
TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. 614/2019

Giudice Es. Dott.ssa Attollino Marisa

ELABORATO PERITALE

Debitori eseguiti:

Creditore procedente:

Custode giudiziario: **Avv. Assunta Mazzelli**

Consulente tecnico di Ufficio: Ing. Antonio Russo

Studio professionale: Via della Resistenza 48 - 70126 Bari

PEC: antonio.russo9840@pec.ordingbari.it

Iscritto nell'Elenco dei Consulenti tecnici del Tribunale di Bari n. 2961

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 9840

Iscritto nell'elenco degli Innovation Manager del Ministero dello Sviluppo Economico



Sommario

Introduzione e quesiti.....	4
IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:	8
LOTTO 1.....	9
DESCRIZIONE:	9
DATI CATASTALI.....	9
CONFINI:	9
PRATICHE EDILIZIE	9
QUALITA' DI COLTURA:.....	9
STATO DI POSSESSO:	9
STATO DI OCCUPAZIONE:	10
PROVENIENZE VENTENNALI:	10
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:.....	10
NORMATIVA URBANISTICA:	10
CRITERIO DI STIMA	11
VALUTAZIONE ESTIMATIVA.....	11
PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO 1.....	11
LOTTO 2.....	12
DESCRIZIONE:	12
DATI CATASTALI.....	12
CONFINI:	12
PRATICHE EDILIZIE	12
QUALITA' DI COLTURA:.....	12
STATO DI POSSESSO:	12
STATO DI OCCUPAZIONE:	13
PROVENIENZE VENTENNALI:	13
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:.....	13
NORMATIVA URBANISTICA:	13
CRITERIO DI STIMA	14
VALUTAZIONE ESTIMATIVA.....	14
PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO 2.....	14
LOTTO 3.....	15
DESCRIZIONE:	15
DATI CATASTALI.....	15
PRATICHE EDILIZIE	15



REGOLARITA' EDILIZIA	16
STATO DI POSSESSO	16
STATO DI OCCUPAZIONE	16
STATO CONSERVATIVO.....	16
CARATTERISTICHE PREVALENTI	16
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI.....	17
VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI	17
VALUTAZIONE ESTIMATIVA – CRITERIO DI STIMA.....	17
VALUTAZIONE CORPO	18
PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO 3.....	19
STIMA/FORMAZIONE LOTTI	20
LOTTO 1	20
LOTTO 2	21
LOTTO 3	22
RIEPILOGO BANDO D'ASTA.....	24
LOTTO 1	24
LOTTO 2	24
LOTTO 3	24
SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E.614/2019.....	25
LOTTO 1	25
LOTTO 2	25
LOTTO 3	25



Ill.ma Sig.ra Giudice Es.
Dott.ssa Attollino Marisa

RELAZIONE PERITALE

Introduzione e quesiti

Con provvedimento ex art. 596 c.p.c. notificato a mezzo PEC in data 25/02/2020, la S.V. Ill.ma nominava lo scrivente Ing. Antonio Russo quale Esperto estimatore nella procedura esecutiva immobiliare registrata al n° 614/2018 R.G.E. del Tribunale di Bari, promossa da nei confronti dei sigg.ri , rinviando il procedimento all'udienza del 17.09.2019.

A seguito della nomina il sottoscritto provvedeva a trasmettere atto di giuramento e accettazione dell'incarico mediante sottoscrizione con firma digitale dello specifico modulo presente sul sito del Tribunale in data 03/03/2020.

All'Esperto nominato venivano 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, assegnando altresì un fondo spese a proprio favore pari ad € 500,00, da versarsi a cura del creditore procedente entro 10 giorni dal giuramento dell'esperto.

Al fine di consentire all'esperto lo svolgimento dell'incarico si autorizzava 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.

Inoltre al sottoscritto, si chiedeva di rispondere ai quesiti formulati e seguito riportati integralmente:

"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 and 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, verifici 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, verifici 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;

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 allegghi 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.

Specifichi 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.”



IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà degli immobili siti in Altamura (Ba):

- a. BENE N. 1** – Fondo rustico in agro di Giovinazzo alla contrada Macchia di Mare

N.C.T.: Foglio di mappa n. 9, particella 88, uliveto, classe 2, are 35.05, R.D. 19,01, R.A. euro 15,39

- b. BENE N. 2** – Fondo rustico in agro di Giovinazzo alla contrada Macchia di Mare

N.C.T.: Foglio di mappa n. 9, particella 424, mandorleto, classe 3, are 32.59, R.D. euro 12,62, R.A. euro 3,37

- c. BENE N. 3** – Villino facente parte del villaggio turistico Tourist Village sito in Giovinazzo alla strada statale n.16

N.C.E.U.: Foglio di mappa n. 9, particella 325 sub 2 graffata con la particella 361 sub 1, strada statale 16 n.SN, piani T – 1 – S1, cat. A/7, classe 2, vani 6,5, superficie catastale 125 mq, totale superficie escluse aree scoperte 117 mq, R.C. euro 688,18.



LOTTO 1

BENE N. 1 – a. Fondo rustico sito in agro di Giovinazzo alla contrada “Macchia di Mare”

DESCRIZIONE:

Il terreno è ubicato a circa 4 km a sud – est di Giovinazzo nelle vicinanze della Strada Statale 16 – coordinate geografiche: 41°17'2.307" N, 16°69'4.715" E p.lla 88.

Accesso: il terreno è raggiungibile percorrendo la Strada Statale 16 e quindi prendendo l'uscita Giovinazzo Sud, sulla strada complanare che costeggia la SS16, dalla quale, alla particella 88 si accede mediante strada vicinale (sulla sinistra).

La particella 88 è delimitata da muretto a secco a sud – est ed a nord – ovest.

