

TRIBUNALE CIVILE DI BARI

**SECONDA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Dr.M.Cavallo**

**RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA D'UFFICIO**

Procedura esecutiva R.G.E. 622-2019

Promosso da :XXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXX

In danno di : XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Giudice dell'esecuzione :Dott.M.Cavallo

C.T.U. Arch. Massimo Moramarco

Custode/Delegato : Avv. Alessia Girone

Immobili oggetto del procedimento :

Foglio 2 Particella 288 , Sub 1 Categoria C/2 ,deposito, al piano terra.

Foglio 2 Particella 288 , Sub 6 Categoria A/4 ,abitazione di tipo popolare .

Foglio 2 Particella 288 , Sub 7 Categoria A/4 ,abitazione di tipo popolare.

Sito in Grumo Appula (BA), Via Gaetano Franco N.°25, Piano Terra,Piano Primo , Piano Secondo

VALORE DELL'IMMOBILE STIMATO :76000 €

PREMESSA

Con Decreto del Giudice L.Fazio del 29/04/2020 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

Palazzina su tre livelli ,con abitazione A/4 al piano primo e secondo e deposito C/2 al piano terra, sita in Grumo Appula , al civico N°.25 di Via Gaetano Franco angolo Via Lupis .

L'immobile oggetto del procedimento ha i seguenti identificativi catastali:

Foglio 2 Particella 288 , Sub 1 Categoria C/2 ,deposito, al piano terra.

Foglio 2 Particella 288 , Sub 6 Categoria A/4 ,abitazione di tipo popolare .

Foglio 2 Particella 288 , Sub 7 Categoria A/4 ,abitazione di tipo popolare.

I suddetti beni sono di proprietà di:

XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2

XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2

XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX

1. ACCESSO ALL'IMMOBILE

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 precedente.

Con il custode del presente procedimento, Avv.Alessia Girone, abbiamo fissato al 15/06/2020 ore 9:30, la data del sopralluogo. La notifica del sopralluogo alle parti è stata effettuata a mezzo raccomandata A/R dal custode Avv.Alessia Girone. Pertanto all'ora e alla data prefissata, mi sono recato presso l'immobile in oggetto. Al sopralluogo era presente l'Avvocato Girone con la quale abbiamo provato a segnalare ripetutamente la nostra presenza al citofono del debitore, ma nessuno ci ha aperto, pertanto dopo aver atteso invano, abbiamo concluso il sopralluogo senza riuscire ad accedere all'immobile. Successivamente il Custode A.Girone, ha notificato alle parti la data di un secondo sopralluogo, fissandola per il 20/06/2020. Alla data stabilita mi sono recato presso gli immobili oggetto della procedura ,era presente il Sig. XXXXXX XX che ha consentito , l'accesso all'immobile. Dal momento che il Sig. XXXXXX XX occupava l'immobile oggetto della procedura e che la stessa costituisce la sua residenza, il Custode A.Girone, ha comunicato che la procedura

veniva sospesa ex art. 54 ter D.L. 18/2020, Conv L.27/2020 fino al 30/10/2020, e che il sottoscritto Ctu, avrebbe effettuato il sopralluogo nell'immobile in oggetto in data 06-11-2020 . Pertanto alla data prevista ho effettuato il sopralluogo nell'immobile oggetto della procedura, era presente il Sig XXXXXXXXXXX che ha consentito l'accesso all'immobile. Durante il sopralluogo ho effettuato un rilievo metrico e fotografico dell'immobile.

2.CORRISPONDENZA TRA IL BENE PIGNORATO E LA TITOLARITA' IN CAPO AI DEBITORI

A tutto il giorno 17-10-2022, data in cui ho effettuato la mia ultima ispezione ipotecaria(All.-A) ,risulta che :

Il bene oggetto del procedimento è intestato a:

1)XXXXXXXXXX

Per la quota di 1/2

2)XXXXXXXXXX

Per la quota di 1/2.

Preciso che il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati, pertanto ho effettuato degli accessi presso gli uffici dell'anagrafe del Comune di Grumo Appula , Sannicandro di Bari e Bitonto, e come previsto dal procedimento, ho chiesto un estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio, relativamente ad entrambi gli esecutati (All.-G4), oltre che i rispettivi certificati di residenza(All.-G1 , All.-G2 e All.-G3).

Dal suddetto certificato (All.-G4) si evince che:

Il Giorno 14-12-1995 a Sannicandro di Bari (BA) i suddetti XXXXXXXXX e XXXXXXXXX si sono uniti in matrimonio .

Nel certificato per Estratto per Riassunto del Registro degli atti di Matrimonio, rilasciatomi dal Comune di Sannicandro di Bari (BA) (All-G4) risulta presente una annotazione da cui si evince che con provvedimento del Tribunale di Bari in Data 08-06-2010 n.3570/10, è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio contro scritto.

Nell'allegato All.-G, sono altresì presenti i certificati di residenza dei debitori da cui si evince che :

1) XXXXXXXXX

Risiede in XXXXXXXXX

2) XXXXXXXXX

Risiede in XXXXXXXXX

3.PROVENIENZA DEL BENE PIGNORATO (ALL.B)

L'immobile oggetto del procedimento è pervenuto ai debitori XXXXXXXXX e XXXXXXXXX, nella quota di proprietà di 1/2 ciascuno, attraverso un atto di Compravendita stipulato il 23-04-1998, davanti al Notaio XXXXXXXXX, avente numero di Repertorio 5067, Raccolta 1211, trascritto a Bari il 27-04-1998, ai numeri 12924/9495, Registrato a Bari il 08-05-1998 al numero 5381.

Ho richiesto copia del suddetto atto notarile, presso il Notaio XXXXXXX, e l'ho allegato alla presente relazione (ALL.B).

Tramite il suddetto atto di vendita, i debitori XXXXXXXXX nato a XXXXXXXXX il XXXXXXXXX cod.fisc XXXXXXXXX, e XXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXX il XXXXXXXXX, cod.fisc XXXXXXXXX

acquistarono, ciascuno per la quota di 1/2 , da:

XXXXXXXXX nato a XXXXXXXXX il XXXXXXXXX, cod .fisc XXXXXXXXX
XXXXXXXXX nato a XXXXXXXXX il XXXXXXXXX, cod .fisc XXXXXXXXX
XXXXXXXXX nato a XXXXXXXXX il XXXXXXXXX, cod .fisc XXXXXXXXX

Gli immobili aventi i seguenti identificativi catastali:

- Fg 2 , p.lla 288 , Sub 1 ,Piano terra , Categoria C/2 , Via G. Franco N.°25
- Fg 2 , p.lla 288 , Sub 6 ,Piano primo , Categoria A/4 , Via Medaglia d'Oro N.°25
- Fg 2 , p.lla 288 , Sub 7 ,Piano secondo , Categoria A/4 , Via Medaglia d'Oro N.°25
- Fg 2 , p.lla 288 , Sub 5 ,Piano terra,primo ,piano secondo, Categoria Ente Comune , Via Medaglia d'Oro N.°25

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

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

Infatti dopo una mia 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 sussiste:” 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: 08-11-2019. Reg Gen 50127 Reg.Part 35998 (da All.-A20 a All.-A21) 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 2019 e quindi doveva individuare un atto di provenienza degli immobili in oggetto, precedente al 1999. Inoltre sussiste una continuità delle trascrizioni, perché nel caso in esame, sono stati trascritti tutti gli atti di compravendita dei vari proprietari dell'immobile in oggetto che si sono succeduti negli anni.

1)Provenienza ultraventennale dei beni oggetto del procedimento:

La certificazione notarile (All.-E) fornita dal creditore precedente, è risultata esaustiva in merito alla provenienza ultraventennale dei suddetti immobili, poiché ha individuato almeno un atto notarile di provenienza dell'immobile in oggetto, che è stato stipulato in data che precede di almeno 20 anni la data di trascrizione del pignoramento del 08-11-2019 (All.-A20 e All.-A21), e di conseguenza precedente al 1999.

Infatti nella certificazione notarile, si risale a un atto di provenienza dell'immobile in oggetto che risale al 1997, ovvero che precede di 22 anni la data di trascrizione del pignoramento(All.- A9 e All.-A11).

