTTO 5

Dal certificato ipotecario speciale n. BA122479 del 12/06/2023, prodotto dal creditore precedente e da ulteriore ispezione ipotecaria aggiornata dalla scrivente il 25/05/2024 (Cfr. All. n. 09e – Ispezione Ipotecaria lotto 5) presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Bari, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli per il garage al piano interrato costituente il lotto 5 oggetto di procedura, censito nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterno 108:

Iscrizioni

1. Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Bari sede di Altamura (Ba)

Repertorio n. 764 del 14/12/2009

Iscritta a Bari il 15/02/2010

Reg. gen. 7472 – Reg. part. 1365

Importo ipoteca € 163.000,00 - Capitale di € 127.875,65 – Interessi € 28.990,65

A favore

Banca Nazionale del Lavoro con sede in Roma

Per la quota di ½ del diritto di proprietà, relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 – 29 – 31 – 32 – 104 e **108**

Contro

[REDACTED]

Banca di Credito Cooperativo di Santeramo in Colle Scarl
Per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 - 29 - 31 - 32 - 104 e **108**

Contro

Per la quota di 1/2 del diritto di proprietà relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 - 29 - 31 - 32 - 104 e **108**

Per la quota di 1/2 del diritto di proprietà relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 - 29 - 31 - 32 - 104 e **108**

5. Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Bari

Repertorio n. 1947/2010 del 24/09/2010

Iscritta a Bari il 22/10/2010

Reg. gen. 48031 - Reg. part. 11207

Importo ipoteca € 295.130,78 - Capitale di € 242.816,10 - Spese 11.000,00 - Interessi € 41.304,72

A favore

Banca Carime con sede in Cosenza

Per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 - 29 - 31 - 32 - 104 e **108**

E per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, relativamente ad altri immobili non oggetto dell'odierna procedura censiti nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 161, Particella 2835, Subalterni 23 e 24 e al Foglio 160, Particella 1014, Subalterni 7 e 29

Contro

Per la quota di 1/1 del diritto di proprietà di immobili non oggetto dell'odierna procedura censiti nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 161, Particella 2835, Subalterni 23 e 24 e al Foglio 160, Particella 1014, Subalterni 7 e 29

Per la quota di 1/2 del diritto di proprietà relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 - 29 - 31 - 32 - 104 e **108**

Per la quota di 1/2 del diritto di proprietà relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 - 29 - 31 - 32 - 104 e **108**

Documenti successivi correlati:

- 1- ANNOTAZIONE Registro Generale n. 29817 Registro Particolare n. 3745 del 28/06/2019
(RESTRIZIONE DI BENI)
Valore degli immobili liberati € 67.000,00 - Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) Foglio 161, Particella 2835, Subalterno 24
- 2- ANNOTAZIONE n. 1163 del 08/03/2024 **(RESTRIZIONE DI BENI)**

6. Ipoteca Legale derivante da Ruolo (Art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973)

Pubblico Ufficiale: Equitalia Sud S.p.A. sede Roma
Repertorio n. 500/1412 del 19/03/2012
Iscritta a Bari il 20/03/2012
Reg. gen. 11135 – Reg. part. 1219
Importo ipoteca € 343.545,60 - Capitale di € 171.772,80

A favore

Equitalia Sud S.p.A. sede Roma
Per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà, relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 – 29 – 31 – 32 – 104 e **108**
E per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà, relativamente ad altri immobili non oggetto dell'odierna procedura censiti nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 161, Particella 2835, Subalterni 23 e 24 e al Foglio 160, Particella 1014, Subalterni 7 e 29

Contro


Per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 – 29 – 31 – 32 – 104 - **108**
E per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà, relativamente ad altri immobili non oggetto dell'odierna procedura censiti nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 161, Particella 2835, Subalterni 23 e 24

Documenti successivi correlati:

- 1- ANNOTAZIONE Registro Generale n. 29820 Registro Particolare n. 3748 del 28/06/2019
(RESTRIZIONE DI BENI)
Valore degli immobili liberati € 67.000,00 - Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) Foglio 161, Particella 2835, Subalterno 24
- 2- ANNOTAZIONE 1165 del 08/03/2024 **(RESTRIZIONE DI BENI)**

7. Ipoteca Legale derivante da Ruolo (Art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973)

Pubblico Ufficiale: Equitalia Sud S.p.A. sede Roma
Repertorio n. 1699/1413 del 16/02/2013
Iscritta a Bari il 18/02/2013

Reg. gen. 5920 – Reg. part. 666
Importo ipoteca € 291.507,66 - Capitale di € 145.753,83

A favore

Equitalia Sud S.p.A. sede Roma

Per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà, relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 – 29 – 31 – 32 – 104 e **108**

E per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà, relativamente ad altri immobili non oggetto dell'odierna procedura censiti nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 160, Particella 1014, Subalterni 7 e 29

Contro

Per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 – 29 – 31 – 32 – 104 - **108**

E per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà, relativamente ad altri immobili non oggetto dell'odierna procedura censiti nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 160, Particella 1014, Subalterni 7 e 29

Trascrizioni

1. Atto esecutivo o cautelare – Sequestro preventivo

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Bari – Terza Sez. Penale - Riesame

Repertorio n. 117/12 del 19/10/2012

Trascritto a Bari il 16/11/2012

Reg. gen. 42822 - Reg. part. 30832

A favore

Erario dello Stato sede di Roma

Per la quota di $\frac{1}{1}$ del diritto di proprietà relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 – 29 – 31 – 32 – 104 - **108**

Contro

Per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 – 29 – 31 – 32 – 104 e **108**

Per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 – 29 – 31 – 32 – 104 e **108**

Documenti successivi correlati:

ANNOTAZIONE Registro Generale n. 41798 Registro Particolare n. 4961 del 13/12/2013
(DISSEQUESTRO TOTALE)

2. Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento Immobili

Pubblico Ufficiale: Corte di Appello di Bari – UNEP

Rep. n. 4367 del 17/05/2023

Trascritto a Bari il 22/05/2023

Reg. gen. 24611 - Reg. part. 18659

A favore

Banca di Credito Cooperativo di Santeramo in Colle

Sede Santeramo in Colle (BA)

Per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 – 29 – 31 – 32 – 104 - **108**

Contro

Per la quota di ½ del diritto di proprietà relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 – 29 – 31 – 32 – 104 e **108**

Per la quota di ½ del diritto di proprietà relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 – 29 – 31 – 32 – 104 e **108**

(Cfr. All. n. 10 – Nota di trascrizione pignoramento)

Formalità a carico della procedura.

E.10) ALTRE FORMALITÀ E VINCOLI LOTTO 5

Dall'esame delle documentazioni in atti, nonché dall'ispezione ipotecaria aggiornata al 25/05/2024, si rilevano le seguenti ulteriori formalità a carico del garage al piano interrato costituente il lotto 5 oggetto di procedura:

Trascrizioni

1. ATTO NOTARILE – COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

Pubblico Ufficiale: Notaio Stigliano Clemente

Repertorio n. 57496/19139 del 01/10/2008

Trascritto a Bari il 03/10/2008

Reg. gen. 46866 - Reg. part. 31343

A favore

Per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 - 29 - 31 - 32 - 104 e **108**

Per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 - 29 - 31 - 32 - 104 e **108**

Contro

Per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 - 29 - 31 - 32 - 104 e **108**

Per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 - 29 - 31 - 32 - 104 e **108**

Documenti successivi correlati:

- ANNOTAZIONE Registro Generale n. 48027 Registro Particolare n. 6543 del 23/11/2011
(INEFFICACIA TOTALE)