DATI CATASTALI

N.C.T.: Foglio di mappa n. 9, particella 88, uliveto, classe 2, are 35.05, R.D. 19,01, R.A. euro 15,39

CONFINI:

Strada Complanare, con proprietà

PRATICHE EDILIZIE

A seguito di richiesta del 30/05/2002 veniva concesso parere favorevole per la realizzazione di recinzione lungo tutti i lati del fondo censito al fg. 9 p.lla 88.

QUALITA' DI COLTURA:

La particella catastale presenta le seguenti qualità di coltura:

- p.lla 88 qualità uliveto

Il terreno ha forma rettangolare parzialmente irregolare con giacitura pianeggiante.

Non risulta esserci impianti di irrigazione.

STATO DI POSSESSO:

Il bene, oggetto di esecuzione, appartiene all'esecutato per la quota di 1000/1000 e viene posto in vendita per il diritto di proprietà dell'intero.



STATO DI OCCUPAZIONE:

Libero

PROVENIENZE VENTENNALI:

1. Atto di donazione a favore di _____ datato 19 ottobre 2012 al repertorio n. 76046, rogante Dott.ssa Lorusso Francesca
2. Atto di compravendita a favore di _____ (1/2) e _____ (1/2) datato 25/01/2001 al repertorio n. 3228, rogante Dott. Longo De Bellis Franco

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

Trascrizioni

Pignoramento

Trascritto a Bari il 21/02/2013

Reg. gen. 6529 – Reg. part. 4990

A favore di

Contro

Pignoramento

Trascritto a Bari il 01/06/2018

Reg. gen. 24891 – Reg. part. 18116

A favore di

Contro

Pignoramento

Trascritto a Bari

Reg. gen. 49394 – Reg. part. 35474

A favore di

Contro

NORMATIVA URBANISTICA:

Urbanisticamente il suolo è ubicato in zona tipizzata nel vigente P.R.G: a zona agricola E/1



CRITERIO DI STIMA

La stima del più probabile valore di mercato dell'immobile, oggetto della presente perizia, è stata effettuata con il metodo sintetico comparativo attraverso una attenta indagine di mercato presso agenzie immobiliari locali con l'individuazione di possibili beni immobili aventi analoghe caratteristiche intrinseche in termini di consistenza, natura ed ubicazione e di caratteristiche oggettive delle aree, tenuto conto sia della collocazione rispetto allo strumento urbanistico vigente che dello stato delle opere di urbanizzazione.

Tale criterio di riferimento si è ritenuto opportuno confrontarlo, sia pur in maniera indicativa e statistica, con le informazioni desunte dalla Banca dati delle Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, in conformità con quanto stabilito dalla Quinta Sezione civile della Cassazione con Sentenza n. 21569/2016 e pubblicata il 26/10/2016, che ha ribadito "...le quotazioni OMI, risultanti dal sito web dell'Agenzia delle Entrate, ove sono gratuitamente e liberamente consultabili, non costituiscono fonte tipica di prova ma strumento di ausilio ed indirizzo per l'esercizio della potestà di valutazione estimativa, sicché, quali nozioni di fatto che rientrano nella comune esperienza, utilizzabili dal giudice ai sensi dell'art. 115, comma 2, c.p.c., sono idonee solamente a condurre ad indicazioni di valori di larga massima" (Cassazione Sez. 6 – 5, Ordinanza n. 25707 del 21/12/2015) ed anticipando quanto poi recepito con Circolare n. 16 del 28/04/2016 da parte della medesima Agenzia.

Le caratteristiche considerate per l'identificazione del segmento di mercato al quale il terreno appartiene sono:

- Ubicazione: provincia di Bari, Regione agraria n° 7
- Classe di ampiezza: fino a 2 ha
- Qualità: uliveto

Le altre fonti di informazione sono state: agenzie immobiliari della zona, Osservatorio del Mercato Immobiliare, valori di aggiudicazione di aste giudiziarie.

VALUTAZIONE ESTIMATIVA

Identificativo	Superficie Ha	Valore unitario €/Ha	Valore Complessivo €
Fg.9 p.lla 88	0,3505	€ 16.000,00	€ 5.608

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione forfettaria del valore di stima pari al 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria di: **€ 4.767,00**

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO 1

Valore del bene al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 4.767,00**



LOTTO 2

BENE N. 2 – a. Fondo rustico in agro di Giovinazzo alla contrada Macchia di Mare

DESCRIZIONE:

Il terreno è ubicato a circa 4 km a sud – est di Giovinazzo nelle vicinanze della Strada Statale 16 – coordinate geografiche: 41°17'2.307" N, 16°69'4.715" E p.lla 88 e 41°17'2.373" N, 16°69'3.792" E p.lla 424.

Accesso: il terreno è raggiungibile percorrendo la Strada Statale 16 e quindi prendendo l'uscita Giovinazzo Sud, sulla strada complanare che costeggia la SS16, dalla quale, la particella 424 ha accesso diretto mentre (sulla sinistra).

DATI CATASTALI

N.C.T.: Foglio di mappa n. 9, particella 424, mandorleto, classe 3, are 32.59, R.D. euro 12,62, R.A. euro 3,37

CONFINI:

Strada Complanare, con proprietà

PRATICHE EDILIZIE

A seguito di richiesta del 30/05/2002 veniva concesso parere favorevole per la realizzazione di recinzione lungo tutti i lati del fondo censito al fg. 9 p.lla 424.

QUALITA' DI COLTURA:

La particella catastale costituiscono presenta le seguenti qualità di coltura:

- p.lla 424 qualità mandorleto.

Il terreno ha forma rettangolare parzialmente irregolare con giacitura pianeggiante.

Non risulta esserci impianti di irrigazione.