Nella certificazione è fornita la seguente storia del dominio:

Gli immobili oggetto del procedimento,aventi i seguenti identificativi catastali :

- Fg 2 , p.lla 288 , Sub 1 ,Piano terra , Categoria C/2 , Via G. Franco N.°25
- Fg 2 , p.lla 288 , Sub 6 ,Piano primo , Categoria A/4 , Via Medaglie d'oro N.°25

-Fg 2 , p.lla 288 , Sub 7 ,Piano secondo , Categoria A/4 , Via Medaglie d'oro N.°25
-Fg 2 , p.lla 288 , Sub 5 ,Piano terra,primo,secondo , Categoria Bene Comune ai sub 6 e 7 Non Censibile , Via Medaglie d'oro N.°25

divennero di proprietà del debitori:

XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXX, cod .fisc XXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXX, cod .fisc XXXXXXXXXXX

- Tramite atto di Compravendita(All.-B) stipulato il 23-04-1998, davanti al Notaio XXXXXXXX, avente numero di Repertorio 5067 , Raccolta 1211 , trascritto a Bari il 27-04-1998, ai numeri Reg.Gen 12924,Reg.Part.9495, Registrato a Bari il 08-05-1998 al numero 5381.

-dai seguenti tre soggetti:

XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXX, cod .fisc XXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXX, cod .fisc XXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXX, cod .fisc XXXXXXXXXXX

-A loro volta ai seguenti soggetti:

XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXX, cod .fisc XXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXX, cod .fisc XXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXX, cod .fisc XXXXXXXXXXX

gli immobili oggetto del procedimento

- sono pervenuti tramite successione (da All.-A9 ad All.-A11) in morte di XXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX, apertasi il 28-12-1996, data del suo decesso e pertanto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento del 08/11/2019 e trascritta a Bari 01-10-2007 RG 52592 RP 32853, con cui gli immobili oggetto della procedura sono pervenuti a: XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX , XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX

-da XXXXXXXX nato a XXXXXXXX,

2)Continuità delle trascrizioni degli atti di acquisto :

L'immobile oggetto della procedura è stato oggetto di due passaggi di proprietà, il primo nel 1998 e un secondo atto nel 1997.

Per entrambi i passaggi di proprietà ho verificato l'esistenza della relativa nota di trascrizione che ho allegato alla presente relazione (da All.-A9 ad All.-A11 e da All.-A12 ad All.-A14).

Riporto qui di seguito due suddetti passaggi di proprietà e le relative note di trascrizione:

A) trascrizione N.°74 del 27-04-1998, trascritta a Bari al numero generale 12924 e al numero particolare 9495 (da All.-A9 ad All.-A11).

Relativa all'atto di compravendita del Notaio XXXXXXXX del 23-04-1998, repertorio 5067 raccolta 1211(All.-A12 ad All.-A14) ,

A favore di :

XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX, cod .fisc XXXXXXXX
XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX, cod .fisc XXXXXXXX

Contro:

XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXX, cod .fisc XXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXX, cod .fisc XXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXX, cod .fisc XXXXXXXXXXX

B) trascrizione N.°2 del 01/10/2007 (da All.-A9 ad All.-A11) trascritta a Bari al numero di Registro Generale 52592 e al numero particolare 32853.

Relativa al certificato di denuncia di successione apertasi in data 28/12/1996.

A Favore di:

XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXX, cod .fisc XXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXX, cod .fisc XXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXX, cod .fisc XXXXXXXXXXX

Contro:

XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXX, cod .fisc XXXXXXXXXXX

Preciso che dalle mie ispezioni ipotecarie non ho riscontrato l'esistenza della trascrizione dell'accettazione dell'eredità ricevuta attraverso la suddetta successione .Va tuttavia considerato che i suddetti eredi XXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXX, vendendo gli immobili oggetto della procedura ai debitori del presente procedimento, attraverso l'atto XXXXXXXXXXX (del 23-04-1998, repertorio 5067 raccolta 1211, trascriz RG 12924 e RP 9495 vedi da All.-A12 ad All.-A14) hanno manifestato la volontà di accettare tacitamente l'eredità ricevuta dal padre XXXXXXXXXXX. Ai fini di ottenere una correttezza formale nella continuità delle trascrizioni, ritengo personalmente che sia comunque auspicabile procedere a trascrivere la accettazione tacita della eredità.

3) Formalità pregiudizievoli nel periodo ventennale

La certificazione si estende per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e infatti la certificazione fornita dal creditore, analizza un periodo che parte dal 1990 e quindi in data precedente di 9 anni rispetto a quanto necessario, infatti la data in cui è stato trascritto il pignoramento è il 08-11-2019.

Inoltre è stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato ovvero:

XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXX, cod .fisc XXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXX, cod .fisc XXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXX, cod .fisc XXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXX, cod .fisc XXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXX, cod .fisc XXXXXXXXXXX

5.INDIVIDUAZIONE DI BENI OGGETTO DELLA STIMA LOTTO UNICO

Tipologia: Palazzina su tre livelli accessibile tramite locale da locale con accesso alla strada, dotata di corpo scala ad uso esclusivo.

Ubicazione (coordinate geografiche della palazzina) (All.-M)

L'immobile è ubicato nel comune di Grumo Appula, al piano terra , piano primo e piano secondo ,con accesso da Via G.Franco N.°25 .

Coordinate geografiche della palazzina: **41.0125274, 16,7047220**

Composizione interna (All.-H):

- vano d'ingresso** con portone d'accesso su Via G Franco N.°25
- corpo scala a uso esclusivo** che collega le tre superfici su cui si estende la palazzina
- vano 1 posto al primo piano** con porta finestra che conduce ad un balcone con affaccio su via G.Franco
- vano 2 posto al piano primo** con porta finestra che conduce ad un balcone che si affaccia su Via G.Franco
- bagno posto al piano primo** , con piccola finestra con affaccio su Via G.Franco
- vano 3 posto al piano primo** con porta finestra che conduce ad un balcone con affaccio su Via G.Lupis.
- vano 4 posto al piano secondo** con porta finestra che conduce ad un balcone con affaccio su Via G.Franco
- Bagno posto al piano secondo, dotato di una piccola finestra**, con affaccio su G.Franco.
- Cucina posta al piano secondo**, dotata di una porta finestra che conduce a un terrazzino ad uso esclusivo con affaccio su G. Lupis.
- Sono inoltre presenti due balconi con affaccio su Via G.Franco, un balcone con affaccio su Via G.Lupis e un terrazzino angolare al secondo piano ,ad uso esclusivo con affaccio su Via G.Lupis e G.Franco.

Confini (All.-C13)

La palazzina oggetto del procedimento confina:

- A Nord-Est con la particella 249 del foglio 2
- A Sud-Est con Via G.Franco
- A Sud-ovest con Via G.Lupis e con sub 10 particella 288 del foglio 2
- A Nord-Ovest con il sub 10 particella 288 del foglio 2

Dati catastali (All.-C):

Gli immobili sono identificati al catasto con i seguenti dati:

1)Foglio 2, particella 288, sub 1

.Categoria: C/2 .Classe 3.Consistenza 13 mq. Superficie Catastale :22 mq. Rendita: 34,91.
Indirizzo: Via G.Franco N.°25 , piano T.

2)Foglio 2, particella 288, sub 6

.Categoria: A/4 .Classe 4.Consistenza 3,5 vani. Superficie Catastale: Totale 59 mq. Totale escluse aree scoperte 56 mq Rendita: 177,14 . Indirizzo: Via Medaglie D'Oro N.°25 Piano I.

3)Foglio 2, particella 288, sub 7

.Categoria: A/4 .Classe 4.Consistenza 3 vani . Superficie Catastale :Totale 42 mq.Totale escluse aree scoperte 34 mq Rendita: 151,84 . Indirizzo: Via Medaglie D'Oro N.°25 Piano I (indicato erroneamente il piano primo in luogo del piano secondo).

