Massimo Moramarco
architetto
massimo.moramarco@archiworldpec.it

TRIBUNALE CIVILE DI BARI

SECONDA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Dr.C.Cutolo

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura esecutiva R.G.E. 212-2020
Promosso da :XXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXX
In danno di : XXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXX

Giudice dell'esecuzione :Dott.C.Cutolo
C.T.U. Arch. Massimo Moramarco
Custode/Delegato : Dott.Manuela M.D.Massari

1)Foglio 31 , P.lla 548 , sub 9 ,Categoria A/3,Abitazioni di tipo economico. Piano terra Casamassima.Via Conversano N.°58

VALORE DELL'IMMOBILE STIMATO :88700 €

Massimo Moramarco
architetto
massimo.moramarco@archiworldpec.it

PREMESSA
Con Decreto del Giudice C. Cutolo del 12/03/2021, io sottoscritto, Arch. Massimo Moramarco, con studio professionale in Bari alla Via San Lorenzo n.5, iscritto all'albo degli Architetti della Provincia di Bari al numero 2186 e all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Bari al numero 374,venivo nominato consulente tecnico d'ufficio nella procedura in epigrafe.

SI PRECISA CHE:
Date le caratteristiche del bene, ho predisposto un lotto di vendita unico.

BENI OGGETTO DELLA ESECUZIONE
Appartamento, facente parte di piccolo edificio plurifamiliare,destinazione A/3 ,abitazione di tipo economico, che si estende su una sola superficie, posta al piano terra, con accesso indipendente dal civico 58 di Via Conversano in Casamassima, con antistante spazio scoperto di pertinenza e a uso esclusivo. L'appartamento è costituito da un ampio vano di 27 mq adibito a soggiorno con annessa cucina a giorno , dotato di due finestre con affaccio sul suddetto spazio scoperto antistante la casa e posto lungo Via Conversano e da una restante parte di 59 mq priva di finestre ,che ospita due bagni , un ampio vano distributivo centrale , due ampi vani ciechi di 9 e 16 mq e 4 piccoli ambienti accessori anche essi ciechi .L'edificio è costituito da un nucleo originario che è stato realizzato tramite il rilascio di un nulla osta per l'esecuzione dei lavori edili, Pratica 159/67 , protocollo N.°2241/10102 (da All.-B1 ad All-B6) del 12/04/1968.Successivamente con concessione edilizia N.43/92 , (da All.-B7 ad All-B11) rilasciata il 24/08/1992 si eseguì un frazionamento e una trasformazione di un edificio limitrofo a quello oggetto della procedura , che portò ad incrementare la superficie del cortile posteriore di pertinenza del suddetto nucleo originario realizzato nel 1968. Di seguito su tale cortile posteriore , venne realizzato in maniera abusiva un ampliamento del nucleo originario della casa in oggetto , costituito da alcuni vani realizzati sulla superficie del cortile posteriore .Infine i suddetti abusi sono stati sanati con una pratica di concessione edilizia in sanatoria N.202 /03, richiesta da XXXXXXXXXXXXX, protocollata il 17/12/2004 al N.°18798/UT e rilasciata il 27/04/2010 (da All.-B12 ad All.-B15).

L'immobile oggetto della procedura ha i seguenti identificativi catastali:
Foglio 31, P.lla 548 , sub 9 ,Categoria A/3,Abitazioni di tipo economico. Piano terra Casamassima.Via Conversano N.°58. (da All.-C1 ad All.-B6).

Gli immobili oggetto della procedura sono di proprietà della seguenti debitori per la quota di 1/2 ciascuno :
XXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXX

1. ACCESSO ALL'IMMOBILE (All.-D)
Dopo aver scaricato dal fascicolo telematico del Polisweb del Tribunale di Bari, la documentazione necessaria, mi sono recato presso gli uffici Provinciali dell'Agenzia del Territorio, servizi Catastali e della Conservatoria/Pubblicità immobiliare, al fine di avere copia della planimetria catastale degli immobili oggetto del procedimento e di verificare la completezza della Certificazione Notarile depositata dal creditore procedente. Successivamente ho concordato con il Custode Dott. M.D.Massari , la data del sopralluogo. Le convocazioni del sopralluogo sono state inviate dal Custode alle parti.

Pertanto il 09/04/2021, alle ore 17:00, mi sono recato, congiuntamente al Dott.M.D.Massari presso l'immobile oggetto del procedimento, al fine di effettuare il sopralluogo indispensabile ai fini della redazione del mio elaborato peritale. Le comunicazioni alle parti per la notifica di accesso all'immobile, erano state effettuate dal Custode, a mezzo pec e raccomandate con avviso di ricevimento.

2.CORRISPONDENZA TRA IL BENE PIGNORATO E LA TITOLARITA' IN CAPO AL DEBITORE

A tutto il giorno 22/07/2022, data in cui ho effettuato la mia ultima ispezione ipotecaria (All.-A) ,risulta che:
Il bene oggetto del procedimento è intestato ai due debitori esecutati :
-XXXXXXXXXXXX

- XXXXXXXXXXXX

Preciso che, il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dei debitori esecutati, pertanto in data 13/05/2021, mi sono recato al Comune di Casamassima, presso lo sportello dei servizi demografici e ho chiesto un certificato contestuale di Stato Civile , Residenza e Stato di Famiglia (All.-F).
Dai suddetti certificati si evince che:
-il debitore XXXXXXXXXXXX risulta attualmente coniugato con XXXXXXXXXXXX, tramite matrimonio contratto a XXXXXXXXXXXX

-la debitrice XXXXXXXXXXXX nata a , risulta attualmente coniugata con XXXXXXXXXXXX, tramite matrimonio contratto a Bari , il XXXXXXXXXXXX
e residente a XXXXXXXXXXXX

Appare evidente pertanto da quanto sopra esposto e da quanto ho appurato presso l'anagrafe del comune di Bari , che i due debitori esecutati sono stati coniugati, ma successivamente c'è stata una procedura di divorzio che non è stata notificata al Comune di Bari , dal momento che i due debitori risultano per l'anagrafe di Bari ancora coniugati attraverso il matrimonio contratto in Bari il , mentre invece per l'anagrafe di Casamassima, XXXXXXXXXXXX risulta attualmente coniugato con un nuovo soggetto, attraverso matrimonio contratto a XXXXXXXXXXXX

3.PROVENIENZA DEI BENI OGGETTO DEL PROCEDIMENTO (ALL.G)

Premetto che i debitori dopo aver acquistato l'immobile in oggetto, eseguirono dei lavori edili che portarono ad incrementare la superficie coperta dell'appartamento , furono infatti realizzati dei vani sul cortile posteriore dell'immobile . Di conseguenza a seguito di tali interventi di ampliamento e ristrutturazione, l'identificativo catastale dell'immobile acquistato dai debitori è cambiato :
al momento dell'acquisto l'immobile in oggetto aveva i seguenti identificativi catastali Fg 31,p.lla 548, sub 6, mentre successivamente ai suddetti lavori di ampliamento regolarmente condonati, l'immobile assunse i seguenti identificativi catastali : Fg 31 , p.lla 548 sub 9 ,che tra l'altro sono gli identificativi dell'immobile pignorato.

Al fine di verificare che l'attuale sub 9, corrispondesse al vecchio sub 6 , ho scaricato dal sito della agenzia del territorio, la planimetria pregressa dell'immobile in oggetto (All.-C7) ovvero la planimetria dell'immobile oggetto del procedimento, prima dei lavori di ampliamento realizzati e

identificata con il sub 6.Dal confronto tra la planimetria attuale (All.-C5) con quella pregressa (All.-C7), si può affermare che il sub 9 occupa la stessa superficie che era occupata dal sub 6.Il passaggio dal sub 6 al sub 9 è del resto anche indicato nella visura storica (da All.-C1 ad All.-C4). In conclusione il sub 6 acquistato dai debitori(da All.-A35 ad All.-A38) che è inoltre oggetto di una delle due ipoteche volontarie stipulate dai debitori (da All.-A39 ad All.-A42), corrisponde al sub 9, oggetto del pignoramento (da All.-A46 ad All.-A47) per cui si procede e di una seconda ipoteca volontaria stipulata dai debitori (da All.-A43 ad All.-A45).

L'immobile è pervenuto ai due debitori :
- XXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXX
, per la quota di ½ ciascuno.
attraverso l'atto di compravendita del Notaio XXXXXXXXXXXX del 21-02-2000, repertorio 1240 , raccolta 326 (All.-G) e (da All.-A35 ad All.-A38)

-registrato a Bari il 01-03-2000 al numero 2032
-Trascrizione del 22-02-2000, Reg Particolare 3570 Registro Generale 5361(da All.-A35 ad All.-A38)
Relativo ai seguenti immobili :
Fg 31,p.lla 548, sub 6.(attualmente corrispondente al Fg 31,p.lla 548, sub 9).

4. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE PRODOTTA DAL CREDITORE (All.-E)

La documentazione prodotta dal creditore procedente, che consiste in un Certificato notarile a firma del Notaio Maurizio Lunetta, da San Giuseppe Jato (PA), Via Umberto I n.151, relativa all'immobile in oggetto (All.-E) è completa:

Infatti dopo una mia attenta ispezione ipotecaria e conseguente attenta analisi, risulta che*:" la suddetta certificazione notarile sostitutiva, risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che è stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento".*
Inoltre sussite*:" una continuità delle trascrizioni degli atti d'acquisto derivativo od originario ,riferibili al periodo che va dalla data di trascrizione del pignoramento, fino al primo atto di acquisto anteriore al ventennio della trascrizione stessa".*

Va precisato che:
La data di trascrizione del pignoramento è :03-08-2020 .Reg Gen 30229 Reg.Part 21121 (da All.-A46 ad All.-A47) e pertanto la certificazione notarile doveva indicare, come del resto ha fatto, un atto di provenienza dell'immobile, risalente ad almeno 20 anni prima del 2020 e quindi doveva individuare un atto di provenienza degli immobili in oggetto ,precedente al 2000.
A riguardo della continuità delle trascrizioni, faccio notare che non ho riscontrato l'esistenza della trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità relativa in modo esclusivo all'immobile oggetto della procedura, da parte dei soggetti che ereditarono il bene in oggetto e lo vendettero ai debitori esecutati .N.B Rimando al successivo punto 2) per una mia analisi più dettagliata della questione.