STATO DI POSSESSO:

Il bene, oggetto di esecuzione, appartiene all'esecutato per la quota di 1000/1000 e viene posto in vendita per il diritto di proprietà dell'intero.



STATO DI OCCUPAZIONE:

Libero

PROVENIENZE VENTENNALI:

3. Atto di donazione a favore di _____ datato 19 ottobre 2012 al repertorio n. 76046, rogante Dott.ssa Lorusso Francesca
4. Atto di compravendita a favore di _____ (1/2) e _____ (1/2) datato 25/01/2001 al repertorio n. 3238, rogante Dott. Longo De Bellis Franco

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

Trascrizioni

Pignoramento

Trascritto a Bari il 21/02/2013

Reg. gen. 6529 – Reg. part. 4990

A favore di

Contro

Pignoramento

Trascritto a Bari il 01/06/2018

Reg. gen. 24891 – Reg. part. 18116

A favore di

Contro

Pignoramento

Trascritto a Bari

Reg. gen. 49394 – Reg. part. 35474

A favore di

Contro

NORMATIVA URBANISTICA:

Urbanisticamente il suolo è ubicato in zona tipizzata nel vigente P.R.G: a zona agricola E/1



CRITERIO DI STIMA

La stima del più probabile valore di mercato dell'immobile, oggetto della presente perizia, è stata effettuata con il metodo sintetico comparativo attraverso una attenta indagine di mercato presso agenzie immobiliari locali con l'individuazione di possibili beni immobili aventi analoghe caratteristiche intrinseche in termini di consistenza, natura ed ubicazione e di caratteristiche oggettive delle aree, tenuto conto sia della collocazione rispetto allo strumento urbanistico vigente che dello stato delle opere di urbanizzazione.

Tale criterio di riferimento si è ritenuto opportuno confrontarlo, sia pur in maniera indicativa e statistica, con le informazioni desunte dalla Banca dati delle Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, in conformità con quanto stabilito dalla Quinta Sezione civile della Cassazione con Sentenza n. 21569/2016 e pubblicata il 26/10/2016, che ha ribadito "...le quotazioni OMI, risultanti dal sito web dell'Agenzia delle Entrate, ove sono gratuitamente e liberamente consultabili, non costituiscono fonte tipica di prova ma strumento di ausilio ed indirizzo per l'esercizio della potestà di valutazione estimativa, sicché, quali nozioni di fatto che rientrano nella comune esperienza, utilizzabili dal giudice ai sensi dell'art. 115, comma 2, c.p.c., sono idonee solamente a condurre ad indicazioni di valori di larga massima" (Cassazione Sez. 6 – 5, Ordinanza n. 25707 del 21/12/2015) ed anticipando quanto poi recepito con Circolare n. 16 del 28/04/2016 da parte della medesima Agenzia.

Le caratteristiche considerate per l'identificazione del segmento di mercato al quale il terreno appartiene sono:

- Ubicazione: provincia di Bari, Regione agraria n° 7
- Classe di ampiezza: fino a 2 ha
- Qualità: mandorleto

Le altre fonti di informazione sono state: agenzie immobiliari della zona, Osservatorio del Mercato Immobiliare, valori di aggiudicazione di aste giudiziarie.

VALUTAZIONE ESTIMATIVA

Identificativo	Superficie mq	Valore unitario €/Ha	Valore Complessivo €
Fg.9 p.lla 424	0,3259	€ 8.900	€ 2.900

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione forfettaria del valore di stima pari al 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria di: **€ 2.465,00**

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO 2

Valore del bene al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 2.465,00**



LOTTO 3

BENE N. 3 – a. Villino facente parte del villaggio turistico Tourist Village sito in Giovinazzo alla strada statale n.16

DESCRIZIONE:

Villino sito in Giovinazzo alla SS 16 Km 785 + 380, con accesso dalla strada vicinale Torre Vecchia costituito da piano terra composto da un vano ed accessori, da un primo piano composto da due vani ed accessori, da un pertinenziale piccolo locale a piano cantinato, da un terreno esterno.

Ciò stante, il presente lotto di vendita può essere così sintetizzato:

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Valore equivalente</i>
<i>Piano terra</i>	66	1,00	66
<i>Piano Primo</i>	58	1,00	58
<i>Cortile</i>	206	0,10	20,6
<i>Balcone</i>	8	0,35	2,8
<i>Piano S1</i>	16	0,30	4,8
<i>Tot. Superficie commerciale</i>			152,2

DATI CATASTALI

N.C.E.U.: Foglio di mappa n. 9, particella 325, sub. 2 graffata alla particella 361 sub.1, Strada Statale 16 s.n., piano T – 1 – S1, categoria A/7, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 125 mq – totale escluse aree scoperte 117 mq, rendita € 688,18

Sussistenza del certificato Ape: Non Disponibile

PRATICHE EDILIZIE

A seguito di richiesta a mezzo pec di Accesso agli Atti amministrativi formulata ai sensi della L. n°241/90 e s.m.i, l'Ufficio tecnico comunale di Giovinazzo rispondeva a mezzo pec riferendo che era possibile visionare la documentazione in possesso presso gli uffici comunali.

Dalla visita presso il Comune di Altamura, si è reperita la seguente documentazione:

- Autorizzazione n°241/99 per lavori di ristrutturazione della villa unifamiliare sita nel complesso turistico residenziale "Tourist Village" sulla S.S. 16 al Km .785+380 – Prot. 16986/99 del 28/03/2000
- Denuncia di inizio e fine dei lavori di manutenzione straordinaria del 21/12/2000
- Permesso di costruire in sanatoria n.1155/86 del 26/06/2007
- DIA prot. N. 292 del 2012 per lavori di frazionamento e fusione di villa bifamiliare
- Certificato di collaudo finale di opere interne finalizzate alla variazione della dividente per la fusione e frazionamento da eseguirsi ad una villa bifamiliare del 20/05/2014



REGOLARITA' EDILIZIA

Non è stato possibile reperire certificato di agibilità

Dalla documentazione reperita al Comune ed al Catasto sono emerse difformità rispetto a quanto riscontrato nei luoghi: al piano terra, dove sulle planimetrie è indicato "Attinenza Coperta" è stato realizzato un vano cucina con zona lavanderia retrostante, comunicante con l'interno della casa. All'interno sono stati abbattuti dei tramezzi.