Va precisato che il corpo scala a uso esclusivo dei suddetti immobili è stato accatastato con i seguenti identificativi catastali :

.Fg 2 , P.lla 288 , sub 5 , piano T-primo e secondo , ed è un bene comune non censibile e pertanto va considerato come una pertinenza degli immobili oggetto del procedimento.(All.-C10 e All.-C11)

La superficie commerciale totale dell'immobile oggetto del procedimento è pari a mq 100 (mq 22 dest. deposito+mq66 dest. abitazione+mq12,5 dest.abitazione).

Riporto qui di seguito i criteri da me adottati per il calcolo della superficie commerciale degli immobili in oggetto, in analogia con quanto riportato nel Dpr 138/98, All-C.
La superficie commerciale è stata ottenuta sommando le seguenti superfici:

1)La superficie commerciale del vano deposito posto al piano terra è pari a 22, ed è stata calcolata come di seguito riportato:

La superficie commerciale in esame è stata calcolata considerando che il piano terra ha destinazione a C/2 magazzini e depositi ed è privo di spazi di pertinenza, pertanto ha una superficie commerciale che coincide con la superficie lorda che è in conclusione pari a 22 mq.

Va precisato che la superficie lorda in generale come anche nel caso in esame è costituita da:

- superficie netta calpestabile
- dalla superficie occupata da tramezzi interni, fino a uno spessore massimo di 25 cm.
- dalla superficie occupata dai muri di confine con altre proprietà, fino alla linea di mezzera 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.

2)La superficie commerciale dell'appartamento posto al piano primo è pari a 66 mq ed è stata calcolata come di seguito riportato :

La superficie commerciale in esame è stata calcolata sommando:

1)La superficie lorda coperta totale pari a mq 63

2)la superficie lorda scoperta costituita dai due balconi presenti, ridotta tramite un coefficiente riduttivo pari al 30%, in analogia con quanto previsto dal DPR 138-98, allegato C. Ho inteso infatti tale superficie come "pertinenze esclusiva di ornamento dell'unità immobiliare comunicanti con i vani principali e con i vani accessori", e ho adottato il coefficiente riduttivo pari a 0,3, in quanto la somma della superficie lorda dei due balconi è pari a 9 mq(6mq+3mq) e pertanto inferiore ai 25mq. Pertanto sono pervenuto alla seguente Sup. Commerciale: $63 \text{ mq} + 2,7(9 \text{ mq} \times 0,3) = 66 \text{ mq}$.

Va precisato che la superficie lorda in generale come anche nel caso in esame, è costituita da:

- superficie netta calpestabile
- dalla superficie occupata da tramezzi interni, fino a uno spessore massimo di 25 cm.
- dalla superficie occupata dai muri di confine con altre proprietà, fino alla linea di mezzera 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.

Va precisato che ho considerato l'appartamento in esame, come appartenente alla categoria, Gruppo R (Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari, Allegato B del dpr 138/98).

3)La superficie commerciale dell'appartamento posto al piano secondo:

La superficie commerciale in esame è stata calcolata sommando:

3a)La superficie lorda coperta totale pari a mq 34, premetto che tali ambienti hanno altezza di 2.6m e quindi inferiore ai 2,7 previsti per i vani abitabili, pertanto ai fini del calcolo della superficie commerciale ho inteso questi 34 mq, come "pertinenze esclusive accessorie a servizio indiretto dell'unità principale e pertanto non comunicanti con i vani principali" e sono pertanto giunto alla seguente superficie commerciale:

$$34 \text{ mq} \times 0,25 = 8,5 \text{ mq}$$

3b) la superficie lorda scoperta pari a 30 mq, di cui 24mq di terrazza a livello e 6mq di balcone, ridotta attraverso i coefficienti riduttivi che riporto di seguito, in analogia con quanto riportato nell'allegato C del Dpr138/98.

-coefficiente riduttivo 0,15 per i primi 25mq di superficie scoperta: $25\text{mq} \times 0,15 = 3,75\text{mq}$

coefficiente riduttivo 0,05 per i rimanenti 5mq di superficie scoperta: $5\text{mq} \times 0,05 = 0,25\text{mq}$

Ho inteso infatti tali superfici scoperte come "pertinenze esclusiva di ornamento dell'unità immobiliare non comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto dei vani principali" poste in edifici appartenenti al gruppo R.

Pertanto sono pervenuto alla seguente Sup. Commerciale: $8,5\text{mq} (34\text{mq} \times 0,25) + 4\text{mq} (25\text{mq} \times 0,15 + 5\text{mq} \times 0,05) = 12,5\text{mq}$

Va precisato che la superficie lorda in generale come anche nel caso in esame, è costituita da:

- superficie netta calpestabile

- dalla superficie occupata da tramezzi interni, fino a uno spessore massimo di 25 cm.

- dalla superficie occupata dai muri di confine con altre proprietà, fino alla linea di mezzera 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.

Va precisato che ho considerato l'appartamento in esame, come appartenente alla categoria, Gruppo R (Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari, Allegato B del dpr 138/98)

In conclusione, la superficie commerciale totale dell'immobile oggetto del procedimento è pari a 100 mq (78mq abitazione + 22mq deposito).

In conclusione le superfici totali scoperte/coperte e nette/lorde/commerciali dell'immobile oggetto del procedimento sono le seguenti:

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE = 100MQ (78mq abitazione + 22 deposito)

TOTALE SUPERFICIE LORDA COPERTA = 119MQ

Di cui:

-22 MQ al PT con destinazione C/2 deposito

-63 MQ al PP con destinazione A/4 abitazione di tipo popolare (vani abitabili)

-34 MQ al PS con destinazione A/4 abitazione di tipo popolare (vani accessori)

TOTALE SUPERFICIE LORDA SCOPERTA = 39MQ

Di cui:

-0 MQ al PT con destinazione C/2 deposito

-9 MQ al PP con destinazione A/4 abitazione di tipo popolare (due balconi)

-30 MQ al PS con destinazione A/4 abitazione di tipo popolare (un balcone e un terrazzino)

TOTALE SUPERFICIE NETTA COPERTA = 98 MQ

Di cui:

-17 MQ al PT con destinazione C/2 deposito

-53 MQ al PP con destinazione A/4 abitazione di tipo popolare

-28 MQ al PS con destinazione A/4 abitazione di tipo popolare

TOTALE SUPERFICIE NETTA SCOPERTA =35 MQ

Di cui :

-0MQ al PT con destinazione C/2 deposito

-9MQ al PP con destinazione A/4 abitazione di tipo popolare

-26MQ al PS con destinazione A/4 abitazione di tipo popolare

Prezzo base: 76000€

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

Pratiche edilizie svolte:

L'immobile oggetto della procedura è costituito da un deposito al piano terra che costituisce il nucleo originario della palazzina. Nel 1974 tale nucleo originario, posto al piano terra, fu parzialmente ampliato coprendo una superficie che attualmente è occupata dal corpo scala e contemporaneamente venne realizzata una sopraelevazione del primo e del secondo piano. Sia il piccolo ampliamento del piano terra che la sopraelevazione del piano primo e secondo, sono stati successivamente condonati, attraverso una pratica edilizia di condono. Alla presente perizia, ho allegato la suddetta pratica di condono rilasciatami dall'ufficio tecnico del comune di Grumo Appula (da All.-D1 ad All.-D6 e da All.-D8 ad All.-D17). La domanda di concessione edilizia in sanatoria fu presentata in data 21/03/1986, protocollo N.°3468, progressivo 0407139301 a nome di XXXXXXXXX e venne rilasciata in data 25/11/1994, con protocollo Protocollo N.°16620, Pratica N.°324/C (da All.-D1 ad All.-D6).

Successivamente fu fatta una domanda per il rilascio del certificato di abitabilità o agibilità a nome di XXXXXXXXX, protocollo N.°15707 del 29/11/1994, pertanto in data 6/12/1994 fu autorizzata dal Sindaco di Grumo Appula, l'Abitabilità degli immobili in oggetto (All.-D7).

-Difformità rispetto al progetto approvato

Dal confronto tra il rilievo da me realizzato in sede di sopralluogo (da All.-H1 ad All.-H3), e gli elaborati grafici allegati alla domanda di concessione edilizia in sanatoria (da All.-D4 ad All.-D6), risulta la presenza delle seguenti difformità:

-Al piano terra la scala da me rilevata al momento del mio sopralluogo e riportata nel mio rilievo (All.-H1) presente un differente andamento planimetrico rispetto all'elaborato grafico allegato alla pratica di condono (All.-D4).