Il Giudice del Tribunale di Trani Sezione Distaccata di Altamura, con Ordinanza resa in data 10/06/2011 ai sensi dell'Art. 702 - Ter c.p.c., ha accolto la domanda giudiziale proposta dalla Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. e per l'effetto ha dichiarato, ai sensi dell'art. 2901 c.c., nei confronti della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. e del terzo intervenuto Unicredit Corporate Banking l'inefficacia di:1) Atto di Costituzione del Fondo Patrimoniale compiuta da [REDACTED] con Atto notar Stigliano del 01/10/2008 Rep. 57946 ...2) Atto di conferimento di beni immobili compiuto da [REDACTED] in favore della Clemar srl con verbale di assemblea straordinaria per notar Stigliano del 05/12/2008 Rep. n. 57723

- ANNOTAZIONE Registro Generale n. 28741 Registro Particolare n. 4548 del 24/07/2020
(INEFFICACIA RELATIVA)

Il Tribunale di Bari, Seconda Sezione Civile, in persona del Giudice Dott.ssa Laura Fazio, con Sentenza n. 2146 del 13.07.2020, a definizione del procedimento civile rubricato al n. 92000437/2009 avviato da Banca di Credito Cooperativo di Santeramo in Colle Scrl in danno di [REDACTED] così ha statuito: "In accoglimento della domanda proposta, dichiara l'inefficacia nei confronti della Banca di Credito Cooperativo di Santeramo in Colle Scrl, dell'Atto di Costituzione, da parte di [REDACTED], del Fondo Patrimoniale per notar Stigliano del 01.10.2008, Rep. 57496, Racc. n. 19139, Registrato a Gioia del Colle il 02/10/2008 al n. 10575..."

2. DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Bari sede di Altamura
Repertorio n. 2574/2009 del 03/06/2009

Tribunale di Bari
Procedura esecutiva n. 195/2023 del R.G.E.
G.E. Dott. Antonio Ruffino

Per la quota di 1/1 del diritto di proprietà di immobili non oggetto dell'odierna procedura censiti nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 161, Particella 2835, Subalterni 23 e 24 e al Foglio 160, Particella 1014, Subalterni 7 e 29

4. ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Pubblico Ufficiale: Notaio Tangorra Fabrizio
Repertorio 990/781 del 25/05/2022
Trascritto a Bari 11 30/05/2022
Reg. Gen. 27948 - Reg. Part. 20646

LE SIGNORE [REDACTED], CIASCUNA PER I PROPRI DIRITTI - PRECISAMENTE PARI AD UN 1/2 (UN MEZZO) CIASCUNA - ED UNITAMENTE, CON VINCOLO SOLIDALE TRA LORO PER L'INTERO, HANNO PROMESSO DI VENDERE AL SIGNOR [REDACTED], CHE HA PROMESSO DI ACQUISTARE PER SE' O PER PERSONA FISICA O GIURIDICA DA NOMINARE ENTRO LA STIPULA DELL'ATTO DEFINITIVO DI COMPRAVENDITA, LA PIENA PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI DI CUI AL QUADRO B DELLA PRESENTE NOTA. LE PARTI HANNO CONVENUTO CHE L'ATTO DEFINITIVO DI COMPRAVENDITA, IN ADEMPIMENTO DEL PRESENTE PRELIMINARE, VENGA STIPULATO ENTRO IL 20 (VENTI) MAGGIO 2025 (DUEMILAVENTICINQUE).

A favore

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

Per la quota di 1/2 del diritto di proprietà relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 - 29 - 31 - 32 - 104 e **108**

[REDACTED]

Per la quota di 1/2 del diritto di proprietà relativamente alle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterni 27 - 29 - 31 - 32 - 104 e **108**

(Cfr. All. n. 11 - Nota di trascrizione preliminare di compravendita)

E.11) CONSISTENZA E STIMA LOTTO 5

Le superfici nette del garage al piano interrato in Altamura (Ba) alla Via Termoli n. 70, costituente il lotto 5, sono state ricavate dal rilievo metrico eseguito in sede di sopralluogo e restituito nelle planimetrie elaborate dalla scrivente (Cfr. All. n. 4e -Planimetria da rilievo lotto 5), e sono le seguenti:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Condizioni d'uso	Altezza	Piano
Garage al piano interrato							