1)Provenienza ultraventennale dell'immobile oggetto del procedimento:
La certificazione notarile fornita dal creditore procedente, è risultata esaustiva in merito alla provenienza ultraventennale dell'immobile in oggetto , poiché nella certificazione notarile , si afferma che l'immobile oggetto della procedura (al tempo identificato con i seguenti identificativi

catastali :fg 31 –p.lla 548-sub 6) , era pervenuto ai seguenti soggetti che successivamente lo vendettero agli attuali debitori esecutati :
- XXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXX

Attraverso certificato di denuncia di successione apertasi in data 20/11/1998 e quindi in data precedente di oltre 20 anni ,rispetto alla data di trascrizione del pignoramento degli immobili in oggetto (03-08-2020) .
La suddetta successione è allegata alla presente perizia (da All.-A54 ad All.-A57) ed è stata trascritta il 23/06/2003 , Registro Generale 28976 , Registro Particolare 20478, ed è stata registrata all'ufficio del Registro il 27/02/1999.

2)Continuità delle trascrizioni :
Gli immobili in oggetto sono stati venduti ai debitori esecutati del presente procedimento, dai seguenti soggetti:
- XXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXX

attraverso l'atto di compravendita del Notaio XXXXXXXXXXXX del 21-02-2000, repertorio 1240 , raccolta 326 (All.-G) e (da All.-A35 ad All.-A38)
-registrato a Bari il 01-03-2000 al numero 2032.
-Trascrizione n.10 del 22-02-2000, Reg. Particolare 3570 Registro Generale 5361(da All.-A37 a All.-A38).
Relativo ai seguenti immobili :
Fg 31,p.lla 548, sub 6.(attualmente corrispondente al Fg 31,p.lla 548, sub 9).

A loro volta ai suddetti signori XXXXXXXXXXXX, l'immobile in oggetto era pervenuto attraverso una successione (da All.-A54 ad All.-A57) apertasi il 20/11/1998, in morte di XXXXXXXXXXXX, nata a Sammichele Di Bari in data 08/12/1910, presentazione numero 45 del 23/06/2003 , Registro Generale del 28976 , Registro Particolare 20478, Registrata a Bari il 27/02/1999 , numero di repertorio 20/12.
Preciso che nella mia ispezione ipotecaria eseguita al fine di verificare la completezza della certificazione notarile, cosi come previsto dalla procedura, non ho riscontrato trascrizioni di accettazione d'eredità relative in modo esclusivo all'immobile oggetto della procedura. Tuttavia va comunque evidenziato che l'atto di compravendita con cui i XXXXXXXXXXXX vendettero l'immobile in oggetto ai debitori esecutati, costituisce un'accettazione tacita dell'eredità dell'immobile in oggetto da parte dei XXXXXXXXXXXX. Ritengo tuttavia opportuno che tale accettazione da parte dei XXXXXXXXXXXX, seppure manifestata e pertanto esistente a tutti gli

effetti, debba essere formalizzata attraverso una trascrizione di accettazione tacita, al fine di ottenere una formale continuità delle trascrizioni relativamente l'immobile oggetto della procedura.
Preciso inoltre che in fondo alla pagina 3, della certificazione notarile (ALL.-E3) fornita dal creditore procedente ,si afferma da parte del notaio che: "*Si rileva la trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità della predetta de cuius* XXXXXXXXXXX *da parte degli eredi sopra indicati , pubblicata il 19.06.2014 ai nn 21171/16391, in riferimento all'atto notarile pubblico del 09.04.1999 ai rogiti del notaio* XXXXXXXXXXX *di Casamassima (BA) ,rep n,21756*". Dalla apertura di tale formalità allegata alla presente perizia (da All.-A51 ad All.-A53), ho appurato che la suddetta accettazione tacita della eredità da parte dei XXXXXXXXXXX, riportata dal notaio nella certificazione è inerente ad un immobile estraneo alla presente procedura esecutiva avente sub 5 .Tuttavia sottolineo che entrambi i suddetti immobili ovvero l'immobile oggetto della procedura avente sub 9(ex sub 6) e l'immobile oggetto della suddetta accettazione tacita di eredità, ovvero il sub 5, fanno parte della stessa dichiarazione di successione(da All.-A54 ad All.-A57) e pertanto parrebbe, anche se in modo non esplicito, che il notaio nella sua certificazione abbia voluto considerare che la trascrizione della accettazione tacita di eredita del sub 5, abbia reso superflua la trascrizione della tacita accettazione anche dell'eredità dell' immobile oggetto della procedura ovvero del sub 9(ex sub 6), dal momento che entrambi fanno parte della stessa successione. Tale modus operandi è ,in effetti, sostenuto da alcuni notai ma non da tutti e pertanto la questione è alquanto controversa e si presta a differenti interpretazioni. In conclusione a mio avviso a scanso di equivoci per una formale continuità delle trascrizioni sarebbe opportuno trascrivere per l'immobile in oggetto, l'accettazione tacita dell'eredità che, di fatto, esiste.

5.INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA
LOTTO UNICO

Tipologia: Appartamento con accesso indipendente dalla strada, posto al piano terra di una palazzina plurifamiliare di due piani fuori terra, e dotata di spazio scoperto antistante di pertinenza e a uso esclusivo dell'appartamento in oggetto.
L'immobile in oggetto è costituito da un ampio vano di 27 mq con cucina a giorno , dotato di due finestre e da ulteriori 59 mq di vani ciechi ,occupati da due vani di ampie dimensioni, di 16 e 9 mq, quattro ambienti accessori di piccole dimensioni privi di finestre , un ampio ambiente distributivo centrale e infine due bagni.

Ubicazione (coordinate geografiche appartamento) (All.-H).
L'immobile è ubicato nel comune di Casamassima (BA), Via Conversano 58.
Coordinate geografiche dell'immobile sono : **40.9544, 16.9254**
Per raggiungere l'immobile da Bari, bisogna immettersi su Via Amendola, percorrere la statale 100, in direzione Taranto, continuare diritto, superare gli svincoli per Triggiano , Capurso e Cellamare proseguire ancora diritto e svoltare a destra per entrare in Casamassima dall'uscita per Conversano. Una volta entrati in Casamassima, bisogna immettersi su Via degli Alberi e proseguire diritto per 100 metri ,successivamente bisogna svoltare a sinistra e immettersi su Via Angelo Neglia ,arrivare all'incrocio con Via Conversano, qui bisogna svoltare a destra e percorrere Via Conversano fino ad arrivare al civico 58, ove è presente l'immobile oggetto del procedimento .

Suddivisione dei vari ambienti (All.-i):
L'appartamento è posto al piano terra e risulta così suddiviso :
-un ampio vano di 27mq dotato di finestre, all'interno del quale è presente una cucina a giorno.
-un ampio ambiente distributivo centrale di 12 mq privo di finestre.
-un primo ampio vano di 16 mq privo di finestre.
-un secondo ampio vano di 9 mq privo di finestre, ma dotato di un lucernario a soffitto.
-un primo piccolo ambiente di 3 mq, privo di finestre.

-un secondo piccolo ambiente di 3 mq, privo di finestre, ma dotato di un lucernario a soffitto
-un terzo piccolo ambiente di 6 mq, privo di finestre.
-un quarto piccolo ambiente di 4 mq, privo di finestre.
-un primo bagno di 2,5 mq ,privo di finestre.
-un secondo bagno di 4 mq ,privo di finestre , ma dotato di un lucernaio a soffitto.
-uno spazio scoperto esterno antistante la casa , parzialmente coperto da tettoia in legno realizzata senza titoli abilitativi .

Confini (All.-C6)
L'appartamento oggetto del procedimento confina a:
-Nord-Est con la particella 550.
-Sud-Est con la particella 596.
-Sud-Ovest con Via Conversano.
-Nord-Ovest confina con l'appartamento avente i seguenti identificativi catastali: fg 31 , p.lla 548, sub 5, di proprietà di XXXXXXXXXXXX) e XXXXXXXXXXXX).

Dati catastali (All.-C):
È identificato al catasto con i seguenti dati:
-Foglio 31 , P.lla 548 , sub 9 ,Categoria A/3,Abitazioni di tipo economico. Classe 4 . Consistenza Totale:103 mq, Totale escluse aree scoperte 101. Rendita Euro 322,79. Dati derivanti da :Variazione del 09/11/2015. Inserimento di visura dei dati di superficie.
Via Conversano N.°58 , piano T.

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE DELL'APPARTAMENTO È PARI A 107 MQ .
Ed è stata ottenuta sommando A+B:

A=105mq=La superficie lorda coperta dell'appartamento, occupata dai vani principali e accessori diretti ed è pari a 105 mq che comprende :
- superficie netta calpestabile.
- dalla superficie occupata da tramezzi interni, fino uno spessore massimo di 25 cm.
-dalla superficie occupata dai muri di confine con altre proprietà, fino alla linea di mezzeria e per uno spessore massimo di 25 cm.
-dalla superficie dei muri perimetrali esterni computati per intero e fino a uno spessore massimo di 50 cm.

B=2,1mq=Superficie lorda esterna omogeneizzata, ottenuta moltiplicando la superficie effettiva pari a 21 mq , costituita da un spazio di pertinenza posto dinanzi alla abitazione e ridotta moltiplicandola per un coefficiente riduttivo pari a 0.1 , in analogia con quanto indicato nell'allegato C del Dpr 138/98. Ho considerato ,infatti, il suddetto spazio esterno come una pertinenza esclusiva di ornamento dell'unità immobiliare , di superficie inferiore ad 1/5 della superficie dei vani principali e assimilando l'abitazione in oggetto ad "intero edificio, tipo unifamiliare (villa o villino)".

TOTALE SUPERFICIE LORDA COPERTA APPARTAMENTO=105MQ
La superficie lorda coperta dell'appartamento pari a 105mq, che corrisponde alla superficie occupata dai vani principali e degli accessori diretti e comprende :
- superficie netta calpestabile.
- dalla superficie occupata da tramezzi interni, fino uno spessore massimo di 25 cm.
-dalla superficie occupata dai muri di confine con altre proprietà, fino alla linea di mezzeria e per uno spessore massimo di 25 cm.

-dalla superficie dei muri perimetrali esterni computati per intero e fino a uno spessore massimo di 50 cm.