-Al piano primo nelle planimetrie allegate alla concessione in sanatoria (All.-D5), il vano d'ingresso e separato da un tramezzo dal vano limitrofo, mentre al momento del mio sopralluogo il vano d'ingresso e il vano 1 sono uniti (All.-H2).

-Al piano secondo dopo aver percorso il corpo scala, si accede ad un ampio vano da me rilevato e riportato nel mio rilievo come vano 4 (All.-H3), a tale vano nella planimetria allegata alla concessione in sanatoria (All.-D6) corrispondono un wc con relativo piccolo antibagno e un ampio vano di forma rettangolare.

Sempre al secondo piano ai vani da me indicati come "cucina" e "bagno 2", rilevati in sede di sopralluogo (All.-H3), nella planimetria allegata alla concessione in sanatoria (All.-D6) corrisponde un ampio vano unico di forma rettangolare.

Per sanare le suddette difformità, 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, oltre che la modifica della planimetria catastale, dal momento che anche in quest' ultima non viene riportato il tramezzo in questione. Da indagini di mercato, ho stimato un onorario di circa 1000 euro, che comprenderà anche i costi per l'aggiornamento catastale da parte del tecnico.

7.IDENTIFICAZIONE CATASTALE (All.-C)

L'immobile in oggetto risulta catastalmente intestato a :

1	XXXXXXXXX nata a XXXXXXXXX IL XXXXXXXXX	XXXXXXXXX	(1)proprietà per 1/2 in regime di comunione di beni
2	XXXXXXXXX nato a XXXXXXXXX IL XXXXXXXXX	XXXXXXXXX	(1)proprietà per 1/2 in regime di comunione di beni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA CLASSAMENTO DEL 02/06/1998 in atti dal 17/03/1999 AI SENSI DELL'ART.12 LEGGE 154/88 GIA IN ATTI PER IST 685/98 DAL 17/03/99 (n1221/L.I1998)
	foglio	Partic.	Sub	Zona cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita	
1	2	288	6			A/4	4	3,5 vani	Totale: 59mq Totale escluse aree*scoperte :56mq	Euro 177,14 L.343.000	
Indirizzo		Via Medaglie D'Oro n.25 piano :I									
Notifica		Partita			1007285				Mod .58		
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA CLASSAMENTO DEL 02/06/1998 in atti dal 17/03/1999 AI SENSI DELL'ART.12 LEGGE 154/88 GIA IN ATTI PER IST 685/98 DAL 17/03/99 (n1221/L.I1998)
	foglio	Partic.	Sub	Zona cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita	

2	2	288	7			A/4	4	3 vani	Totale: 42mq Totale escluse aree**sco perte :34mq	Euro 151,84 L.294.000	
Indirizzo		Via Medaglie D'Oro n.25 piano :I (erroneamente indicato come piano I in realtà è il piano II)									
Notifica		Partita			1007285			Mod .58			

I suddetti immobili oggetto del procedimento e aventi identificati con il sub 6-7 appartengono alla categoria di destinazione A/4, con la quale si identificano:

Abitazioni di tipo popolare. Tale categoria non trova più applicazione alle unità immobiliari abitative di edificazione recente ,se non a quelle che si sviluppano verticalmente, anche se dotate di più servizi igienici (distribuiti nei vari piani), ma con limitata ampiezza della superficie di piano ,ma può essere attribuita ad abitazioni di vecchia costruzione con grado di finimento semplice, anche se appartenenti ad edifici plurifamiliari, con dotazione scarsa di impianti e non corrispondenti agli standard correnti.

Possono ritenersi compatibili con la categoria, sempre che il fabbricato non sia stato costruito in zona a vocazione di villini, le unità immobiliari edificate in aderenza ad altri fabbricati oppure quelle" isolate" ubicate in zone prettamente agricole (case coloniche)e dotate di attinenze scoperte di modestissima entità , a condizione che presentino caratteristiche costruttive e di finitura e tipologiche di modesto livello e diverse da quelle urbane.

Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifinitura di modesto livello e dotazione limitata di impianti tecnologici e servizi , quantunque indispensabili.

(Circolare n.5 del 14 marzo 1992 della ex Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE. e nota C1/1022/94 della Ex Direzione Centrale del Catasto , e di Servizi Geotopocartografici e delle Conservazione dei RR.II).

(il Catasto dei fabbricati, XXXXXXXXX,XXXXXXXXX Editore).

N.	Sezio ne Urba na	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
		foglio	Partic.	Sub	Zona cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita	
1		2	288	1			C/2	3	13mq	Totale 22mq	Euro 34,91	Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie
Indirizzo		Via Gaetano Franco n.25 piano T										

	Notifica	Partita	1007284	Mod .58	
--	-----------------	----------------	---------	----------------	--

Il suddetto immobile oggetto del procedimento, identificato con il sub 1, appartiene alla categoria di destinazione C/2, con la quale si identificano:

Magazzini e locali di deposito, fienili, agricoli e non agricoli, soffitte e cantine disgiunte dall'abitazione; quei locali di modesta ampiezza dove si esercita la vendita all'ingrosso di merci, manufatti, prodotti, derrate, ecc, o solo adibiti a contenere questi ultimi, ma che non abbiano apprestamenti (vetrine) per mostre (Circolare n.146 del 2 agosto 1939 della ex Direzione Generale del catasto e dei SS.TT.EE.) Generalmente locali della categoria C/2 sono di maggiori dimensioni di quelli della categoria C/1, sono ubicati in posizione prevalentemente eccentrica e non hanno, di solito, apprestamenti per mostre; depositi per merci compresi nel recinto di una stazione ferroviaria o di un aeroporto.

Incongruenze catastali:

Tra le planimetrie catastali (da ALL.-C14 ad All.-C16) e lo stato di fatto rilevato al momento del mio sopralluogo (da All.H1 ad All.H3), ho riscontrato le seguenti incongruenze:

-Piano Terra Fg 2, p.lla 288, Sub 1:

Dal confronto tra il rilievo da me realizzato in sede di sopralluogo (All.-H1) e la planimetria catastale del sub 1 (All.-C14), ho riscontrato le seguenti difformità:

La planimetria catastale non riporta la scala realizzata successivamente e regolarmente condonata.

-Piano Primo Fg 2, p.lla 288, Sub 6:

Dal confronto tra il rilievo da me realizzato in sede di sopralluogo (All.-H2) e la planimetria catastale del sub 6 (All.-C15), ho riscontrato le seguenti difformità:

La planimetria catastale riporta un vano d'ingresso posto davanti al bagno che non è presente, infatti provenendo dal corpo scale e entrando nell'appartamento posto al primo piano si accede direttamente al vano che nel mio rilievo (All.-H2) ho indicato come vano 1, mentre nella planimetria catastale è riportato un vano d'ingresso posto dinanzi al bagno.

-Il balcone indicato nel mio rilievo come balcone 1, è posto erroneamente nella planimetria catastale, in posizione allineata al muro perimetrale dell'immobile anzichè essere posto in prossimità dello stipite della porta finestra del vano 2.

-Piano Secondo Fg 2, p.lla 288, Sub 7:

Dal confronto tra il rilievo da me realizzato in sede di sopralluogo (All.-H3) e la planimetria catastale del sub 7 (All.-C16), ho riscontrato le seguenti difformità planimetriche che fondamentalmente consistono in differente posizione di tramezzi interni. La superficie coperta presente nella planimetria catastale, è costituita da un vano di dimensioni medie posto dinanzi al corpo scala, un secondo vano di dimensioni maggiori che fronteggia il terrazzo e tra i due suddetti vani è presente un piccolo bagno dotato di antibagno. Al momento del mio sopralluogo, come ho riportato nel mio rilievo allegato alla presente perizia (All.-H3), ho invece riscontrato la presenza di un ampio vano posto dinanzi al vano scale, mentre sul lato che fronteggia il terrazzo, erano presenti un vano adibito a cucina e un secondo vano adibito a bagno.