Trattasi di difformità rilevanti che necessitano il ripristino dell'immobile mediante demolizione e ricostruzioni quantificabili in € 24.294,63 (vd allegato computo metrico estimativo)

STATO DI POSSESSO**Attuale proprietario:**

(Proprietà per 1/1)

(Abitazione per ½ in regime di separazione di

beni)

(Abitazione per ½ in regime di separazione di beni)

Precedente proprietario:

proprietario per ½ in regime di comunione di beni con

fino al

19/10/2012

proprietaria per ½ in regime di comunione di beni con

fino al

19/10/2012.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato dall'esecutato . Dal certificato di residenza risulta risiedere lì (vd allegato di merito)

STATO CONSERVATIVO

Il bene nel corso delle operazioni peritali risultava in buone condizioni manutentive.

CARATTERISTICHE PREVALENTI

Caratteristiche strutturali:

Strutturali verticali: materiale: cemento armato, condizioni: buone.

Travi: materiale: cemento armato, condizioni: buone.

Solai: tipologia: piano in latero-cemento di condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Serranda: tipologia: avvolgibile, materiale: ferro, condizioni: sufficienti.

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, con vetrocamera, materiale: alluminio verniciato

Infissi interni: tipologia: a battente e scorrevoli, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale: murature di tompagno in mattoni forati rivestimento: intonaco, condizioni: sufficienti.

Pavim. Interna: materiale: marmo, parquet condizioni: buone.

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: ----, condizioni: buone.



Fognatura: tipologia: -----
Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale.
Allarme

L'appartamento presenta pareti in stucco veneziano, pavimenti in marmo e parquet, impianto di riscaldamento con termosifoni in ghisa e termo arredi in bagno.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Bari, allegate al certificato ipotecario, risulta quanto segue:

Trascrizioni

Pignoramento

Trascritto a Bari il 21/02/2013

Reg. gen. 6529 – Reg. part. 4990

A favore di

Contro

Pignoramento

Trascritto a Bari il 01/06/2018

Reg. gen. 24891 – Reg. part. 18116

A favore di

Contro

Pignoramento

Trascritto a Bari

Reg. gen. 49394 – Reg. part. 35474

A favore di

Contro

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non è stato possibile risalire alle spese condominiali (vd allegati di merito)

VALUTAZIONE ESTIMATIVA – CRITERIO DI STIMA

La stima del più probabile valore di mercato dell'immobile, oggetto della presente perizia, è stata effettuata con il metodo sintetico comparativo attraverso una attenta indagine di mercato presso agenzie immobiliari locali con l'individuazione di possibili beni immobili aventi analoghe



caratteristiche intrinseche in termini di consistenza, natura ed ubicazione e di caratteristiche oggettive delle aree, tenuto conto sia della collocazione rispetto allo strumento urbanistico vigente che dello stato delle opere di urbanizzazione.

Tale criterio di riferimento si è ritenuto opportuno confrontarlo, sia pur in maniera indicativa e statistica, con le informazioni desunte dalla Banca dati delle Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, in conformità con quanto stabilito dalla Quinta Sezione civile della Cassazione con Sentenza n. 21569/2016 e pubblicata il 26/10/2016, che ha ribadito "...le quotazioni OMI, risultanti dal sito web dell'Agenzia delle Entrate, ove sono gratuitamente e liberamente consultabili, non costituiscono fonte tipica di prova ma strumento di ausilio ed indirizzo per l'esercizio della potestà di valutazione estimativa, sicché, quali nozioni di fatto che rientrano nella comune esperienza, utilizzabili dal giudice ai sensi dell'art. 115, comma 2, c.p.c., sono idonee solamente a condurre ad indicazioni di valori di larga massima" (Cassazione Sez. 6 – 5, Ordinanza n. 25707 del 21/12/2015) ed anticipando quanto poi recepito con Circolare n. 16 del 28/04/2016 da parte della medesima Agenzia.

Per opportuna conoscenza, si riportano le informazioni di interesse per l'ultimo semestre disponibile:

I Semestre 2021:

- Codice di zona E1;
- Microzona n.4
- Tipo di destinazione prevalente: residenziale;
- Stato conservativo: normale;
- Tipologia: Ville e Villini
- Valore di mercato: 1.250,00 €/mq – 1.700,00 €/mq;
- Superficie: lorda

Sulla scorta dell'intervallo di valori di mercato segnalati, la diminuzione del valore di mercato che il bene può aver subito, considerando un buono stato di finitura, sarebbe pari alla differenza tra il massimo valore e il minore registrati dall'O.M.I., ovvero $(1.700,00 - 1.250,00) \text{ €/mq.} = 450 \text{ €/mq.}$

Viste le caratteristiche della zona in cui è ubicato l'immobile, le caratteristiche intrinseche, lo stato di conservazione, la tipologia degli impianti, l'appetibilità del bene sul mercato immobiliare, si può assumere quale più probabile valore di mercato unitario €/mq. 1.400,00.