TOTALE SUPERFICIE LORDA SCOPERTA=21 MQ.
La superficie lorda scoperta dell'appartamento pari a 21 mq. Tale superficie consiste in uno spazio scoperto posto al piano terra , dinanzi al prospetto principale dell'appartamento , parzialmente coperto da una tettoia in legno ,realizzata in difformità all'ultimo titolo abilitativo approvato e comprende :
- superficie netta calpestabile.
-la superficie occupata dai muri di confine con altre proprietà, fino alla linea di mezzeria e per uno spessore massimo di 25 cm.
-la superficie dei muri perimetrali esterni computati per intero e fino a uno spessore massimo di 50 cm.

TOTALE SUPERFICIE NETTA COPERTA=86 MQ
E' la superficie calpestabile interna dell'immobile in oggetto, pertanto non sono computate le superficie occupate da tramezzi , muri di confine con altre proprietà , muri perimetrali esterni.

TOTALE SUPERFICIE NETTA SCOPERTA=17MQ.
La superficie netta scoperta dell'appartamento pari a 17 mq. Tale superficie consiste in uno spazio scoperto posto al piano terra , dinanzi al prospetto principale dell'appartamento , parzialmente coperto da una tettoia in legno ,realizzata in difformità all'ultimo titolo abilitativo approvato e comprende la superficie netta calpestabile. Non sono computate le superfici occupate da tramezzi , muri di confine con altre proprietà , muri perimetrali esterni.

Prezzo base: **88700€**

6.PRATICHE EDILIZIE SVOLTE E VERIFICA DELLA REGOLARITA' SOTTO IL PROFILO URBANISTICO (All.-B)

Pratiche edilizie svolte e Difformità rispetto al progetto approvato:

L'edificio è costituito in parte da un nucleo originario, che è stato realizzato tramite il rilascio di un nulla osta per l'esecuzione dei lavori edili, Pratica 159/67 , protocollo N.°2241/10102 (da All.-B1 ad All.-B6) del 12/04/1968 . Successivamente con concessione edilizia N.43/92(da All.-B7 ad All.B11) , rilasciata il 24/08/1992 si eseguì un frazionamento e una trasformazione di un edificio limitrofo a quello oggetto della procedura , che portò ad incrementare la superficie del cortile posteriore di pertinenza del suddetto nucleo originario realizzato nel 1968. Successivamente su tale cortile posteriore , venne realizzato in maniera abusiva un ampliamento del nucleo originario della casa in oggetto , costituito da alcuni vani realizzati sulla superficie del suddetto cortile .Infine i suddetti abusi sono stati sanati con una pratica di concessione edilizia in sanatoria N.202 /03, richiesta da XXXXXXXXXXXX, protocollata il 17/12/2004 al N.°18798/UT e rilasciata il 27/04/2010 (da All.-B12 ad All.-B15).

Dal confronto tra i disegni dei progetti allegati alla suddetta concessione edilizia in sanatoria N.°202/03 (All.-B15) e il rilievo da me realizzato in sede di sopralluogo (All.-i) si possono riscontrare le seguenti difformità :

1)Nel disegno (ds All.-B1 ad All.-B14) allegato all'ultimo titolo abilitativo rilasciato ovvero il titolo abilitativo edilizio in sanatoria n.202/03, viene riportato un vano indicato come "letto" e avente dimensioni di 2,20 x 4,40.
In realtà, al momento del mio sopralluogo al posto del suddetto vano , ho rilevato la presenza di due vani che ho indicato nel mio rilievo (All.-i) come "ripostiglio 3" e "ripostiglio 4" rispettivamente di 6mq e 4 mq.

2)Nel disegno (All.-B15) allegato all'ultimo titolo abilitativo rilasciato, ovvero il titolo abilitativo edilizio in sanatoria n.202/03, viene riportato un vano indicato come "bagno" e avente dimensioni di 1,65 x 2,40 , che presenta una porta d'accesso da un vano limitrofo indicato come "disimpegno" e avente le dimensioni di 2,95 x 3,00.
In realtà ,al momento del mio sopralluogo ho rilevato che il suddetto vano indicato nel mio rilievo (All.-i) come "bagno 2" e avente una superficie di 4 mq , ha accesso non dal vano da me indicato come "ambiente 2" di 9 mq ,ma dal vano da me indicato ne rilievo (All.-i) come "ambiente distributivo" e avente superficie di 12 mq.

3)Nel disegno (All.-B15) allegato all'ultimo titolo abilitativo rilasciato ovvero il titolo abilitativo edilizio in sanatoria n.202/03 viene riportato un vano indicato come "rip" e avente dimensioni di 1,10 x 2,43 , che presenta una porta d'accesso da un vano limitrofo indicato come "disimpegno" .
In realtà ,al momento del mio sopralluogo ho rilevato che il suddetto vano indicato nel mio rilievo (All.-i) come "ripostiglio 2" e avente una superficie di 3 mq , ha accesso non dal vano da me indicato come "ambiente distributivo " di 12 mq ,ma dal vano da me indicato come "ripostiglio 3" e avente superficie di 6 mq.

4)Nel disegno (All.-B15) allegato all'ultimo titolo abilitativo rilasciato, ovvero il titolo abilitativo edilizio in sanatoria n.202/03 viene riportato un vano indicato come "cucina-soggiorno" e avente dimensioni di 6,35 x 4,45 , che presenta una porta d'accesso dallo spazio antistante indicato come "cortile" ed è inoltre dotato di una sola finestra .
In realtà ,al momento del mio sopralluogo ho rilevato che il suddetto vano indicato nel mio rilievo (All.-i) come "soggiorno-cucina " e avente una superficie di 27 mq, è dotato di due finestre e non di una sola finestra e ha una porta d'ingresso all'appartamento in posizione differente rispetto a quanto indicato nel progetto approvato.

5)Nel disegno (All.-B15) allegato all'ultimo titolo abilitativo rilasciato, ovvero il titolo abilitativo edilizio in sanatoria n.202/03, viene riportato uno spazio esterno posto dinnanzi all'appartamento che viene indicato come "cortile".
In realtà ,al momento del mio sopralluogo ho rilevato che il suddetto spazio scoperto è parzialmente coperto da una tettoia di legno r che ho indicato nel mio rilievo (All.-i) .La tettoia in legno è una difformità non sanabile .

Dopo essermi interfacciato con i tecnici dell'Ufficio tecnico del Comune di Casamassima, ho appurato che per sanare, le suddette difformità indicate ai punti 1-2-3-4, si dovrà presentare una Scia, cosiddetta "in sanatoria", al costo di 1000 euro, oltre 130 euro per diritti di segreteria.
Ai suddetti costi da sostenere, va aggiunto l'onorario di un tecnico abilitato che dovrà redigere la suddetta pratica edilizia. Da indagini di mercato ho stimato un onorario di circa 1500 euro,che comprenderà anche i costi per l'aggiornamento catastale da parte del tecnico .
La difformità riportata al punto 5) che consiste nella presenza di una copertura di legno posta a parziale copertura dello spazio esterno del cortile , è risultata essere una difformità rispetto all'ultimo titolo abilitativo rilasciato, che non è sanabile perche con essa viene superato il rapporto di copertura massimo dello spazio scoperto .

Massimo Moramarco
architetto
massimo.moramarco@archiworldpec.it

7.IDENTIFICAZIONE CATASTALE (All.-C)

1)L'immobile in oggetto è catastalmente intestato a:

1	XXXXXXXXXXXX	Cod.Fisc. XXXXXXXXXXXX	proprietà per 1/2 In regime di comunione di beni
2	XXXXXXXXXXXX	Cod.Fisc XXXXXXXXXXXX	proprietà per 1/2 In regime di comunione di beni

n	Sezione Urbana	foglio	Partic	Sub	Zona cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita	
1		**31**	**548**	**9**			**A/3**	**4**	**5 vani**	**Totale :103mq Totale escluse aree scoperte**: 101 mq**	**Euro 322,79**	**VARIAZIONE DEL 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie**

Indirizzo	Via Conversano n.58 piano T
Annotazioni	Classamento proposto e validato (D.M. 701/94)

*Codice Fiscale Validato in AnagrafeTributaria

**Si intendono escluse le "superfici di balconi , terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie , comunicanti e non comunicanti "(Cfr Provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 Marzo 2013)

L'immobile appartiene alla categoria di destinazione A/3, con la quale s'identificano le Abitazioni di Tipo economico.

Abitazioni del tipo economico appartenenti a edifici plurifamiliari nei quali è ammessa la compresenza della categoria "C/6"(autorimesse , box , ecc.)e quella di unità immobiliari a destinazione terziaria (categorie C/1, C/2, C/4, C/7 , A/10 e D/5)e ubicati in località eccentriche ; solitamente devono soddisfare per caratteristiche le condizioni di buona esposizione prevalente , grado di finimento tra l'ordinario e il semplice , ampiezza dei vani medio piccola , completezza di impianti tecnologici e dotazione di non più di un servizio igienico .
Nell'assegnazione alla categoria non è influente la presenza dell'alloggio del portiere nell'edificio.
-Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche di economia, sia per i materiali impiegati che per la rifinitura , e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabile , ma che , comunque , soddisfano i minimi standard attuali . Sono compatibili con la categoria anche quelle

unità immobiliari di consistenza inferiore a quella propria delle abitazioni di tipo economico (minialloggi)e quelle appartenenti a fabbricati a schiera , con caratteristiche costruttive , tecnologiche , di rifinitura e dotazioni proprie della categoria .
(Circolare n.5 del 14 Marzo 1992 della ex direzione Generale del Catasto e dei Servizi SS.TT.EE. e Nota C1/1022/94 della ex Direzione Centrale del Catasto , dei Servizi Geotopocartografici e della Conservazione dei RR.II.).
(il Catasto dei fabbricati, XXXXXXXXXXXX Editore).

Incongruenze catastali
Incongruenze catastali relative ai seguenti immobili oggetto del procedimento:
Da un confronto tra la planimetria catastale allegata alla presente perizia (All.-C5) e il rilievo da me eseguito al momento del sopralluogo (All.-i), sono risultate le seguenti difformità catastali tra quanto riportato nella planimetria catastale e lo stato di fatto da me rilevato al momento del mio sopralluogo:

1)Nella planimetria catastale (All.-C5) è riportato a sinistra di chi guarda la planimetria un vano rettangolare
In realtà ,al momento del mio sopralluogo al posto del suddetto vano , ho rilevato la presenza di due vani che ho indicato nel mio rilevo (All.-i) come “ripostiglio 3” e “ripostiglio 4” rispettivamente di 6mq e 4 mq.