8.DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI

Tipologia: Palazzina su tre livelli, con accesso indipendente dalla strada e corpo scala a uso esclusivo.

Suddivisione dei vari ambienti (All.-H):

Si accede alla palazzina attraverso un ampio portone in ferro posto al piano terra di Via G.Franco N.°25. Una volta varcato il portone d'ingresso, si accede ad un ampio **“vano androne/deposito d'ingresso all'appartamento”**, N.B è un vano con destinazione a deposito C/2, all'interno del quale è presente sul fondo del locale, un **“corpo scala”** che conduce all'abitazione posta al piano primo e secondo. Dopo aver percorso la scala, si arriva al pianerottolo del primo piano e attraverso la porta d'ingresso, si accede a un vano che ho indicato come **“vano 1”**, dotato di una porta finestra che conduce ad un **“balcone 1”** che si affaccia su via G.Franco. Dal suddetto vano 1, si accede inoltre anche al bagno posto in prossimità della porta d'ingresso e da me indicato come **“bagno 1”** nella planimetria del mio rilievo e dotato di un piccolo finestrino con affaccio su via G.Franco. Dal vano 1 è possibile inoltre accedere ad un vano che ho indicato come **“vano 2”** nel mio rilievo (All.H2), dotato di una porta finestra che conduce anche essa al balcone 1, su via G.Franco. Sempre attraverso una porta presente nel vano 1, si accede ad un ulteriore vano, da me indicato come **“vano 3”**, dotato di una porta finestra che consente di accedere ad un balcone che ho indicato nel mio rilievo (All.-H2) come **“balcone 2”**, che si affaccia su su Via G.Lupis.

Per accedere al piano superiore, bisogna riprendere il corpo scala e percorrere le scale fino ad arrivare a una rampa, che consente di accedere ai vani posti al piano secondo. Dopo aver percorso l'ultima rampa del corpo scala, si arriva ad un vano che ho indicato come **“vano 4”**, che è dotato di una porta finestra che conduce ad un balcone con affaccio su Via G.Franco che ho indicato come **“balcone 3”** nella planimetria del mio rilievo (All.-H3), nel vano 4 sono altresì presenti due porte interne, attraverso quella posta in prossimità del balcone si accede ad un secondo bagno presente nell'immobile, da me indicato nella planimetria del rilievo come **“bagno 2”**, mentre con la seconda porta si accede ad un ulteriore vano che ho indicato come **“cucina”** nel mio rilievo (All.-H3). Nel vano cucina è presente una porta finestra che conduce ad una **“terrazza a livello”** di 20 mq con affaccio su via Lupis e su Via G.Franco.

Nell'immobile sono presenti tre ripostigli, uno per piano, che ho indicato nel mio rilievo come **“ripostiglio 1”**, **“ripostiglio 2”**, **“ripostiglio 3”**, rispettivamente di mq 1, mq2 e mq 3 che non sono riportati nei progetti allegati alla sanatoria e nelle planimetrie catastali.

Vano	Altezza in metri	SUPERFICIE NETTA dei singoli vani mq	Coefficiente adottato per calcolo della superficie commerciale.	Esposizione	Condizioni di manutenzione
Piano terra					
Vano androne/deposito d'ingresso all'appartamento	3.7	17	1	Sud-Est	Buone
Ripostiglio 1	1	1	1	interno	Buone
Piano primo					

Vano scale	3,07	9,5	1	Interno	Buone
Vano 1	3,07	16	1	Sud-Est	Ottime
Vano 2	3,07	9	1	Sud-Est	Ottimo
Bagno 1	3,07	3	1	Sud-Est	Ottima
Vano 3	3,07	16	1	Sud-Ovest	Ottima
Balcone 1	-	6	0,3	Sud-Est	Ottima
Balcone 2	-	3	0,3	Sud-Ovest	Ottima
Ripostiglio 2		2	-	Centrale	Ottima
Piano secondo					
Vano 4	2,6	19	0,25	Sud-Est	Buona
Cucina	2,6	5,5	0,25	Sud-Ovest	Buona
Bagno	2,46	3,5	0,25	Sud-Est	Buona
Ripostiglio 3		3	-	Centrale	Buona
Terrazzo a livello ad uso esclusivo		20	0,15-0,05	Sud-Est – Sud-Ovest	Buona
Balcone N.°3		6	0,15-0,05	Sud-Est	Buona

In conclusione la superficie commerciale dell'immobile oggetto del procedimento con destinazione A/4 , (abitazione di tipo popolare) è pari a mq 78 ,mentre la superficie commerciale dell'immobile oggetto del procedimento e avente destinazione C/2 , (deposito) è pari a 22 mq. La superficie commerciale = superficie netta coperta + 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 + la superficie occupata da eventuali spazi di pertinenza di ornamento (per esempio spazi esterni balconi giardini, etc.) o accessori (come per esempio cantine , mansarde etc) che vanno ridotte tramite appositi coefficienti riduttivi dedotti dall'allegato C del Dpr. 138/98.

Va precisato che nel caso in esame, sono presenti spazi di pertinenza di ornamento, come alcuni balconi e un terrazzo a livello.

Finiture:

-Pavimenti:

-Piano terra : piastrelle in ceramica di colore chiaro ,di qualità media e in buone condizioni di manutenzione.

-Piano primo :

-in tutti i vani tranne il bagno:piastrelle in ceramica di colore chiaro con finitura marezzata , di qualità media e in buone condizioni di manutenzione.

-bagno: ceramica di colore scuro marezzato, di qualità medio alta e in ottimo stato manutentivo.

-balconi: mattoni in graniglia di marmo, di vecchia fattura , in condizioni di manutenzione accettabili .

-Piano secondo :

-in tutti i vani: piastrelle in ceramica di colore chiaro con finitura marezzata, di qualità media e in buone condizioni di manutenzione.

-balconi: mattoni in graniglia di marmo, di vecchia fattura, in condizioni di manutenzione accettabili.

-corpo scala:

-marmo di Trani, di qualità medio alta e in ottimo stato manutentivo.

-Rivestimento pareti :

-Piano terra :

-intonaco tinteggiato di bianco nella parte superiore e base inferiore tinteggiata con effetto spugnato. Di qualità media e in condizioni di manutenzione accettabili.

-Piano primo :

-Tutti i vani eccetto il bagno: intonaco tinteggiato con effetto spugnato e finitura lucida. Di qualità media e in buone condizioni di manutenzione.

-bagno: rivestimento in ceramica effetto marezzato, con piastrelle di colore scuro nella parte inferiore e chiare nella parte superiore, decorata con cornici e greche in ceramica. Di qualità medio-alta e in ottimo stato manutentivo.

-Piano secondo :

-vano: intonaco tinteggiato di bianco con una parete in giallo effetto spugnato. Di qualità media e in buone condizioni di manutenzione.

-cucina: nella parte bassa piastrelle in ceramica color terracotta con una greca e intonaco giallo nella parte superiore. Di qualità medio alta e in ottimo stato manutentivo.

-bagno: ceramica di colore chiaro,effetto marezzato. Di qualità media e in buone condizioni di manutenzione.

-corpo scala:

intonaco tinteggiato di bianco nella parte superiore e base inferiore tinteggiata con effetto spugnato. Di qualità media e in buone condizioni di manutenzione.

-Porte interne:

-Piano primo :

Porte in legno tamburato , smaltate bianco opaco . Di qualità media e in condizioni di manutenzione accettabili.

-Piano secondo:

-Porta bagno: in metallo con profili verniciato effetto legno e vetro satinato . Di qualità media , presenta il vetro stratificato rotto .

-Infissi esterni :

-Piano terra:

Il portone di accesso al vano androne/deposito d'ingresso è realizzato in tubolare di ferro saldato e lamiera d'acciaio. Di qualità media e in condizioni di manutenzione accettabili.

-Piano Primo:

La porta d'accesso all'appartamento posto al piano primo è realizzata in legno tamburato con finitura bianco opaco . Di qualità media e in condizioni di manutenzione accettabili.