VALUTAZIONE CORPO

Stima sintetico comparativa (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:



LOTTO 3	Destinazione	Superficie equivalente (sup. lorda)	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita
Giovinazzo, Fg.9,p.IIa 325, sub. 2	A/7	mq 152,2	€ 1.400,00	€ 213.080,00	100%

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione forfettaria del valore di stima pari al 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria di: € 181.118,00

Spese di cui alla regolarità edilizia: € 24.294,63

Valore finale:

€ 181.118,00 - € 24.294,63 = € 156.823,37

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO 3

Valore del bene al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 156.823,37**



STIMA/FORMAZIONE LOTTI

I beni sono stati suddivisi nel modo seguente

LOTTO 1

Fondo rustico sito in agro di Giovinazzo alla contrada "Macchia di Mare" ubicato a circa 4 km a sud – est di Giovinazzo nelle vicinanze della Strada Statale 16 – coordinate geografiche: 41°17'2.307" N, 16°69'4.715" E p.lla 88.

Identificato al N.C.T.: Foglio di mappa n. 9, particella 88, uliveto, classe 2, are 35.05, R.D. 19,01, R.A. euro 15,39

La stima del più probabile valore di mercato dell'immobile, oggetto della presente perizia, è stata effettuata con il metodo sintetico comparativo attraverso una attenta indagine di mercato presso agenzie immobiliari locali con l'individuazione di possibili beni immobili aventi analoghe caratteristiche intrinseche in termini di consistenza, natura ed ubicazione e di caratteristiche oggettive delle aree, tenuto conto sia della collocazione rispetto allo strumento urbanistico vigente che dello stato delle opere di urbanizzazione nonché da un raffronto con le informazioni desunte dalla Banca dati delle Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

LOTTO 1	Qualità	Superficie Ha	Valore unitario	Valore complessivo	Decurtazione 15%	Quota in vendita
Giovinazzo, Fg.9 p.la 88	Uliveto	0,3505	€ 16.000,00	€ 5.608	€ 841,20	100%
Valore di stima del Lotto 1						€ 4.767,00



LOTTO 2

Fondo rustico sito in agro di Giovinazzo alla contrada "Macchia di Mare" ubicato a circa 4 km a sud – est di Giovinazzo nelle vicinanze della Strada Statale 16 – coordinate geografiche: 41°17'2.307" N, 16°69'4.715" E p.lla 88 e 41°17'2.373" N, 16°69'3.792" E p.lla 424.

Identificato al N.C.T.: Foglio di mappa n. 9, particella 424, mandorleto, classe 3, are 32.59, R.D. euro 12,62, R.A. euro 3,37

La stima del più probabile valore di mercato dell'immobile, oggetto della presente perizia, è stata effettuata con il metodo sintetico comparativo attraverso una attenta indagine di mercato presso agenzie immobiliari locali con l'individuazione di possibili beni immobili aventi analoghe caratteristiche intrinseche in termini di consistenza, natura ed ubicazione e di caratteristiche oggettive delle aree, tenuto conto sia della collocazione rispetto allo strumento urbanistico vigente che dello stato delle opere di urbanizzazione nonché da un raffronto con le informazioni desunte dalla Banca dati delle Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

LOTTO 2	Qualità	Superficie Ha	Valore unitario	Valore complessivo	Decurtazione 15%	Quota in vendita
Giovinazzo, Fg.9 p.lla 424	Mandorleto	0,3259	€ 8.900,00	€ 2.900	€ 435,00	100%
Valore di stima del Lotto 2						€ 2.465,00



LOTTO 3

Villino facente parte del villaggio turistico Tourist Village sito in Giovinazzo alla strada statale n.16 con accesso dalla strada vicinale Torre Vecchia costituito da piano terra composto da un vano ed accessori, da un primo piano composto da due vani ed accessori, da un pertinenziale piccolo locale a piano cantinato, da un terreno esterno.

N.C.E.U.: Foglio di mappa n. 9, particella 325, sub. 2 graffata alla particella 361 sub.1, Strada Statale 16 s.n., piano T – 1 – S1, categoria A/7, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 125 mq – totale escluse aree scoperte 117 mq, rendita € 688,18

La stima del più probabile valore di mercato dell'immobile, oggetto della presente perizia, è stata effettuata con il metodo sintetico comparativo attraverso una attenta indagine di mercato presso agenzie immobiliari locali con l'individuazione di possibili beni immobili aventi analoghe caratteristiche intrinseche in termini di consistenza, natura ed ubicazione e di caratteristiche oggettive delle aree, tenuto conto sia della collocazione rispetto allo strumento urbanistico vigente che dello stato delle opere di urbanizzazione nonché da un raffronto con le informazioni desunte dalla Banca dati delle Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

LOTTO 3	Dest	Sup. Comm	Valore unitari	Valore complessivo	Decurtazion e 15%	Decurtazion e difformità	Quota in vendita
Giovinazzo , Fg.9 p.IIa 325 sub 1	A/7	152,2 mq	€ 1.400,00	€ 213.080,00	€ 31.962,00	€ 24.294,63	100%
Valore di stima del Lotto 3							€ 156.823,37

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

Bari, li 5/03/2022

Il consulente tecnico dell'Ufficio
Ing. Antonio Russo

Elenco allegati:

1. Allegato fotografico;
2. Lotto 1 identificazione del lotto su ortofoto;
3. Lotto 2 identificazione del lotto su ortofoto;
4. Lotto 3 Planimetria dello stato dei luoghi;
5. Verbali di accesso;
6. Atto di donazione;
7. Lotto 3 planimetria catastale;



8. Elaborati planimetrici;
9. Visure storiche;
10. Elenco sintetico delle formalità ed ispezioni ipotecarie;
11. Certificati di residenza e di stato civile degli esecutati;
12. Documentazione tecnica reperita presso gli Uffici Comunali
13. Richiesta spese condominiali.



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

Fondo rustico sito in agro di Giovinazzo alla contrada "Macchia di Mare" ubicato a circa 4 km a sud – est di Giovinazzo nelle vicinanze della Strada Statale 16 – coordinate geografiche: 41°17'2.307" N, 16°69'4.715" E p.lla 88.