2) Nella planimetria catastale(All.-C5) è riportato un vano indicato come “bagno” che presenta una porta d’accesso da un vano limitrofo posto a destra .
In realtà ,al momento del mio sopralluogo ho rilevato che il suddetto vano indicato nel mio rilievo (All.-i) come “bagno 2”, ha accesso non dal vano posto alla sua destra, ma da un sottostante vano che ho indicato come “ambiente distributivo”.

3) Nella planimetria catastale(All.-C5) è riportato un vano sul lato sinistro indicato come “r”, che presenta una porta d’accesso da un corridoio posto in basso.
In realtà ,al momento del mio sopralluogo ho rilevato che il suddetto vano indicato nel mio rilievo (All.-i) come “ripostiglio 2”, ha accesso non dal vano da me indicato come “ambiente distributivo, come riportato nella planimetria catastale, ma dal vano da me indicato come “ripostiglio 3”.

4) Nella planimetria catastale(All.-C5) è riportato un vano indicato come “cucina-soggiorno” e avente dimensioni di 6,35 x 4,45 , che presenta una porta d’accesso dallo spazio antistante indicato come “cortile” e una finestra .
In realtà ,al momento del mio sopralluogo ho rilevato che il suddetto vano indicato nel mio rilievo (All.-i) come “soggiorno-cucina ” e avente una superficie di 27 mq è dotato di due finestre e non una sola finestra e ha una porta d’ingresso all’appartamento in posizione differente rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale.

5) Nella planimetria catastale(All.-C5) viene riportato uno spazio esterno posto dinnanzi all’appartamento che viene indicato come “cortile”.
In realtà ,al momento del mio sopralluogo ho rilevato che il suddetto spazio scoperto è parzialmente coperto da una tettoia in legno , che non è riportata nella planimetria catastale ed è realizzata in difformità con le ultime pratiche edilizie rilasciate e non è sanabile.

8.DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI

Tipologia: Appartamento con accesso indipendente dalla strada, posto al piano terra di una palazzina plurifamiliare di due piani fuori terra. L'appartamento è dotato di uno spazio scoperto di pertinenza e ad uso esclusivo, antistante il prospetto principale dell'appartamento in oggetto.
L'immobile in oggetto è costituito da un ampio vano di 27 mq, con cucina a giorno , dotato di due finestre e da ulteriori 59 mq di vani privi di finestre, che consistono in due vani di ampie dimensioni da 16 e 9 mq, quattro ambienti accessori di piccole dimensioni privi di finestre , un ampio ambiente distributivo centrale e infine due bagni.

Composizione interna (All.-i):
-SOGGIORNO/CUCINA:entrando nell'immobile,attraverso una porta blindata, si accede direttamente a un ampio vano soggiorno di 27 mq, all'interno del quale è ricavata una cucina a giorno. Il vano è illuminato da due finestre che si affacciano su uno spazio scoperto di pertinenza antistante il prospetto principale posto lungo Via Conversano .

- **AMBIENTE DISTRIBUTIVO CENTRALE**: dal suddetto vano soggiorno/cucina , si accede ad un ampio vano distributivo di 12 mq, da cui è possibile accedere a tutti gli ambienti della casa.

- **AMBIENTE 1**: provenendo dal suddetto vano soggiorno/cucina ed entrando nel vano distributivo centrale , attraverso la prima porta posta a destra , si accede ad una ampio vano di 16 mq ,privo di finestre , attualmente usato come camera da letto matrimoniale .

- **BAGNO 1**: Attraverso una porta presente nel vano illustrato al punto precedente , si accede ad un bagno di 2,5 mq , privo di finestre .

- **AMBIENTE 2** : Percorrendo l'ambiente distributivo centrale e lasciandosi il vano soggiorno/ cucina alle spalle , attraverso la seconda porta posta a destra , si accede ad un ampio ambiente di 9 mq, privo di finestre ma dotato di un lucernario a soffitto e dotato di due aperture nelle sue pareti che lo mettono in comunicazione con l'"ambiente 1" e il "bagno 1" descritti ai punti precedenti.

-**RIPOSTIGLIO 1**: Dall'Ambiente 2 descritto al punto precedente , si accede ad un piccolo vano ripostiglio di 3 mq di superficie , privo di finestre.

-**RIPOSTIGLIO 3** : Percorrendo l'ambiente distributivo centrale e lasciandosi il vano soggiorno/ cucina alle spalle , attraverso la prima porta posta a sinistra , si accede ad un piccolo ambiente di 6 mq , che è privo di finestre.

-**RIPOSTIGLIO 4** : Dal "Ripostiglio 3",descritto al punto precedente , si accede ad un piccolo vano ripostiglio di 4 mq di superficie, che è privo di finestre.

-**RIPOSTIGLIO 2** : Dal "Ripostiglio 3"descritto al punto precedente , si accede inoltre ad un piccolo vano ripostiglio di 3 mq di superficie, che è privo di finestre, ma dotato di un lucernaio a soffitto.

-**BAGNO 2**: Percorrendo l'ambiente distributivo centrale e lasciandosi il vano soggiorno/ cucina alle spalle , attraverso una porta posta sul fondo del vano , si accede al più grande dei due bagni presenti nell'appartamento. Il bagno è privo di finestre ma è dotato di un lucernario .

-**CORTILE** : Davanti al prospetto principale è presente uno spazio esterno di pertinenza e ad uso esclusivo ,posto lungo Via Conversano , Su tale spazio si affaccia il vano soggiorno/cucina ed è

presente la porta d'accesso all'appartamento .Tale spazio è parzialmente coperto da una pensilina di legno, realizzata in difformità dall'ultimo titolo abilitativo inerente l'immobile.

Vano	**Altezza in metri**	**SUPERFICIE NETTA dei singoli vani mq**	**Coefficiente adottato per calcolo della superficie commerciale.**	**Esposizione**	**Condizioni di manutenzione**
Vano soggiorno/cucina	3,20m/2,76m	27 mq	1	Sud/ Ovest	Buone
Ambiente distributivo	2,28/3,14/2,60	12 mq	1	Centrale	Buone
Ambiente 1	3,26m	16mq	1	Centrale	Buone
Ambiente 2	2,57m	9mq	1	Centrale	Buone
Ripostiglio 1	2,49m	3mq	1	Centrale	Buona
Ripostiglio 2	2,58m	3mq	1	Centrale	Buona
Ripostiglio 3	3,18m	6mq	1	Centrale	Buona
Ripostiglio 4	3,18m	4mq	1	Centrale	Buone
Bagno 1	2,62m	2,5mq	1	Centrale	Buone
Bagno 2	2,62m	4mq	1	Centrale	Buone
Cortile			0,1	Sud/ovest	Buone

MODALITA' DI CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE:
La superficie commerciale = la superficie coperta calpestabile + superficie occupata da tramezzi e muri perimetrali considerati per intero, fino a uno spessore massimo di 50 cm + metà della superficie occupata dai muri posti a confine con altre proprietà fino a uno spessore massimo di 25 cm + superfici scoperte o di pertinenza, ridotte con appositi coefficienti riduttivi,che ho dedotto dall'Allegato C del Dpr 138/98:

Nel caso in esame la superficie commerciale è pari a 107 mq ed è stata ottenuta sommando S1+S2 :

S1= 105mq =Alla superficie calpestabile dell'appartamento + la superficie occupata dai tramezzi + la superficie occupata dai muri perimetrali considerati per intero, fino a uno spessore massimo di 50 cm + metà della superficie occupata dai muri posti a confine con altre proprietà fino a uno spessore massimo di 25 cm.
S2=2mq = la superficie virtualizzata del cortile esterno, ottenuta moltiplicando la superficie lorda reale del suddetto spazio, pari a 21 mq ,per un coefficiente riduttivo pari a 0,1. Tale coefficente è quello previsto dall'allegato C del Dpr 139/98 , per le pertinenze esclusiva d'ornamento, a servizio dei vani principali dell'unità principale e pertanto ho utilizzato un coefficiente riduttivo pari a 0.1,. Ho assimilato ,infatti, l'abitazione in oggetto, data la sua conformazione posta al piano terra e con accesso indipendente dalla strada, come appartenente alla categoria R/2 (abitazione in villino e villa, come riportato nell'All.B del Dpr 138/98) , inoltre ho considerato che la superficie del cortile scoperto in oggetto, è pari a 21 mq ,ed è pertanto inferiore ad 1/5 della superficie occupata dai vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali, che nel caso in oggetto è pari a 105 mq.

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE: 107MQ (105mq superficie commerciale coperta appartamento + 2mq superficie commerciale scoperta cortile).

Finiture
-Pavimenti:
I pavimenti presenti nell'appartamento sono in ceramica di colore chiaro e finitura opaca a imitazione pietra, di recente realizzazione, in buono stato e di qualità media. Nei bagni sono sempre in ceramica, ma di colore turchese e avana.

-Rivestimento pareti:
Le pareti sono tinteggiate in colori chiari, in tinta unita e in alcuni vani come il soggiorno/cucina sono tinteggiate a effetto spugnato. Nei bagni sono rivestite con ceramica di colore chiaro e con finitura lucida. Sui soffitti dei locali dotati di lucernai , indicati nel mio rilievo come Ripostiglio 2, ripostiglio 3 e bagno 2 , sono presenti delle macchie di umidità e condensa nelle zone limitrofe ai lucernari.

-Porte interne:
-Le porte interne sono in legno con venature a vista , sono di recente realizzazione di qualità media e in buono stato manutentivo.

-Porta esterna:
- E' di tipo blindato.

-Infissi esterni:
-Le finestre sono di recente realizzazione , di qualità media e in buono stato di manutenzione . Sono in alluminio color legno, dotati di vetrocamera. Sono inoltre protetti da grate antieffrazione in ferro .

-Sanitari bagni:
-Sono in ceramica bianca di tipo standard, di qualità media e in buono stato di manutenzione.

Impianti:
-è presente un impianto elettrico sottotraccia.
-è presente un impianto idrico-fognario.
-è presente un impianto di riscaldamento con caldaia a metano e radiatori presenti in ogni stanza.

-è presente un condizionatore con split interno posto nel vano soggiorno/cucina e una unità esterna.
-è presente un impianto citofonico.
-è presente un impianto tv.