Le finestre e le portefinestre sono realizzate in alluminio verniciato a polvere, di colore bianco , sono dotati di vetrocamera, e muniti di persiane a lamelle orientabili , anche essi in alluminio verniciato a polvere di colore bianco . Di qualità media e in buone condizioni di manutenzione.

-Piano Secondo :

La porta d'accesso ai vani accessori all'appartamento, posti al piano secondo è realizzato in tubolare d'acciaio saldato e vetro stratificato. Di qualità media, presenta il vetro stratificato rotto.

Le finestre e le portefinestre sono realizzate in alluminio verniciato a polvere, di colore bianco, sono dotati di vetrocamera, e muniti di persiane a lamelle orientabili, anche essi in alluminio verniciato a polvere di colore bianco. Di qualità media e in buone condizioni di manutenzione.

-Sanitari bagni:

-Piano primo :

Sono in ceramica bianca. Di qualità medio alta e in ottimo stato manutentivo.

-Piano secondo:

Sono in ceramica bianca . Di qualità media e in buono stato di manutenzione .

Impianti:

-E' presente un impianto elettrico con cavi sotto traccia .

-E' presente un impianto idrico.

-E' presente un impianto fognario.

-E' presente un impianto di riscaldamento con caldaia a metano e radiatori

-E' presente un impianto tv.

-E' presente un impianto citofonico

-E' presente un impianto di condizionamento dell'aria costituito da alcuni split presenti in alcune stanze.

Nel complesso l'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione, anche i prospetti esterni sono in buone condizioni. Ho constatato solo la presenza d'intonaco e tinteggiatura ammalorata, sui rivestimenti interni dei parapetti del terrazzino del secondo piano, alcune macchie di muffa che interessano piccole zone del bagno e del vano del piano primo ,presenti sul soffitto e imputabili a fenomeni di condensa e non di infiltrazione da acque meteoriche , dal momento che sono localizzati negli angoli e in corrispondenza del box doccia , ovvero in zone in cui la circolazione dell'aria è minore , la differenza di temperatura tra interno ed esterno è maggiore e il tasso di umidità interno è solitamente più elevato.

-caratteristiche strutturali :

L'edificio ha solai in laterocemento, dal rilievo da me eseguito in sede di sopralluogo ipotizzo che la muratura perimetrale abbia funzione portante. Le scale sono cemento armato. L'edificio è dotato di Autorizzazione di Abitabilità che ho allegato alla presente (All.-D7), pratica N.°324/86 rilasciata il 06/12/1994 dal Sindaco di Grumo Appula .

9.EVENTUALI DOTAZIONI CONDOMINIALI (es.posti auto comuni ,giardino ecc.)

L'immobile non fa parte di un condominio

10.STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI (All.-F)

All'interno dell'immobile oggetto della procedura, al momento del sopralluogo era presente uno dei due debitori , il Sig XXXXXXXX, che da documentazione rilasciatami dal Comune di Grumo Appula, risulta residente nell'immobile oggetto della procedura. Da ricerche da me effettuate presso l'agenzia delle entrate di Bari (All.-F), non sono risultati contratti di locazione o comodato d'uso che interessano gli immobili in oggetto. La Sig. XXXXXXXX, anch'essa debitrice nel procedimento insieme a XXXXXXXX, risulta residente in Bitonto alla Via Cesare Cantù N.°11 (da All.-G2 ad All.-G3) e pertanto non residente nell'immobile in oggetto.

11.INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE CONCERNENTI LE SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE CONDOMINIALE

L'immobile non fa parte di un condominio

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

Si precisa che la data in cui è stato trascritto il pignoramento effettuato dal creditore precedente è: 08/11/2019 (da All.-A20 ad All.-A21).

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 da analizzare , parte dal 1999 e finisce il 25-05-2022 data in cui ho effettuato la mia ispezione ipotecaria.

Ho comunque eseguito un'ispezione ipotecaria per soggetto , sui seguenti soggetti:

- XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX, XXXXXXXX
- XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX, XXXXXXXX
- XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX, XXXXXXXX
- XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX, XXXXXXXX
- XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX, XXXXXXXX

Riporto qui di seguito le formalità pregiudizievoli individuate, relative all'immobile oggetto del procedimento.

1) Vedi ALL.-A20 e ALL.-A21

NOTA DI TRASCRIZIONE

Presentazione n.70 del 08/11/2019

Registro Particolare: 35998
Registro generale : 50127
SEZIONE A-GENERALITA'
Dati relativi al titolo:
Descrizione : ATTO GIUDIZIARIO
Data: 09/10/2019
numero di repertorio: 8833
Autorità emittente: UNEP BARI

cod fisc. 931 235 80727
Sede :Bari

Dati relativi alla convenzione

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

Altri dati:

Non sono presenti nella sezione D parte libere relative alle sezioni A,B e C
Richiedente : - XXXXXXXXX,

Codice fiscale : XXXXXXXXX,
Indirizzo: XXXXXXXXX,
Dati riepilogativi:

Unità negoziali : 1
Soggetti a favore: 1
Soggetti contro: 2
SEZIONE B -IMMOBILI
Unità negoziale n.: 1

Immobili n.1
Comune: E223 – GRUMO APPULA (BA)
Catasto: Fabbricati
Sezione urbana foglio: 2 *Particella:* 288 *Subalterno:* 1
Natura: C2- MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO
Consistenza: 13 metri quadri
Indirizzo: VIA GAETANO FRANCO
N.Civico:

Immobili n.2
Comune: E223 – GRUMO APPULA (BA)
Catasto: Fabbricati
Sezione urbana foglio: 2 *Particella:* 288 *Subalterno:* 6
Natura: A4-ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE
Consistenza: 3,5 VANI
Indirizzo: VIA MEDAGLIE D'ORO

Immobili n.3

Comune: E223 – GRUMO APPULA (BA)

Catasto:Fabbricati

Sezione urbana foglio:2 Particella: 288 Subalterno: 7

Natura: A4-ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE

Consistenza:3 VANI

Indirizzo:VIA MEDAGLIE D'ORO

N.Civico:

SEZIONE C-SOGGETTI

A Favore

Soggetto n.1

In qualità di FAVORE

Denominazione e ragione sociale : XXXXXXXXX,

Sede : XXXXXXXXX,

Codice Fiscale : XXXXXXXXX,

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 : XXXXXXXXX,

Nome : XXXXXXXXX,

Nato il : XXXXXXXXX,

A: XXXXXXXXX,

Sesso:M

Codice fiscale : XXXXXXXXX,

Relativamente all'unità negoziale :n.1

Per il diritto di: PROPRIETÀ

Per la quota di: 1/2

Soggetto n.2

In qualità di: CONTRO

Cognome : XXXXXXXXX,

Nome : XXXXXXXXX,

Nato il : XXXXXXXXX,

A: XXXXXXXXX,

Sesso: XXXXXXXXX,

Codice fiscale : XXXXXXXXX,

Relativamente all'unità negoziale :n.1

Per il diritto di: PROPRIETÀ

Per la quota di: 1/2

SEZIONE D-ULTERIORI INFORMAZIONI

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

2) Vedi ALL.-A15 e ALL.-A19

NOTA DI TRASCRIZIONE

Presentazione n.71 del 16/02/2011

Registro Particolare:1707

Registro generale : 6522

SEZIONE A-GENERALITA'

Dati relativi al titolo:

Descrizione: ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data:01/02/2011,

numero di repertorio 7663/1960

Notaio : XXXXXXXXX,

cod fisc: XXXXXXXXX,

Sede: XXXXXXXXX,

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio: IPOTECA VOLONTARIA

Derivante da 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO

Capitale € 75.000,00

Tasse interesse annuo :3,83%

Tasse interesse semestrale:

Interessi : 75.000,00

Spese :

Totale €150.000,00

Importi variabili SI

Valuta Estera

Somma iscritta da aumentare automaticamente :SI

Presenza di condizione risolutiva

Durata: 25 anni

Termini dell'Ipoteca :

Stipulazione contratto unico unico: SI

Altri dati :

Sono presenti nella sezione D parti libere relative alla sezione A, sezione B, sezione C