Identificato al N.C.T.: Foglio di mappa n. 9, particella 88, uliveto, classe 2, are 35.05, R.D. 19,01, R.A. euro 15,39

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

LOTTO 2

Fondo rustico sito in agro di Giovinazzo alla contrada "Macchia di Mare" ubicato a circa 4 km a sud – est di Giovinazzo nelle vicinanze della Strada Statale 16 – coordinate geografiche: 41°17'2.373" N, 16°69'3.792" E p.lla 424.

Identificato al N.C.T.: Foglio di mappa n. 9, particella 424, mandorleto, classe 3, are 32.59, R.D. euro 12,62, R.A. euro 3,37

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

LOTTO 3

Villino facente parte del villaggio turistico Tourist Village sito in Giovinazzo alla strada statale n.16 con accesso dalla strada vicinale Torre Vecchia costituito da piano terra composto da un vano ed accessori, da un primo piano composto da due vani ed accessori, da un pertinenziale piccolo locale a piano cantinato, da un terreno esterno.

Identificato al N.C.E.U.: Foglio di mappa n. 9, particella 325, sub. 2 graffata alla particella 361 sub.1, Strada Statale 16 s.n., piano T – 1 – S1, categoria A/7, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 125 mq – totale escluse aree scoperte 117 mq, rendita € 688,18

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



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E.614/2019

LOTTO 1

BENE N° 1 - TERRENO			
Ubicazione:	Fondo rustico sito in agro di Giovinazzo alla contrada "Macchia di Mare"		
Diritto reale:	Proprietà	Quota:	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al N.C.T.: Foglio di mappa n. 9, particella 88, uliveto	Superficie:	3.505 mq
Stato conservativo:	mediocri condizioni		
Descrizione	Fondo rustico sito in agro di Giovinazzo alla contrada "Macchia di Mare" ubicato a circa 4 km a sud – est di Giovinazzo nelle vicinanze della Strada Statale 16 – coordinate geografiche: 41°17'2.307" N, 16°69'4.715" E		
Stato di occupazione	Libero		

LOTTO 2

BENE N° 2 - TERRENO			
Ubicazione:	Fondo rustico sito in agro di Giovinazzo alla contrada "Macchia di Mare"		
Diritto reale:	Proprietà	Quota:	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al N.C.T.: Foglio di mappa n. 9, particella 424, mandorleto	Superficie:	3.259 mq
Stato conservativo:	mediocri condizioni		
Descrizione	Fondo rustico sito in agro di Giovinazzo alla contrada "Macchia di Mare" ubicato a circa 4 km a sud – est di Giovinazzo nelle vicinanze della Strada Statale 16 – coordinate geografiche: 41°17'2.373" N, 16°69'3.792"		
Stato di occupazione	Libero		

LOTTO 3

BENE N° 3 - VILLINO			
Ubicazione:	Villino facente parte del villaggio turistico Tourist Village sito in Giovinazzo alla strada statale n.16		
Diritto reale:	Proprietà	Quota:	1/1
Tipologia immobile:	Immobile	Superficie:	152,2 mq
Stato conservativo:	buone condizioni		
Descrizione	Villino facente parte del villaggio turistico Tourist Village sito in Giovinazzo alla strada statale n.16 con accesso dalla strada vicinale Torre Vecchia costituito da piano terra composto da un vano ed accessori, da un primo piano composto da due vani ed accessori, da un pertinenziale piccolo locale a piano cantinato, da un terreno esterno.		
Stato di occupazione	Occupato dall'esecutato		



TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. 614/2019
Giudice Es. Dott.ssa Attollino Marisa

ELABORATO PERITALE DI INTEGRAZIONE

Debitori eseguiti:

Creditore procedente:

Delegato alla vendita: **Avv. Armando Buttiglione**

Consulente tecnico di Ufficio: Ing. Antonio Russo

Studio professionale: Via Arturo Toscanini 19 - 70126 Bari

PEC: antonio.russo9840@pec.ordingbari.it

Iscritto nell'Elenco dei Consulenti tecnici del Tribunale di Bari n. 2961

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 9840

Iscritto nell'elenco degli Innovation Manager del Ministero dello Sviluppo Economico



Ill.ma Sig.ra Giudice Es.
Dott.ssa Attollino Marisa

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE PERITALE

Introduzione e quesiti

Con provvedimento ex art. 596 c.p.c. notificato a mezzo PEC in data 25/02/2020, la S.V. Ill.ma nominava lo scrivente Ing. Antonio Russo quale Esperto estimatore nella procedura esecutiva immobiliare registrata al n° 614/2018 R.G.E. del Tribunale di Bari, promossa da _____ nei confronti dei sigg.ri _____, rinviando il procedimento all'udienza del 17.09.2019.

A seguito della nomina il sottoscritto provvedeva a trasmettere atto di giuramento e accettazione dell'incarico in data 03/03/2020. In data 14/03/2022 il sottoscritto C.T.U. provvedeva al deposito della perizia di stima dei beni.

In data 23/12/2023 l'Ill.mo G.E. Marisa Attollino, a seguito della relazione del delegato alla vendita del 12/12/2023, disponeva integrazione della relazione di stima del sottoscritto C.T.U. con l'indicazione delle formalità non cancellabili.

Si procede di seguito con la rappresentazione delle visure ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei Registri di Bari per ciascun Lotto di vendita, con la precisazione delle formalità pregiudizievoli da cancellare a cura della procedura.

IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA:

Piena proprietà degli immobili siti in Altamura (Ba):

- a. **LOTTO N. 1** – Fondo rustico in agro di Giovinazzo alla contrada Macchia di Mare
N.C.T.: Foglio di mappa n. 9, particella 88, uliveto, classe 2, are 35.05, R.D. 19,01, R.A. euro 15,39

- b. **LOTTO N. 2** – Fondo rustico in agro di Giovinazzo alla contrada Macchia di Mare
N.C.T.: Foglio di mappa n. 9, particella 424, mandorleto, classe 3, are 32.59, R.D. euro 12,62, R.A. euro 3,37

- c. **LOTTO N. 3** – Villino facente parte del villaggio turistico Tourist Village sito in Giovinazzo alla strada statale n.16
N.C.E.U.: Foglio di mappa n. 9, particella 325 sub 2 graffata con la particella 361 sub 1, strada statale 16 n.SN, piani T – 1 – S1, cat. A/7, classe 2, vani 6,5, superficie catastale 125 mq, totale superficie escluse aree scoperte 117 mq, R.C. euro 688,18.



LOTTO 1

BENE N. 1 – a. Fondo rustico sito in agro di Giovinazzo alla contrada “Macchia di Mare”

DESCRIZIONE:

Il terreno è ubicato a circa 4 km a sud – est di Giovinazzo nelle vicinanze della Strada Statale 16 – coordinate geografiche: 41°17'2.307" N, 16°69'4.715" E p.lla 88.

Accesso: il terreno è raggiungibile percorrendo la Strada Statale 16 e quindi prendendo l'uscita Giovinazzo Sud, sulla strada complanare che costeggia la SS16, dalla quale, alla particella 88 si accede mediante strada vicinale (sulla sinistra).

La particella 88 è delimitata da muretto a secco a sud – est ed a nord – ovest.

DATI CATASTALI

N.C.T.: Foglio di mappa n. 9, particella 88, uliveto, classe 2, are 35.05, R.D. 19,01, R.A. euro 15,39

PROVENIENZE VENTENNALI:

1. Atto di donazione a favore di _____ datato 19 ottobre 2012 al repertorio n. 76046, rogante Dott.ssa Lorusso Francesca
2. Atto di compravendita a favore di _____ (1/2) e _____ (1/2) datato 25/01/2001 al repertorio n. 3228, rogante Dott. Longo De Bellis Franco

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

Dalle visure ipotecarie aggiornate effettuate presso la Conservatoria dei Registri di Bari risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Rogante: Notaio Longo Debellis Franco

Data trascrizione: 16/02/2004

Reg. gen. 5847 – Reg. part. 4184

Rep. 3228 del 25/01/2001

ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA

Rogante: Lorusso Francesca

Data trascrizione: 26/10/2012



Reg. gen. 40594 – Reg. part. 29261

Rep. 76046/12403 del 19/10/2012

Documenti correlati:

1. Annotazione n. 4990 del 08/09/2017 (INEFFICACIA PARZIALE)

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO

Rogante: Tribunale di Bari

Data trascrizione: 21/02/2013

Reg. gen. 6529 – Reg. part. 4990

Rep. 272 DEL 19/01/2013

A favore:

Contro:

ATTO TRA VIVI – PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Rogante: Notaio Lorusso Francesca

Data trascrizione: 22/04/2013

Reg. gen. 14547 – Reg. part. 10956

Rep. 76504/12675 del 21/03/2013

DOMANDA GIUDIZIALE – REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Rogante: Tribunale di Bari

Data trascrizione: 21/05/2015

Reg. gen. 20063 – Reg. part. 15768

Rep. 1801 del 17/04/2015

A favore di: Unicredit s.p.a.

Contro:

DOMANDA GIUDIZIALE – REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Rogante: Tribunale di Bari

Data trascrizione: 17/11/2017

Reg. gen. 47253 – Reg. part. 33249

Rep. 16293/2017 del 30/10/2017

A favore di: Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a.

Contro:



ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Rogante: Tribunale di Bari

Data trascrizione: 01/06/2018

Reg. gen. 24891 – Reg. part. 18116

Rep. 3946 del 14/02/2018

Documenti correlati:

1. Annotazione n. 2620 del 30/04/2019 (CANCELLAZIONE)

ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Rogante: UNEP CORTE DI APPELLO DI BARI

Data trascrizione: 05/11/2019

Reg. gen. 49394 – Reg. part. 35474

Rep. 7906 del 30/09/2019

A favore di:

Contro:Le formalità riscontrate da cancellare a cura della procedura sono le seguenti:**ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Rogante: UNEP CORTE DI APPELLO DI BARI

Data trascrizione: 05/11/2019

Reg. gen. 49394 – Reg. part. 35474

Rep. 7906 del 30/09/2019

LOTTO 2

BENE N. 2 – a. Fondo rustico in agro di Giovinazzo alla contrada Macchia di Mare**DESCRIZIONE:**

Il terreno è ubicato a circa 4 km a sud – est di Giovinazzo nelle vicinanze della Strada Statale 16 – coordinate geografiche: 41°17'2.307" N, 16°69'4.715" E p.lla 88 e 41°17'2.373" N, 16°69'3.792" E p.lla 424.

DATI CATASTALI

N.C.T.: Foglio di mappa n. 9, particella 424, mandorleto, classe 3, are 32.59, R.D. euro 12,62, R.A. euro 3,37.