-caratteristiche strutturali:
-immobile è realizzato in muratura portante con solai in latero cemento.

9.EVENTUALI DOTAZIONI CONDOMINIALI (es.posti auto comuni ,giardino ecc.)
L'edificio non fa parte di un condominio

10.STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI
Al momento del sopralluogo all'interno dell'immobile in oggetto, era presente la debitrice XXXXXXXXXXXX che vive nell'immobile con i suoi due figli .Ho richiesto all'anagrafe di Casamassima un certificato contestuale di residenza , di stato civile , stato di famiglia ,(All.-F) da cui si evince che la debitrice XXXXXXXXXXX, ha residenza nell'immobile oggetto del procedimento e vive all'interno dell'immobile con XXXXXXXXXXX e con XXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXX.
Tramite un'istanza presentata all'Agenzia delle Entrate ufficio Ufficio Territoriale di Bari, ho inoltre appurato che non esistono contratti di locazione o comodato d'uso gratuito relativamente all'immobile in oggetto .

11.INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE CONCERNENTI LE SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE CONDOMINIALE
L'edificio non fa parte di un condominio.

12.FORMALITA' CHE NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE, DEL PIGNORAMENTO HANNO INTERESSATO LE SUDDETTE UNITA' IMMOBILIARI (All.-A)

Si precisa che la data in cui è stato trascritto il pignoramento effettuato dal creditore procedente è: 03/08/2020 (da All.-A46 ad All.-A47).
Pertanto dovendo analizzare le formalità dei proprietari dell'immobile pignorato, che si sono succeduti nei 20 anni precedenti alla suddetta data di trascrizione del pignoramento effettuato dal creditore, il periodo ventennale che ho analizzato, parte dal 2000 ed è terminato il 07-02-2022, data in cui ho effettuato la mia ispezione ipotecaria.
Premesso:
Che gli immobili oggetto del procedimento, sono stati acquistati il 21-02-2000, dai debitori XXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXX, attraverso l'atto del Notaio XXXXXXXXXXX (All.-G), Repertorio -1240 Raccolta 326 –Trascrizione N.°10 del 22/02/2000 , RP 3570, R.G.5361 (da A35 ad All.-A38).

Con tale atto di compravendita i debitori hanno acquistato il seguente bene:
Fg 31,p.lla 548 , sub 6.
Preciso che il sub 6 ,attualmente corrisponde al sub 9 che è il subalterno pignorato.

dai seguenti soggetti :
- XXXXXXXXXXX

- XXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXX

Ne consegue che la mia ispezione ipotecaria del ventennio(2000-2020), effettuata al fine di verificare la completezza della certificazione notarile fornita dal creditore procedente ,ha riguardato i seguenti soggetti:

- XXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXX

A seguito della ispezione ipotecaria innanzi descritta, sono pertanto risultate le seguenti formalità pregiudizievoli riportate nell'Allegato A che sono tra l'altro quelle individuate nella certificazione notarile fornita dal creditore procedente (All.-E), che pertanto anche in questa parte è risultata completa ed esaustiva.

1) Vedi ALL.-A39 e ALL.-A42
NOTA DI ISCRIZIONE
Presentazione n.11 del 22/02/2000
Registro Particolare: 1111
Registro generale: 5362
SEZIONE A-GENERALITA'
Dati relativi al titolo:
Descrizione:ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data:21/02/2000
Numero di repertorio: 1241
Notaio : XXXXXXXXXXXX cod fisc. XXXXXXXXXXXX
Sede: BARI (BA)

Dati relativi all' ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio : IPOTECA VOLONTARIA
Derivante da : 168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Capitale £: 90.000.000
*Tasso interesse annuo:*5.291%

Tasso interesse semestrale:
Interessi:-
Spese :
Totale £: 180.000.000
*Importi variabili :*SI
Valuta Estera :-
Somma iscritta da aumentare automaticamente :-
Presenza di condizione risolutiva :-
Durata :15 anni
Termine dell'ipoteca :-
Stipulazione contratto unico: SI

Altri dati
Sono presenti nella sezione D parti libere relative alla sezione A e C

Richiedente : XXXXXXXXXXXX
Indirizzo : XXXXXXXXXXXX
Dati riepilogativi
Unità negoziali: 1 *Soggetti a favore:* 1 *Soggetti contro:* 2

SEZIONE B -IMMOBILI
Unita negoziale n.: 1
Immobili n.1
Comune: B923-CASAMASSIMA – (BA)
Catasto:FABBRICATI
Sezione urbana : *foglio*: 31 *Particella:* 548 *Subalterno:* 6
Natura: A3- ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
Consistenza:4 vani
Indirizzo: VIA CONVERSANO
N.Civico: 58
Piano : T

SEZIONE C-SOGGETTI
A Favore
Soggetto n.1
In qualità di :
denominazione o ragione sociale : XXXXXXXXXXXX.
Sede : XXXXXXXXXXXX
Cod Fisc: XXXXXXXXXXXX
Domicilio ipotecario eletto:-
Relativamente all'unità negoziale n. 1
Per il diritto di :PROPRIETÀ
Per la quota di: 1/1

CONTRO :
Soggetto n.1
In qualità di :
Cognome : XXXXXXXXXXXX
Nome : XXXXXXXXXXXX
Nato il : XXXXXXXXXXXX

A : XXXXXXXXXXXX
Sesso : M
Cod Fisc: XXXXXXXXXXXX
Relativamente all'unità negoziale n. 1
Per il diritto di: PROPRIETÀ
Per la quota di :1/2

Soggetto n.2
In qualità di :
Cognome : XXXXXXXXXXXX
Nome : XXXXXXXXXXXX
Nata il : XXXXXXXXXXX
A : XXXXXXXXXXXX
Sesso : F
Cod Fisc: XXXXXXXXXXXX
Relativamente all'unità negoziale n. 1
*Per il diritto di :*PROPRIETÀ
Terzo datore d'ipoteca : SI
Per la quota di :1/2

SEZIONE D-ULTERIORI INFORMAZIONI
Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e / o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare).
LA BANCA XXXXXXXXXXXX. HA CONCESSO A TITOLO DI MUTUO (AI SENSI DELL'ART.38 DEL DE-CRETO LEGISLATIVO 1 SETTEMBRE 1993 N.385) ASSISTITO DA GARANZIA IPOTECARIA, AL SIGNOR XXXXXXXXXXXX CHE HA ACCETTATO E ACCUSATO RICEVUTA, LA SOMMA DI ?.90.000.000 (NOVANTAMILIONI).LA PARTE MUTUATARIA SI E' OBBLIGATA, ANCHE PER I PROPRI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA CON VINCOLO SOLIDALE ED INDIVISIBILE, DI RESTITUIRE LA DETTA SOMMA DI ?.90.000.000 (NOVANTAMILIONI) ENTRO ANNI QUINDICI (l5)MEDIANTE PAGAMENTO DI NUMERO 180 (CENTOOTTANTA) RATE MENSILI POSTICIPATE, DA PAGARSI, SENZA INTERRUZIONE, PRESSO GLI SPORTELLI DELLA BANCA MUTUANTE, ALLA SCADENZA DEL GIORNO VENTUNO INIZIANDO DAL 21 MARZO 2000 PER TERMINARE AL 21 FEBBRAIO 2015 SENZA NECESSITA[1] DI ESPRESSA RICHIESTA DA PARTE DELLA BANCA. L'IMPORTO DI CIASCUNA RATA, ESCLUSA LA PRIMA, COMPRENSIVO DI QUOTA CAPITALE E DI QUOTA INTERESSI, E' CALCOLATO CON IL METODO D'AMMORTAMENTO PROGRESSIVO "FRANCESE" AD UN TASSO CORRISPONDENTE ALL'EURIBOR (TASSO INTERBANCARIO "LETTERA" DEL MERCATO EURO) A 6 MESI, COSI' COME PUBBLICATO DALLA STAMPA NAZIONALE, MAGGIORATO DI 1,75 (UNO VIRGOLA SETTANTACINQUE) PUNTI. IL TASSO D'INTERESSE DEL MUTUO VARIERÀ' IN RELAZIONE
AL VARIARE DELL'EURIBOR A 6 MESI. IL VALORE DELL'EURIBOR A 6 MESI DA PRENDERE A BASE DEL CALCOLO DELLE RATE A SCADERE AL NUOVO TASSO DI RIFERIMENTO E' QUELLO IN ESSERE ALLA FINE DEI MESI DI GIUGNO E DICEMBRE DI CIASCUN ANNO CONVENTUALE ARROTONDAMENTO AL MILLESIMO SUPERIORE, MENTRE LE VARIAZIONI AVRANNO EFFETTO SULLE RATE SCADENTI IN DATA SUCCESSIVA, RISPETTIVAMENTE AL 31 GENNAIO ED AL 31 LUGLIO DI CIASCUN ANNO. PRESCINDENDO DALLE VARIAZIONI DELL'EURIBOR A 6 MESI, NEL PE-RIODO DI DURATA DELL'OPERAZIONE, IL TASSO UTILE PER IL CALCOLO DEGLI INTERESSI NON POTRÀ[1] RISULTARE INFERIORE AL VALORE DEL 3% (TRE PER CENTO) E SUPERIORE AL VALORE DELL'8,50% (OTTO VIRGOLA CINQUANTA PER CENTO) CHESONO DA RITENERSI RISPETTIVAMENTE IL TASSO MINIMO E MASSIMO CUI COMUNQUE DOVRÀ' ESSERE REGOLATA L'OPERAZIONE. LA PRIMA RATA D'AMMORTAMENTO DI 7.725.431
(SETTECENTOVENTICINQUEMILAQUATTROCENTOTRENTUNO) COMPRENDE: A) L'INTERESSE NELLA MISURA INIZIALMENTE STABILITA DEL 5,291% (CINQUE VIRGOLA DUECENTONOVANTUNO PER CENTO) IN RAGIONE D'ANNO CHE CORRISPONDE ALL'EURIBOR A 6 MESI - MEDIA MESE PRECEDENTE -MAGGIORATO DI PUNTI 1,75 (UNO VIRGOLA