Dati riepilogativi

Unita negoziali :1 Soggetti a favore: 1 Soggetti contro: 2

SEZIONE B -IMMOBILI

Unita negoziale n.: 1

Immobile n.1

Comune: E223 – GRUMO APPULA (BA)

Catasto:Fabbricati

Sezione urbana foglio:2 Particella: 288 Subalterno:1

Natura: C2- MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO

Consistenza: 13 metri quadri

Indirizzo :Via Gaetano Franco

N.Civico:25

Piano: T

Immobile n.2

Comune: E223- GRUMO APPULA(BA)

*Catasto:*Fabbricati

Sezione urbana foglio:2 Particella: 288 Subalterno:6

Natura: A/4- ABITAZIONE DI TIPO POLARE

*Consistenza :*3,5 metri quadri

*Indirizzo :*VIA MEDAGLIE D'ORO

*N.Civico:*25

Piano: 1

immobile n.3

comune: E223- grumo appula(ba)

*catasto:*fabbricati

sezione urbana foglio:2 particella: 288 subalterno:7

natura: a/4- abitazione di tipo polare

*consistenza :*3 vani

*indirizzo :*via medaglie d'oro

*n.civico:*25

piano: 1

SEZIONE C-SOGGETTI

A Favore

Soggetto n.1

In qualità di: XXXXXXXXX,

Denominazione o ragione sociale: XXXXXXXXX,

Sede : XXXXXXXXX,

Codice fiscale : XXXXXXXXX,

Domicilio ipotecario eletto: XXXXXXXXX,

Relativamente a tutte le unità negozialiN. .1

Per il diritto di : PROPRIETÀ

Per la quota di : 1/1

Contro :

Soggetto n.1

In qualità di : DEBITORE IPOTECARIO

Cognome : XXXXXXXXX,

Nome : XXXXXXXXX,

Nato : XXXXXXXXX,

a: XXXXXXXXX,

*Sesso:*M

Cod Fisc: XXXXXXXXX,

Relativamente all' unità negoziale N.1

Per il diritto di : PROPRIETÀ

Per la quota di : 1/2

*In regime di :*BENE PERSONALE

Soggetto n.2

In qualità di : DEBITORE IPOTECARIO

Cognome : XXXXXXXX,
Nome : XXXXXXXX,
Nato : XXXXXXXX,
a: XXXXXXXX,
Sesso:F
Cod Fisc: XXXXXXXX,
Relativamente all' unità negoziale N.1
Per il diritto di : PROPRIETÀ
Per la quota di : 1/2
In regime di :BENE PERSONALE

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 MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. HA CONSENTITO DI MUTUARE AI SENSI DELL'ART. 38 E SEGUENTI DEL D.LGS. 1 SETTEMBRE 1993 N. 385 (T.U. LEGGI IN MATERIA BANCARIA E CREDITIZIA) AI SIGNORI XXXXXXXX,E XXXXXXXX,, CHE HANNO ACCETTATO COL VINCOLO DELLA SOLIDARIETÀ E DELLA INDIVISIBILITÀ PER IPROPRI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA, LA SOMMA DI EURO 75.000,0 (EURO SETTANTACINQUEMILA/00) ALL'INTERESSE DEL 3,681% (TRE VIRGOLA SEICENTOTTANTUNO PER CENTO) NOMINALE ANNUO, SALVO IL DIVERSO INTERESSE CHE, SUCCESSIVAMENTE, PER TUTTA LA DURATA DELL'AMMORTAMENTO, RISULTERÀ IN DIPENDENZA DI QUANTO DI SEGUITO PATTUITO IN ATTO. LE PARTI CONTRAENTI CONVENGONO, DI APPLICARE ALL'OPERAZIONE UN TASSO DI INTERESSE VARIABILE PER TUTTA LA DURATA DEL FINANZIAMENTO, FERMO RIMANENDO IL TASSO DI INTERESSE SOPRA PREVISTO ALL'ART. 1 PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INTERESSI DI PREAMMORTAMENTO. LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA A RIMBORSARE LA SOMMA MUTUATA ENTRO ANNI 25 (VENTICINQUE) MEDIANTE PAGAMENTO DI N. 300 (TRECENTO) RATE MENSILI, COMPRENSIVE DI CAPITALE E DI INTE- RESSI DA PAGARSI IN CONTANTI PRESSO LE CASSE DELLA BANCA MUTUANTE E SCADENTI L'ULTIMO GIORNO DI OGNI MESE. LE PREDETTE RATE MENSILI SONO SOGGETTE A VARIABILITÀ PER TUTTA LA DURATA DEL MUTUO E LA PARTE MUTUATARIA DICHIARA DI ASSUMERE OGNI MAGGIOR ONERE PER L'EFFETTO DELL'ADEGUAMENTO CHE LA BANCA MUTUANTE E' AUTORIZZATA AD EFFETTUARE, SENZA OBBLIGO DI PREAVVISO, DELL'INTERESSE CHE SARA' DETERMINATO, A PARTIRE DALLA PRIMA RATA DI AMMORTAMENTO, AGGIUNGENDO AD UNA COMPONENTE FISSA DI 2,65 (DUE VIRGOLA SESSANTACINQUE) PUNTI ANNUI UNA COMPONENTE VARIABILE, RILEVATA DAI DATI PUBBLICATI DAL QUOTIDIANO "IL SOLE 24 ORE" O DA ALTRO QUOTIDIANO EQUIPOLLENTE, CORRISPONDENTE A: - EURIBOR 3 (TRE) MESI TASSO 360 (TRECENTOSESSENTA) RILEVATO IL QUARTO GIORNO LAVORATIVO ANTECEDENTE LA FINE DI OGNI MESE PER LA RATA SCADENTE L'ULTIMO GIORNO DEL MESE IMMEDIATAMENTE SUCCESSIVO. IL VALORE DEL PARAMETRO SOPRA INDICATO NON POTRÀ MAI ESSERE SUPERIORE ALLA MISURA DEL 4% (QUATTRO PER CENTO), FERMO RESTANDO LA COMPONENTE FISSA SOPRA INDICATA. QUALORA I DATI CONCERNENTI IL TASSO EURIBOR NON VENISSERO COME SOPRA PUBBLICATI DURANTE L'INTERO PERIODO DI RILEVAZIONE PREVISTO, SARA' PRESO A BASE CON LE STESSE MODALITÀ IL VALORE DELL'EURLIBOR A 3 MESI RILEVATA DAI DATI PUBBLICATI DAL QUOTIDIANO "IL SOLE 24 ORE" O DA ALTRO QUOTIDIANO EQUIPOLLENTE O DALLA PAGINA REUTERS-LIBOR01 PUBBLICATA A CURA DELLA BRITISH BANKERS ASSOCIATION. IL TASSO STESSO VERRÀ A RISULTARE, PER TUTTA LA DURATA DELL'AMMORTAMENTO, IN MISURA CORRISPONDENTE A QUELLA DERIVANTE DALLE COMPONENTI INDICATE E VARIERÀ TEMPO PER TEMPO IN FUNZIONE DEL CITATO PARAMETRO. SI ALLEGA AL PRESENTE ATTO SOTTO LETTERA "C", OMESSANE LA LETTURA PER ESPRESSA, CONCORDE VOLONTÀ DEI COMPARENTI, IL PIANO DI AMMORTAMENTO DEBITAMENTE FIRMATO DAI COMPARENTI STESSI E DA ME NOTAIO, NEL QUALE SONO EVIDENZIATE LE QUOTE DEL CAPITALE STESSO, COMPRESE NELLE SINGOLE RATE DI AMMORTAMENTO CONVENUTO. DALLO STESSO PIANO DI AMMORTAMENTO RISULTA ANCHE IL CAPITALE RESIDUO CHE VIENE A DETERMINARSI MESE PER MESE A SEGUITO DELL'AMMORTAMENTO. LE SUDDETTE RATE MENSILI COMPENDERANNO OLTRE ALLA QUOTA DI CAPITALE RISPETTIVAMENTE INDICATO NEL PIANO DI AMMORTAMENTO