Lotto 5							
Garage	27,08 mq	30,20 mq	1,00	30,20 mq	Buone	2,82 mt	S1
Totale superficie commerciale Lotto 5				30,20 mq			

Stima del lotto 5

Consultate le Banche dati dell'Agencia del Territorio – Osservatorio del Mercato Immobiliare del 2° semestre 2023 – sulla rilevazione dei prezzi degli immobili posti nella Fascia Semicentrale del Comune di Altamura (Ba) Zona Compresa tra VIA M.MEGALITICHE,VIA CARPENTINO,VIA TREVISO,VIA SELVA,VIA BRESSO,VIA TIVOLI,VIA MINNITI E VIA DELLA CROCE Cod. Zona C1- microzona catastale: 2, si desumono per autorimesse in normali condizioni, valori variabili tra €/mq 415,00 ed €/mq 495,00, aventi quindi un valore medio:

L1 = €/mq 305,00.

Consultate poi le varie pubblicazioni di agenzie immobiliari on line, relativamente ad immobili situati in un intorno zonale, per per box in normali condizioni, valori variabili tra €/mq 425,00 ed €/mq 560,00, aventi quindi un valore medio: L1 = €/mq 492,50.

Consultate poi le varie pubblicazioni di agenzie immobiliari on line, relativamente ad immobili situati in un intorno zonale, per autorimesse aventi caratteristiche tipologiche similari e condizioni medie, si desumono valori variabili €/mq 600,00 ed €/mq 750,00, si è quindi preso in considerazione un ulteriore valore medio: L2= €/mq 675,00

Inoltre, si è consultato il sito on line del Borsino Immobiliare, sulla rilevazione dei prezzi degli immobili posti nella zona di Via Termoli in Altamura (Ba), si desumono box auto ed autorimesse un valore medio: L3 = €/mq 457,00

In definitiva un immobile di riferimento, definito statisticamente medio ideale, rispetto al quale si può utilmente comparare quello oggetto di stima, avrà un valore corrente di mercato unitario medio pari a:

$La = (L1 + L2 + L3) / 3 = €/mq (492,50 + 675,00 + 457,00) / 3 = €/mq 541,50$

Con riferimento ai vari parametri di natura intrinseca ed estrinseca, che concorrono a determinare il reale valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, si è proceduto alla seguente disamina:

COEFFICIENTE CORRETTIVO		
Parametro	Valutazione	Coefficiente
Parametro costruttivo- Kc: derivante dalla qualificazione conferita all'immobile dallo stato d'uso e manutenzione e dalle caratteristiche strutturali, le finiture e dotazione impiantistica	Invariante	1,00
Parametro estetico architettonico - Ka: derivante dalla qualificazione conferita dalle caratteristiche interne ed esterne all'immobile	Invariante	1,00
Parametro funzionale - Kf: derivante dalla razionale fruizione degli ambienti interni e degli esterni, sia per percorsi ed articolazioni, che per potenzialità di uso di annessi funzionali, quali cortili, soppalchi etc.	Invariante	1,00
Parametro zonale - Kz: derivante dalla qualificazione conferita all'immobile dall'ubicazione, l'utenza e posizione	Invariante	1,00
Parametro urbanistico - Ku: derivante dalla osservanza del rispetto di norme e disposti di natura urbanistica, della corretta identificazione catastale e nella conseguente eventuale necessità di sanatoria edilizia nonché alla eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti	Invariante	1,00
Parametro giuridico - Kg: derivante dalla situazione documentale, stato di possesso, presenza di vincoli, quote indivise	Decrementale	0,80
Parametro di trasformazione - Kt: derivante dalla diversa possibilità di utilizzazione dell'immobile con opportune modifiche distributive	Invariante	1,00
Coefficiente totale K tot.		0,80