SETTANTACINQUE); B) TANTA PARTE DEL CAPITALE QUANTO OCCORRE A COMPIERE GRADUALMENTE LA RESTITUZIONE DELL'INTERA SOMMA MUTUATA NEL PERIODO CONVENUTO DI ANNI QUINDICI (15). E' INOLTRE DOVUTA UNA COMMISSIONE DI INCASSO - DA CARICARSI SU OGNI SINGOLA RATA - PARI A ?5.000 (LIRE CINQUEMILA) ALLA QUALE DEVONO AGGIUNGERSI ?.6.500 (LIRE SEIMILACINQUECENTO) QUALORA IL PAGAMENTO DELLA RATA VENGA EFFETTUATO PER CASSA. LE PARTI ESPRESSAMENTE HANNO RICONOSCIUTO CHE LA MISURA DEL TASSO D'INTERESSE PATTUITO E' NOTEVOLMENTE INFERIORE A QUELLO NORMALE DI MERCATO, IN CONSIDERAZIONE CHE TRATTASI DI ACQUISTO PRIMA CASA. NEL CASO IN CUI UN TERZO ASSUMA L'OBBLIGO DI PAGARE LE RATE DI MUTUO NON ANCORA SCADUTE, LA BANCA SI E' RISERVATO IL DIRITTO DI CONFERMARE O MODIFICARE LE CONDIZIONI CONTRATTUALI ORIGINARIAMENTE PATTUITE. QUALORA PER QUALSIASI CAUSA (ANCHE PER EFFETTO DI INTERVENUTE DISPOSIZIONI DI LEGGE) NON FOSSE PIÙ' POSSIBILE CALCOLARE COME SOPRA IL SAGGIO DI INTERESSE, LA BANCA POTRÀ' RECEDERE DAL CONTRATTO OVVERO CONCEDERE A RICHIESTA DELLA PARTE MUTUATARIA, UN MUTUO A TASSO FISSO, DI IMPORTO PARI AL RESIDUO DEBITO, ALLE CONDIZIONI ALL'EPOCA VIGENTI ONDE CONSENTIRE L'ESTINZIONE A RATE PERIODICHE DELLE OBBLIGAZIONI DELLA PARTE MUTUATARIA, SENZA CON CIO' NOVARE IL PRECEDENTE ATTO NEGOZIALE. IN CASO DI RECESSO DELLA BANCA LA PARTE MUTUATARIA SARA' TENUTA ALL'IMMEDIATO PAGAMENTO DEL DEBITORESIDUO MAGGIORATO DEGLI INTERESSI MORATORI CONVENUTI, SINO AL SODDISFO. LA PARTE MUTUATARIA HA DICHIARATO CHE L'OBBLIGAZIONE DI CUI AL CONTRATTO E' STATA ASSUNTA PER LA COMUNIONE LEGALE O CONVENZIONALE PRESENTE O FUTURA E IN PROPRIO E, QUINDI, HA AUTORIZZATO ESPRESSAMENTE LA BANCA, IN DEROGA ALL'ART.190 C.C., IN QUANTO APPLICABILE, AD AGIRE IN VIA PRINCIPALE E NON SUSSIDIARIA E PER L'INTERO AMMONTARE DEL CREDITO, SUI PROPRI BENI PERSONALI. LA PARTEMUTUATARIA E L'EVENTUALE DATORE DI IPOTECA SI SONO OBBLIGATI, ANCHE PER CONTO DEI SUOI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA A: - STIPULARE CON LA BANCA, QUALORA NEL CORSO DEL RAPPORTO DOVESSE AUMENTARE IL TASSO DEGLI INTERESSI APPLICATI, TUTTI GLI ATTI INERENTI E CONSEGUENTI CHE FOSSERO RICHIESTI PER L'ESTENSIONE DELLA GARANZIA IPOTECARIA; -EFFETTUARE PUNTUALMENTE E GIUSTIFICARE ALLA BANCA, AD OGNI SUA RICHIESTA, IL PAGAMENTO DI QUALSIASI TASSA, IMPOSTA, TRIBUTO O PESO.GRAVANTE L'IMMOBILE IPOTECATO; - MANTENERE L'IMMOBILE STESSO IN OTTIMO STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE E DI FARE, QUINDI, TUTTE LE RIPARAZIONI COMUNQUE OCCORRENTI; - NON FARE O TOLLERARE CHE ALTRI FACCIA COSA ALCUNA CHE POSSA PREGIUDICARE LA CONSISTENZA DELLA GARANZIA E IN PARTICOLARE, NON CAMBIARE LA DESTINAZIONE E LA CONSISTENZA E, TANTO MENO, DEMOLIRLO ANCHE SOLO PARZIALMENTE SIA PURE A SCOPO DI RIFORMA O RICOSTRUZIONE SENZA PREVENTIVA AUTORIZZAZIONESCRITTA DELLA BANCA; - DARE NOTIZIA, SENZA RITARDO, ALLA BANCA DI OGNI
EVENTUALE TURBATIVA DI POSSESSO O CONTESTAZIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ[1] DA PARTE DI TERZI IN ORDINE ALL'IMMOBILE IPOTECATO. LA BANCA SI E' RISERVATO IL DIRITTO, IN OGNI TEMPO, DI FARE ISPEZIONARE L'IMMOBILE IPOTECATO DA PERSONA DI SUA FIDUCIA E LA PARTE MUTUATARIA SI E' IMPEGNATA AD APPRESTARE, A SUA CURA E SPESE, I MEZZI NECESSARI PER L'ADEMPIMENTO DI DETTO INCARICO. QUALORA PER EFFETTO DI GENERALE O LOCALE DEPREZZAMENTO DELLA PROPRIETÀ' IMMOBILIARE O PER ALTRA CAUSA QUALSIASI, NESSUNA ESCLUSA OD ECCETTUATA, SI VERFICASSE, IN ORDINE ALL'IMMOBILE IPOTECATO, UNA DIMINUZIONE DI VALORE, TALE DA INTACCARE, A GIUDIZIO ESCLUSIVO DELLA BANCA, IL MARGINE DI GARANZIA ACCERTATO IN SEDE DI CONCESSIONE DEL MUTUO, RESTA IN FACOLTÀ' DELLA BANCA STESSA DI CHIEDERE, A SECONDA DEI CASI, MA SEMPRE A SUA SCELTA, UN CONGRUO SUPPLEMENTO D'IPOTECA OD ALTRA IDONEA GARANZIA O LA RISOLUZIONEANTICIPATA DEL CONTRATTO, COME PER LEGGE. LE PARTI HANNO ELETTO IL PROPRIO DOMICILIO: QUANTO ALLA BANCA, PRESSO LA SUA FILIALE DI BARI QUANTO ALLA PARTE MUTUATARIA E ALLA PARTE DATRICE D'IPOTECA IN CASAMASSIMA PRESSO LA RESIDENZA DICHIARATA IN ATTO, ED IN MANCANZA PRESSO LA SEGRETERIA COMUNALE (O LA SEGRETERIA GENERALE DEL COMUNE).

2) Vedi ALL.-A43 e ALL.-A45
NOTA DI ISCRIZIONE

Presentazione n.72 del 09/03/2005
Registro Particolare: 2349
Registro generale: 11797
SEZIONE A-GENERALITA'
Dati relativi al titolo:
Descrizione:ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data:08/03/2005
Numero di repertorio: 34238/4491
Notaio : XXXXXXXXXXXX cod fisc. XXXXXXXXXXXX
Sede: BARI (BA)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio : IPOTECA VOLONTARIA
Derivante da : 168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Capitale €: 110.000,00
*Tasso interesse annuo:*3,6%
Tasso interesse semestrale:
Interessi:-
Spese :
Totale€: 220.000,00
Importi variabili: SI
Valuta Estera:-
Somma iscritta da aumentare automaticamente :-
Presenza di condizione risolutiva :-
Durata :25 anni
Termine dell'ipoteca:-
Stipulazione contratto unico: SI

Altri dati
Sono presenti nella sezione D parti libere relative alla sezione A e C.

Dati riepilogativi
Unità negoziali: 1 *Soggetti a favore:* 1 *Soggetti contro:* 2

SEZIONE B -IMMOBILI
Unita negoziale n.: 1

Immobili n.1
Comune: B923-CASAMASSIMA – (BA)
Catasto:FABBRICATI
Sezione urbana : *foglio*: 31 *Particella:* 548 *Subalterno:* 9
Natura: A3- ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
Consistenza:5 vani
Indirizzo: VIA CONVERSANO
N.Civico: 58
Piano : T

SEZIONE C-SOGGETTI
A Favore

Soggetto n.1
In qualità di :
denominazione o ragione sociale : XXXXXXXXXXXX
Sede : XXXXXXXXXXXX
Cod Fisc: 02691680280
Domicilio ipotecario eletto: XXXXXXXXXXXX
Relativamente all'unità negoziale n. 1
Per il diritto di :PROPRIETÀ
Per la quota di: 1/1

CONTRO:
Soggetto n.1
In qualità di :
Cognome: XXXXXXXXXXXX
Nome: XXXXXXXXXXXX
Nato il: XXXXXXXXXXXX
A :Bari (BA)
Sesso : M
Cod Fisc: XXXXXXXXXXXX
Relativamente all'unità negoziale n. 1
Per il diritto di: PROPRIETÀ
Per la quota di:1/2
*In regime di :*COMUNIONE LEGALE
Con: XXXXXXXXXXXX

Soggetto n.2
In qualità di :
Cognome : XXXXXXXXXXXX
Nome : XXXXXXXXXXXX
Nata il :10/01/1970
A : XXXXXXXXXXXX
Sesso: F
Cod Fisc: XXXXXXXXXXXX
Relativamente all'unità negoziale n. 1
Per il diritto di:PROPRIETA'
Per la quota di :1/2
In regime di : COMUNIONE LEGALE
Con XXXXXXXXXXXX

SEZIONE D-ULTERIORI INFORMAZIONI
Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e / o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

LA BANCA CONCEDE ED EROGA CONTESTUALMENTE A TITOLO DI MUTUO, EX ART.38 T.U., ALLA PARTE FINANZIATA - CHE ACCETTA - LA SOMMA DI EURO 110.000,00 (EURO CENTODIECIMILA VIRGOLA ZEROZERO CENTESIMI) ALL'INTERESSE DETERMINATO SUCCESSIVAMENTE, NELL'OSSERVANZA DELLE NORME DI LEGGE E DELLE CONDIZIONI CONTRATTUALI RECIPROCAMENTE CONCORDATE. LA PARTE FINANZIATA DICHIARA DI RICEVERE DALLA BANCA IL DOCUMENTO DI SINTESI CONTRATTUALE, IN CONFORMITÀ' ALLE VIGENTIDISPOSIZIONI SULLA TRASPARENZA BANCARIA.LA PARTE FINANZIATA SI OBBLIGA, PER SE', SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA, IN VIA SOLIDALE ED INDIVISIBILE FRA TUTTI, A