PROVENIENZE VENTENNALI:

1. Atto di donazione a favore di _____ datato 19 ottobre 2012 al repertorio n. 76046, rogante Dott.ssa Lorusso Francesca
2. Atto di compravendita a favore di _____ (1/2) e _____ (1/2) datato 25/01/2001 al repertorio n. 3238, rogante Dott. Longo De Bellis Franco

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

Dalle visure ipotecarie aggiornate effettuate presso la Conservatoria dei Registri di Bari risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni**ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA**

Rogante: Notaio Longo Debellis Franco

Data trascrizione: 16/02/2004

Reg. gen. 5847 – Reg. part. 4184

Rep. 3228 del 25/01/2001

ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA

Rogante: Lorusso Francesca

Data trascrizione: 26/10/2012

Reg. gen. 40594 – Reg. part. 29261

Rep. 76046/12403 del 19/10/2012

Documenti correlati:

2. Annotazione n. 4990 del 08/09/2017 (INEFFICACIA PARZIALE)

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO

Rogante: Tribunale di Bari

Data trascrizione: 21/02/2013

Reg. gen. 6529 – Reg. part. 4990

Rep. 272 DEL 19/01/2013

A favore:

Contro:

ATTO TRA VIVI – PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Rogante: Notaio Lorusso Francesca

Data trascrizione: 22/04/2013

Reg. gen. 14547 – Reg. part. 10956

Rep. 76504/12675 del 21/03/2013

DOMANDA GIUDIZIALE – REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Rogante: Tribunale di Bari

Data trascrizione: 21/05/2015

Reg. gen. 20063 – Reg. part. 15768

Rep. 1801 del 17/04/2015

A favore di: Unicredit s.p.a.

Contro:

DOMANDA GIUDIZIALE – REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Rogante: Tribunale di Bari

Data trascrizione: 17/11/2017

Reg. gen. 47253 – Reg. part. 33249

Rep. 16293/2017 del 30/10/2017

A favore di: Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a.

Contro:

ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Rogante: Tribunale di Bari

Data trascrizione: 01/06/2018

Reg. gen. 24891 – Reg. part. 18116

Rep. 3946 del 14/02/2018

Documenti correlati:

2. Annotazione n. 2620 del 30/04/2019 (CANCELLAZIONE)

ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Rogante: UNEP CORTE DI APPELLO DI BARI

Data trascrizione: 05/11/2019

Reg. gen. 49394 – Reg. part. 35474

Rep. 7906 del 30/09/2019



A favore di:

Contro:

Le formalità riscontrate da cancellare a cura della procedura sono le seguenti:

ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Rogante: UNEP CORTE DI APPELLO DI BARI

Data trascrizione: 05/11/2019

Reg. gen. 49394 – Reg. part. 35474

Rep. 7906 del 30/09/2019

LOTTO 3

BENE N. 3 – a. Villino facente parte del villaggio turistico Tourist Village sito in Giovinazzo alla strada statale n.16

DESCRIZIONE:

Villino sito in Giovinazzo alla SS 16 Km 785 + 380, con accesso dalla strada vicinale Torre Vecchia costituito da piano terra composto da un vano ed accessori, da un primo piano composto da due vani ed accessori, da un pertinenziale piccolo locale a piano cantinato, da un terreno esterno.

DATI CATASTALI

N.C.E.U.: Foglio di mappa n. 9, particella 325, sub. 2 graffata alla particella 361 sub.1, Strada Statale 16 s.n., piano T – 1 – S1, categoria A/7, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 125 mq – totale escluse aree scoperte 117 mq, rendita € 688,18

Sussistenza del certificato Ape: Non Disponibile

STATO DI POSSESSO

Attuale proprietario:

(Proprietà per 1/1)

(Abitazione per ½ in regime di separazione di

beni)

(Abitazione per ½ in regime di separazione di beni)

Precedente proprietario:

proprietario per ½ in regime di comunione di beni con P

fino al

19/10/2012

proprietaria per ½ in regime di comunione di beni con

fino al

19/10/2012.



FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie aggiornate effettuate presso la Conservatoria dei Registri di Bari risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni**ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA**

Rogante: Lorusso Francesca

Data trascrizione: 26/10/2012

Reg. gen. 40594 – Reg. part. 29261

Rep. 76046/12403 del 19/10/2012

Documenti correlati:

3. Annotazione n. 4990 del 08/09/2017 (INEFFICACIA PARZIALE)

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO

Rogante: Tribunale di Bari

Data trascrizione: 21/02/2013

Reg. gen. 6529 – Reg. part. 4990

Rep. 272 DEL 19/01/2013

A favore:

Contro:

ATTO TRA VIVI – PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Rogante: Notaio Lorusso Francesca

Data trascrizione: 22/04/2013

Reg. gen. 14547 – Reg. part. 10956

Rep. 76504/12675 del 21/03/2013

DOMANDA GIUDIZIALE – REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Rogante: Tribunale di Bari

Data trascrizione: 21/05/2015

Reg. gen. 20063 – Reg. part. 15768

Rep. 1801 del 17/04/2015

A favore di: Unicredit s.p.a.



Contro:

DOMANDA GIUDIZIALE – REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Rogante: Tribunale di Bari

Data trascrizione: 17/11/2017

Reg. gen. 47253 – Reg. part. 33249

Rep. 16293/2017 del 30/10/2017

A favore di: Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a.

Contro:

ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Rogante: Tribunale di Bari

Data trascrizione: 01/06/2018

Reg. gen. 24891 – Reg. part. 18116

Rep. 3946 del 14/02/2018

Documenti correlati:

3. Annotazione n. 2620 del 30/04/2019 (CANCELLAZIONE)

ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Rogante: UNEP CORTE DI APPELLO DI BARI

Data trascrizione: 05/11/2019

Reg. gen. 49394 – Reg. part. 35474

Rep. 7906 del 30/09/2019

A favore di:

Contro:

Le formalità riscontrate da cancellare a cura della procedura sono le seguenti:

ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Rogante: UNEP CORTE DI APPELLO DI BARI

Data trascrizione: 05/11/2019

Reg. gen. 49394 – Reg. part. 35474

Rep. 7906 del 30/09/2019



Con osservanza,
Bari, 03/01/2024

L'Esperto Estimatore

Ing. Antonio Russo

Si accludono alla presente relazione i seguenti allegati:

- Ispezioni ipotecarie_Lotto 1-2-3