Applicando il coefficiente totale K tot. = 0,80 a quello di un immobile ideale di riferimento, per il quale è stato identificato un valore medio pari a €/mq 541,50, si ottiene il valore unitario del garage in oggetto pari a:

$$\text{€/mq } 541,50 \times 0,80 = \text{€/mq } 433,20$$

Quindi si definisce come più probabile valore unitario del garage in questione quello di €/mq 433,20 valore che moltiplicato per la superficie convenzionale calcolata somma:

$$\text{€/mq } 433,20 \times 30,20 \text{ mq} = \text{€ } 13.082,64$$

Quindi **IL VALORE COMMERCIALE** dell'intera proprietà del garage al piano interrato, costituente il lotto 5 come sopra descritto, si stima pertanto pari ad: **€ 13.082,64**

Adeguamenti e correzioni della stima

Come da quesito conferito si applica, la riduzione forfetaria del valore del 15% per differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzie su vizi occulti $\text{€ } 13.082,64 \times 0,15 = \text{€ } 1.962,40$

Inoltre, nel conteggio del prezzo a base d'asta, vanno anche detratte le spese per le difformità edilizie riscontrate pari ad € 800,00, quindi

IL PREZZO A BASE D'ASTA dell'intera del garage al piano interrato, costituente il lotto 4 come sopra descritto si stima pertanto: € (13.082,64 - 1.962,40 - 800,00) = € 10.320,24

Che si arrotonda a € **10.300,00 (Euro diecimila trecento/00)**

**TABELLA RIEPILOGATIVA DELLA STIMA DEL LOTTO 5
DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R. E. 195/2023**

Identificativo corpo	Identificativo catastale Catasto Fabbricati	Superficie convenzionale	Valore unitario €/mq	Valore commerciale proprietà	Quota in vendita	Riduzione forfettaria 15%	Prezzo a base d'asta arrotondato
Lotto 5 Garage al piano interrato Altamura (Ba) Via Termoli n. 70	Comune di Altamura (Ba) Fg. 165, Part. 2033, Sub. 108 Ctg. C/6 -Cl. 3- Cons. 38 mq Rend. € 107,94	30,20 mq	€/mq 433,20	€ 13.082,64	100 %	- € 1.962,40	€ 10.300,00
						Spese per difformità - € 800,00	
Valore totale a base d'asta arrotondato							€ 10.300,00

Come espressamente richiesto si allegano, oltre agli allegati sopra richiamati, anche le documentazioni fotografiche per i cinque lotti (Cfr. All. n. 12- Documentazione fotografica dei cinque lotti) e lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare (Cfr. All. n. 13).

Assolto il proprio incarico, la sottoscritta Esperto ex art. 568 c.p.c. ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatale, deposita la presente relazione di 128 pagine + 23 allegati, e resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Gioia del Colle, li 30/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Rosa Carmela Covella

ALLEGATI

Allegato 01	Documenti di residenza e di stato civile
Allegato 02	Verbale
Allegato 03	Visure storiche e planimetrie catastali
Allegato 04a	Planimetrie di rilievo lotto 1
Allegato 04b	Planimetrie di rilievo lotto 2
Allegato 04c	Planimetrie di rilievo lotto 3
Allegato 04d	Planimetrie di rilievo lotto 4
Allegato 04e	Planimetrie di rilievo lotto 5
Allegato 05a	Contratto di locazione ultranovennale intero compendio pignorato
Allegato 05b	Richieste contratti di locazione Agenzia delle Entrate
Allegato 05c	Contratto di locazione lotto 3
Allegato 06	Pratiche edilizie
Allegato 07	Richieste di informazioni condominiali
Allegato 08	Atto notarile di provenienza
Allegato 09a	Ispezione ipotecaria lotto 1
Allegato 09b	Ispezione ipotecaria lotto 2
Allegato 09c	Ispezione ipotecaria lotto 3
Allegato 09d	Ispezione ipotecaria lotto 4
Allegato 09e	Ispezione ipotecaria lotto 5
Allegato 10	Nota di Trascrizione pignoramento
Allegato 11	Nota di Trascrizione preliminare di compravendita del 30/05/2022
Allegato 12	Documentazione fotografica dei cinque lotti
Allegato 13	Schema per pubblicazione bando lotti