RIMBORSARE IL FINANZIAMENTO MEDIANTE IL PAGAMENTO DI NUMERO 300 (TRECENTO) RATE DI AMMORTAMENTO MENSILI POSTICIPATE COSTANTI CIASCUNA DI EURO 556,30 (CINQUECENTOCINQUANTASEI VIRGOLA TRENTA CENTESIMI), COMPRENSIVE DI CAPITALE ED INTERESSI AL TASSO INDICATO SUCCESSIVAMENTE, AVENTI SCADENZA IL GIORNO 10 (DIECI)DI CIASCUNO DEI MESI SUCCESSIVI ALLA DATA DI EROGAZIONE DEL FINANZIAMENTO. LA PRIMA RATA
AVRÀ[1] SCADENZA IL 10 APRILE 2005 E L'ULTIMA IL 10 MARZO 2030. LA PARTE FINANZIATA AUTORIZZA SIN D'ORA LA BANCA AD ADDEBITARE LE RATE SUDDETTE, ALLE SINGOLE SCADENZE, NEL CONTO CORRENTE ACCESO A SUO NOME, IN QUALITÀ[1] DI SINGOLO INTESTATARIO O CO INTESTATARIO, PRESSO LA DIPENDENZA DI BARI AGENZIA 5 DELLA BANCA MEDESIMA O ALTRO CHE LA PARTE FINANZIATA INDICHERÀ' E SUL QUALE SIOBBLIGA A PRECOSTITUIRE IN TEMPO UTILE LE NECESSARIE DISPONIBILITÀ'. DURANTE IL PERIODO INTERCORRENTE TRA LA DATA DI EROGAZIONE ED IL GIORNO ANTECEDENTE L'INIZIO DELL'AMMORTAMENTO, LA PARTE FINANZIATA DOVRÀ' VERSARE POSTICIPATAMENTE ALLA BANCA GLI INTERESSI DI PREAMMORTAMENTO DI VOLTA IN VOLTA MATURATI SULL'IMPORTO DEL CAPITALE EROGATO, CALCOLATI AL TASSO DI CUI IN SEGUITO, MEDIANTE UNA O PIÙ' RATE AVENTI LA STESSA PERIODICITÀ[1] PREVISTA PER LE RATE DIAMMORTAMENTO. E' FACOLTÀ' DELLA BANCA RIFIUTARE PAGAMENTI DA PARTE DI TERZI COME PURE DI FRAZIONE DI RATA, SIA DAL DEBITORE ORIGINARIO SIA DAGLI EREDI, SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA. IL TASSO D'INTERESSE, SIA PER IL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO CHE PER QUELLO DI AMMORTAMENTO, E' DETERMINATO COME SEGUE; A) IL TASSO DI INTERESSE, SIA PER L'EVENTUALE PERIODO DI PREAMMORTAMENTO CHE PER QUELLO DI AMMORTAMENTO, VIENE INIZIALMENTESTABILITO ED ACCETTATO NELLA MISURA DEL 3,60% (TRE VIRGOLA SESSANTA PER CENTO) NOMINALE ANNUO. TALE TASSO D'INGRESSO SI TRASFORMERÀ[1] A REGIME NEL TASSO DI INTERESSE NOMINALE DI CUI AL SUCCESSIVO PUNTO B) NON PRIMA CHE SIANO TRASCORSI DUE MESI DALLA DATA DI EROGAZIONE DEL FINANZIAMENTO, ALLE SEGUENTI DATE DI AGGIORNAMENTO: -10 APRILE PER I FINANZIAMENTI EROGATI NEL PERIODO COMPRESO FRA L' 11 AGOSTO ED IL 10 FEBBRAIO;-10 OTTOBRE PER 1 FINANZIAMENTI EROGATI NEL PERIODO COMPRESO FRA L'11 FEBBRAIO ED IL 10 AGOSTO; B) A REGIME IL TASSO DI INTERESSE NOMINALE ANNUO SARA' PARI ALL'EURIBOR (EURO INTERBANK OFFERED RATE - TASSO INTERBANCARIO PER LO SCAMBIO DEI DEPOSITI IN EURO) A TRE MESI "LETTERA" COSI' COME RILEVATODALL'EURIBOR PANEL STEERING COMITTEE ALLA DATA CHE PRECEDE DI DIECI GIORNI LE DATE DI AGGIORNAMENTO SOPRA INDICATE E PUBBLICATO DI NORMASUL QUOTIDIANO FINANZIARIO "IL SOLE 24 ORE" (O ALTRO QUOTIDIANO FINANZIARIO) IL GIORNO SUCCESSIVO ALLA DATA DI RILEVAZIONE E CHE ALLA DATA DELL'ULTIMO AGGIORNAMENTO ERA PARI AL 2,15% (DUE VIRGOLA QUINDICI PER CENTO), AUMENTATO DI 1,50 (UNO VIRGOLA CINQUANTA) PUNTI ED ARROTONDATO ALLO 0,05 (ZERO VIRGOLA ZERO CINQUE) SUPERIORE. QUALORA TALE PARAMETRO CESSI DI ESISTERE O COMUNQUE NON VENGA SOSTITUITO COME PARAMETRO DI INDICIZZAZIONE, LO STESSO SI RITERRA'SOSTITUITO, IN CONFORMITÀ' ALLE LEGGI O AI REGOLAMENTI A QUEL MOMENTO VIGENTI, DAL PARAMETRO CHE IL MERCATO SUL QUALE IL PRECEDENTE ERA RILEVATO ADOTTERÀ' IN SOSTITUZIONE DI ESSO. 2. TENENDO CONTO DI QUANTO SPECIFICATO AL PRECEDENTE PUNTO 1 E DELLE SPESE CHE, SECONDO LE VIGENTI DISPOSIZIONI IN MATERIA, CONCORRONO AL CALCOLO DEL TAEG, IL TAEG (TASSO ANNUO EFFETTIVO GLOBALE) 0 ISC (INDICATORE SINTETICO DI COSTO) E' ATTUALMENTE PARI AL 3,78% (TREVIRGOLA SETTANTOTTO PER CENTO). AI SENSI E PER GLI EFFETTI DEL TERZO COMMA DELL'ART.39 DEL T.U. L'AMMONTARE DELLA SOMMA ISCRITTA SI INTENDE AUMENTATA DI PIENO DIRITTO FINO ALLA CONCORRENZA DELL'INTERO IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DELLA CLAUSOLA DI INDICIZZAZIONE. LE PARTI ELEGGONO DOMICILIO, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 47COD. CIV. E DELL'ART. 30 COD. PROC. CIV,: - QUANTO ALLA BANCA, PRESSO LA FILIALE DI BARI XXXXXXXXXXX, ANCHE AGLI EFFETTI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA EX ART. 39, PRIMO COMMA T.U., - QUANTO ALLA PARTE FINANZIATA, PRESSO IL DOMICILIO DICHIARATO IN ATTO O SUCCESSIVAMENTE COMUNICATO CON LETTERA RACCOMANDATA ALLA BANCA.

3) Vedi ALL.-A46 e ALL.-A47
NOTA DI TRASCRIZIONE
Presentazione n.1 del 03/08/2020

Registro Particolare: 21121
Registro generale: 30229
SEZIONE A-GENERALITA'
Dati relativi al titolo:
Descrizione:ATTO GIUDIZIARIO
Data:07/07/2020
Numero di repertorio: 3644
Autorita' Emettente : UNEP BARI
cod fisc. 931 235 807 27
Sede: BARI (BA)

Dati relativi alla convenzione

Specie: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione : 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Voltura catastale automatica: NO

Altri dati
Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alla sezione A , B e C
Richiedente: XXXXXXXXXXXX
SPA
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXX
Indirizzo XXXXXXXXXXXX

Dati riepilogativi
Unità negoziali: 1 *Soggetti a favore:* 1 *Soggetti contro:* 2

SEZIONE B -IMMOBILI
Unita negoziale n.: 1

Immobili n.1
Comune: B923-CASAMASSIMA – (BA)
Catasto:FABBRICATI
Sezione urbana : *foglio*: 31 *Particella:* 548 *Subalterno:* 9
Natura: A3- ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
Consistenza:5 vani
Indirizzo: VIA CONVERSANO
N.Civico: 58
Piano : T

SEZIONE C-SOGGETTI
A favore
Soggetto n.1
*In qualità di :*Favore
denominazione o ragione sociale : XXXXXXXXXXXX
Sede : Siena (SI)
Cod Fisc: XXXXXXXXXXX
Relativamente all'unità negoziale n.1
Per il diritto di :PROPRIETÀ
Per la quota di: 1/1

CONTRO :
Soggetto n.1
In qualità di : CONTRO
Cognome : XXXXXXXXXXXX
Nome : XXXXXXXXXXXX
Nato il : XXXXXXXXXXXX
A : XXXXXXXXXXXX
Sesso : M
Cod Fisc: XXXXXXXXXXXX
Relativamente all'unità negoziale n. 1
Per il diritto di: PROPRIETÀ
Per la quota di :1/1
In regime di :COMUNIONE LEGALE

Soggetto n.2
In qualità di : CONTRO
Cognome : XXXXXXXXXXXX
Nome : XXXXXXXXXXXX
Nata il : XXXXXXXXXXXX
A : XXXXXXXXXXXX
Sesso : F
Cod Fisc: XXXXXXXXXXXX
Relativamente all'unità negoziale n. 1
Per il diritto di:PROPRIETA'
Per la quota di :1/1
In regime di: COMUNIONE LEGALE

SEZIONE D-Ulteriori informazioni
Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare.

13.CRITERI E PROCEDIMENTI DI STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato, ho ritenuto opportuno procedere attraverso il metodo comparativo, pertanto ho condotto delle indagini sui prezzi di mercato di edifici che si trovavano nella stessa zona dell'edificio oggetto del pignoramento e che avessero le stesse caratteristiche.
I dati necessari sono stati raccolti presso le agenzie immobiliari attive nel comune di Casamassima.
Ho inoltre consultato la banca dati delle quotazioni immobiliari messe a disposizione dall'Agenzia del territorio e il listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Bari, messa a disposizione dalla Camera di Commercio di Bari.
Successivamente i dati raccolti sono stati vagliati al fine di adattarli alle caratteristiche proprie del bene oggetto della stima. Pertanto nella mia valutazione ho considerato che:

1)L'immobile è posto in una fascia a ridosso del centro storico del Comune di Casamassima pertanto è posto in una zona intermedia tra il centro storico e la periferia. Di conseguenza tale zona rappresenta un giusto compromesso tra i vantaggi e gli svantaggi del centro storico e della periferia. La zona in cui sorge l'immobile è sicuramente più vivibile rispetto al centro storico , offre infatti una maggiore facilità di parcheggio ed è meno congestionata dal traffico e di conseguenza meno soggetta ad inquinamento acustico e dell'aria. La zona in cui sorge l'immobile offre inoltre degli

indubbi vantaggi, anche rispetto alla periferia, visto che sorge in una zona non isolata e dotata di servizi e attività commerciali.

2)Una caratteristica positiva dell'appartamento è che pur facendo parte di un piccolo edificio plurifamiliare, per sua conformazione e posizione offre caratteristiche assimilabili a una casa unifamiliare, poiché , ha un accesso indipendente da Via Conversano e inoltre uno spazio di pertinenza ad uso esclusivo, con accesso diretto e al livello dal grande vano di 27 mq che ospita il soggiorno/cucina.

3)Purtroppo a parte il grande vano da 27mq netti adibito a soggiorno/cucina, dotato di finestre sullo spazio esterno , il resto dell'appartamento per una superficie di 59 mq di superficie netta, è occupato da vani privi di finestre . In tale spazio sono,infatti , presenti due ampi ambienti di 16 e 9 mq , 4 piccoli ambienti con una superficie netta che spazia dai 3 ai 6mq, un ampio spazio distributivo centrale di 13mq e due bagni di 2,5 mq e 4mq , tutti privi di finestre.

4)L'immobile è in buone condizioni di manutenzione, le finiture appaiono recenti e di qualità media. Segnalo tuttavia la presenza di macchie di umido sui soffitti dei tre vani dotati di lucernai .

14. STIMA DEL VALORE COMMERCIALE ATTUALE

Dalle indagini di mercato da me effettuate presso le agenzie immobiliari di Casamassima e applicando la procedura illustrata al punto precedente, ho ottenuto il prezzo ordinario medio di 1000 €/mq, che rappresenta appunto il prezzo unitario medio, riferito ad immobili con caratteristiche simili e ubicati nella stessa zona di quello oggetto della stima.

La superficie commerciale dell'immobile pari a 107 mq, è stata ottenuta, sommando S1 che rappresenta la superficie lorda coperta dell'appartamento (dove per superficie lorda s'intende, la superficie calpestabile compresi i tramezzi e i muri di confine, calcolati per metà se posti a confine con altri proprietari e fino a uno spessore massimo di 25 cm e per intero fino a uno spessore massimo di 50 cm se perimetrali all'edificio), alla superficie S2 che rappresenta le superfici lorde di pertinenze esclusive accessorie o di ornamento, ridotte moltiplicandole per adeguati coefficienti riduttivi, previsti nel Dpr 138/98.

S1=105 mq: Superficie lorda coperta dell'appartamento, destinazione abitazione A/3 (superficie calpestabile,comprensiva della superficie occupata dai tramezzi e di parte dei muri perimetrali).

S2=2,1 mq (21 mq x 0,1): Superficie virtuale dello spazio esterno del cortile di pertinenza e ad uso esclusivo, posto al piano terra, dinanzi al prospetto principale dell'appartamento, lungo Via Conversano .Ho inteso tale spazio come una pertinenza esclusiva d'ornamento, a servizio dell'unità principale e comunicante con i vani principali e pertanto ho utilizzato un coefficiente riduttivo pari a 0.1, secondo quanto indicato nell'allegato C del DPR 138-98.

SC=SuperficieCommerciale=S1+S2 =105mq+2,1mq=107 mq

In conclusione la superficie commerciale arrotondata, dell'appartamento in oggetto è di 107 mq.

Ricavata la superficie commerciale (SC) possiamo calcolare il valore di mercato più probabile, che è pari a mq 107 x 1000€/mq = € 107000. Pertanto il valore commerciale attuale dell'appartamento, è stimato pari a € 107000 (diconsi euro centosettemila).

Dal suddetto valore di stima di euro 107000 vanno sottratti euro 2630 da intendersi quali costi da sostenere al fine di sanare le difformità che ho descritto nel precedente paragrafo 6, e che consistono, in una differente disposizione di alcuni tramezzi interni all'immobile, in tal caso ho stimato che i costi che dovranno essere sostenuti per presentare una Scia in sanatoria (Segnalazione certificata di inizio attività) presso l'ufficio tecnico del Comune di Casamassima , ammontano a 1000 € + 130 € per diritti di segreteria. A questi costi vanno poi aggiunti i 1500 € da intendersi quale onorario per il tecnico abilitato che dovrà redigere le suddette pratiche edilizie e adeguare la planimetria catastale. Si perviene pertanto per quanto sopra esposto al seguente valore:
107000€ - 2630€= 104370€.
La stima di euro 104370 va inoltre decurtata di una somma che arrotondata è pari a euro 15655 (in lettere quindicimilaseicentocinquantacinque euro), pari a una percentuale del 15% per le motivazioni specificate al successivo paragrafo.

15. QUADRO RIEPILOGATIVO E CONCLUSIONI

L'immobile da me analizzato costituisce un lotto di vendita unico, che risulta così composto:

Appartamento posto al piano terra di una palazzina plurifamiliare di due piani fuori terra, sito in Casamassima alla Via Conversano N.°58, avente destinazione catastale A/3, abitazione di tipo economico e il seguente identificativo catastale:

fg 31, p.lla 548 , sub 9. L'immobile è costituito da un ampio vano di 27 mq che ospita un soggiorno con cucina a giorno , dotato di due finestre che si affacciano su un cortile scoperto di pertinenza e di una porta blindata di accesso all'appartamento. La restante parte dell'appartamento, che copre una superficie di 59 mq, è costituito da ambienti privi di finestre che nello specifico sono: due ampi ambienti di 16 e 9 mq , quattro ambienti più piccoli con superficie dai 3 ai 6 mq, un ampio ambiente distributivo centrale di 12 mq e due bagni .L'appartamento è inoltre dotato di un cortile scoperto di pertinenza e a uso esclusivo, di 17 mq posto sul prospetto principale, parzialmente coperto da una tettoia in legno realizzata di difformità e non sanabile. L'immobile è costituito da un nucleo originario realizzato tramite il rilascio di un nulla osta per l'esecuzione dei lavori edili, Pratica 159 del 1967,successivamente l'immobile è stato ampliato. L'ultima pratica edilizia rilasciata in merito per l'immobile in oggetto, è costituita da concessione edilizia in sanatoria N.202 /03, con cui sono stati sanati dei vani realizzati sul cortile posteriore. Rispetto a tale pratica edilizia sono presenti delle difformità sanabili, costituite da poche differenti disposizioni di tramezzi interni. L'immobile è in buone condizioni di manutenzione, le finiture sono di qualità media e di recente realizzazione. L'immobile è privo di crepe, macchie di umidità , distacchi d'intonaci fatta

eccezione per le macchie di umidità dovute a condensa o infiltrazione presenti nelle zone limitrofe ai lucernari ricavati nel soffitto dei vani posti lungo il prospetto posteriore .

L'immobile occupa le seguenti superfici:

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE = 107 MQ
TOTALE SUPERFICIE COPERTA COMMERCIALE=105MQ
TOTALE SUPERFICIE SCOPERTA COMMERCIALE=2,1MQ

TOTALE SUPERFICIE LORDA COPERTA = 105 MQ
TOTALE SUPERFICIE LORDA SCOPERTA = 21 MQ

TOTALE SUPERFICIE NETTA COPERTA = 86MQ
TOTALE SUPERFICIE NETTA SCOPERTA = 17MQ

L'immobile ha i seguenti identificativi catastali :

-Foglio 31 , P.lla 548 , sub 9 ,Categoria A/3,Abitazioni di tipo economico. Classe 4 . Consistenza Totale:103 mq , Totale escluse aree scoperte 101 .Rendita Euro 322,79.

Con ovvia approssimazione il valore finale di mercato degli immobili oggetto del procedimento, è dato dalla stima del valore commerciale degli immobili pignorati ed è pari a € 107000, decurtato di:
- una percentuale forfettaria d'abbattimento di euro 15655, pari al 15% del suo valore, per l'assenza di garanzie sui vizi occulti.

quindi il valore finale di vendita del lotto è il seguente**:** € 107000-€2630-€15655= **€**88715

che arrotondo a **EURO 88700 (diconsi euro ottantottomilasettecento).**

Avendo espletato in fede e serena coscienza l'incarico affidatomi e rimanendo a disposizione per ogni chiarimento e necessità ,consegno la presente relazione e i seguenti allegati che ne fanno parte,con accluso il supporto informatico contenente il file della relazione .

-da All-A1 ad All.-A63	Formalità relative all'immobile, effettuate al fine di verificare la provenienza ultraventennale e l'eventuale presenza di formalità nel ventennio e pertanto verificare la completezza della certificazione notarile fornita dal creditore procedente.
-da Allegato B1 ad Allegato B15	Pratiche edilizie relative all'immobile in oggetto

-da Allegato C1 ad Allegato C7	Visura catastale storica ,planimetria catastale attuale , planimetria catastale pregressa, stralcio di mappa
- da Allegato D1 ad Allegato D4	Verbale del sopralluogo
- da Allegato E1 ad Allegato E4	Certificazione Notarile prodotta del creditore procedente
-da Allegato F1 ad Allegato F4	Certificato contestuale di residenza , stato civile , stato di famiglia .
- da Allegato G1 ad Allegato G8	Atto notarile di provenienza dell'immobile in oggetto
-da Allegato H1 ad Allegato H3	Vista satellitare di Casamassima con evidenziata la posizione dell'immobile in oggetto
-Allegato i	Rilievo dell'immobile in oggetto eseguito da ctu in sede si sopralluogo, con indicazione delle superfici
-Allegato L	Rilievo fotografico costituito da 29 foto
-Allegato M	Check list sistema conservatoria

Elenco elaborati

Bari, 22 / 07 /2022

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(Arch.Massimo Moramarco)