ALLEGATO, GLI INTERESSI AL TASSO DA DETERMINARE SECONDO I CRITERI DI ADEGUAMENTO DELLO STESSO COME SOPRA PREVISTO. L'IMPORTO DI CIASCUNA DELLE DETTE RATE MENSILI RISULTERÀ DALLE QUIETANZE RELATIVE ALLE SINGOLE SCADENZE. L'INIZIO DELL'AMMORTAMENTO DECORRERÀ DALLA DATA INDICATA ALL'ART. 2 DELL'ALLEGATO CAPITOLATO. LA PARTE MUTUATARIA PROVVEDERÀ A CORRISPONDERE ALLA BANCA MUTUANTE GLI INTERESSI DI PREAMMORTAMENTO DI CUI AGLI ARTT. N. 1 E N. 2 DELL'ALLEGATO CAPITOLATO ALLA DATA E CON LE MODALITÀ IVI PREVISTE CALCOLATI ALLO STESSO TASSO SOPRA PATTUITO ALL'ART. 1. 5) OGNI SOMMA DOVUTA PER QUALSIASI TITOLO IN DIPENDENZA DEL PRESENTE CONTRATTO E NON PAGATA PRODURRÀ DI PIENO DIRITTO DAL GIORNO DELLA SCADENZA

L'INTERESSE DI MORA A CARICO DELLA PARTE MUTUATARIA E A FAVORE DELLA BANCA MUTUANTE. SU TALI INTERESSI NON E' AMMESSA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. IL TASSO DI MORA VIENE STABILITO MAGGIORANDO DI 0,339 (ZERO VIRGOLA TRECENTOTRENTANOVE) PUNTI ANNUI IL TASSO CONVENZIONALE COME SOPRA PATTUITO E TEMPO PER TEMPO APPLICATO. 6) ALLO SCOPO DI GARANTIRE LA RESTITUZIONE DELLA SOMMA MUTUATA ED IL PAGAMENTO DEGLI INTERESSI, DEGLI ACCESSORI E DI QUANT'ALTRO DOVUTO IN DIPENDENZA DEL PRESENTE ATTO, LA PARTE MUTUATARIA CONCEDE IPOTECA A FAVORE DELLA BANCA XXXXXXXX., E CONSENTE CHE A FAVORE DELLA STESSA SIA ESEGUITA PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DI BARI CORRISPONDENTE ISCRIZIONE SOPRA I BENI DESCRITTI IN CALCE ALL'ATTO. LA STESSA PARTE MUTUATARIA DICHIARA, SOTTO LA COMMINATORIA DI CUI AL PATTO N. 8 LETT. C) DEL CAPITOLATO ALLEGATO, CHE GLI IMMOBILI SUDDETTI SONO ATTUALMENTE DI SUA ESCLUSIVA E LIBERA PROPRIETÀ¹ PIENA DISPONIBILITÀ CHE SONO IN REGOLA CON LE NORME URBANISTICHE E CHE GLI STESSI NON SONO GRAVATI DA PRIVILEGI NE' LOCATI IN TUTTO OD IN PARTE . LA SUDDETTA ISCRIZIONE IPOTECARIA VIENE CONSENTITA PER LA SOMMA COMPLESSIVA DI EURO 150.000,00 (EURO CENTOCINQUANTAMILA/00) COSÌ¹ COSTITUITA: A) EURO 75.000,00 (EURO SETTANTACINQUEMILA/00) PER CAPITALE MUTUATO; b) EURO 75.000,00 (EURO SETTANTACINQUEMILA/00) PER GLI INTERESSI ORDINARI NELLA SUDDETTA MISURA DEL 3,681% (TRE VIRGOLA SEICENTOTTANTUNO PER CENTO) NOMINALE ANNUA FATTI SALVI SIA L'ADEGUAMENTO SIA LE VARIAZIONI DEL DETTO TASSO DI CUI AL PRECEDENTE ART. 4; PER L'AMMONTARE DELLE RATE SCADUTE E NON PAGATE IN TUTTI I FATTORI DA CUI SONO COMPOSTE; PER GLI INTERESSI MQRATORI NELLA PATTUITA MISURA DEL 4,120% (QUATTRO VIRGOLA CENTOVENTI PER CENTO) ANNUO, SALVE LE SUCCESSIVE VARIAZIONI, SULLE PREDETTE RATE E SULLE ALTRE SOMME DOVUTE E NON PAGATE; PER OGNI ALTRO ONERE, IVI COMPRESI IMPOSTE E TASSE DI CUI AL PATTO N. 5 LETT. A) DEL CAPITOLATO DI CUI LA PARTE MUTUATARIA E' TENUTA AL RIMBORSO A NORMA DEL PRESENTE CONTRATTO, PER CINQUE ANNATE DI PREMIO ALLA COMPAGNIA DI ASSICURAZIONE, PER SPESE LEGALI, GIUDIZIALI E STRAGIUDIZIALI ANCHE SE NON REPETIBILI. AI SENSI DELL'ART. 393 COMMA DEL D.LGS. 1 SETTEMBRE 1993 N.385 LA SOMMA, COME SOPRA ISCRITTA, PER INTERESSI E ACCESSORI SI INTENDE AUMENTATA DI PIENO DIRITTO DELL'IMPORTO OCCORRENTE PER LA COPERTURA IPOTECARIA DI QUANTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO ALLA BANCA MUTUANTE AL MOMENTO DEL RECUPERO FORZOSO DEL PROPRIO CREDITO OLTRE CHE PER GLI ACCESSORI SUDDETTI, PER GLI INTERESSI COME SOPRA REGOLATI A TASSO VARIABILE E QUINDI SOGGETTI A RIVALUTAZIONE, IN APPLICAZIONE DELLE CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE DI CUI AL PRECEDENTE ART. 4. LA PARTE MUTUATARIA PRENDE ATTO CHE IL TASSO ANNUO EFFETTIVO GLOBALE (TAEG), OVVERO IL COSTO TOTALE DELL'OPERAZIONE A SUO CARICO, ESPRESSO IN PERCENTUALE ANNUA DEL FINANZIAMENTO, E' DEL 3,830% (TRE VIRGOLA OTTOCENTOTRENTA PER CENTO). LA PARTE MUTUATARIA PRENDE INOLTRE ATTO CHE, NELL'ATTUALITÀ, IL VALORE DEL PARAMETRO DI INDICIZZAZIONE DEL TASSO DI INTERESSE PRESO IN CONSIDERAZIONE NEL PRESENTE CONTRATTO RILEVATO IL 25 GENNAIO 2011 E' IL SEGUENTE: - EURIBOR 3 MESI TASSO 360 = 1,03% (UNO VIRGOLA ZERO TRE PER CENTO). PER EVENTUALI CONTESTAZIONI IN ORDINE AI RAPPORTI INTRATTENUTI CON LA BANCA, IL CLIENTE PUÒ¹ RIVOLGERSI ALL'UFFICIO RECLAMI, (VIA ALDO MORO N.II/13 - 53100 SIENA) E, OVE NE RICORRANO II PRESUPPOSTO, ALL'ARBITRO BANCARIO FINANZIARIO (ABF), SISTEMA DI RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE AI SENSI DELL'ART.128 BIS DEL D.DLGS.385/1993 (TESTO UNICO BANCARIO), SEGUENDO LE MODALITÀ¹ INDICATE NELL'APPOSITA "GUIDA PRATICA ABF" REPERIBILE SUL SITO WEB WWW.ARBITROBANCARIOFINANZIARIO.IT PRESSO LA PROPRIA FILIALE DELLA BANCA, OPPURE SUL

SITO WEB WWW.MPS.IT. SI ALLEGA AL PRESENTE ATTO SOTTO LA LETTERA "D", OMESSANE LA LETTURA PER ESPRESSA E CONCORDE VOLONTÀ' DEI COMPARENTI, IL "DOCUMENTO DI SINTESI" RECANTE LE CONDIZIONI ECONOMICHE DEL PRESENTE FINANZIAMENTO. CON RIFERIMENTO ALL'ARTI COMMA 160 DELLA LEGGE 24 DICEMBRE 2007 N. 244 LA PARTE MUTUATARIA DICHIARA CHE IL PRESENTE MUTUO È FINALIZZATO ALLA RISTRUTTURAZIONE DELLA PRIMA CASA DI ABITAZIONE ED ESPRESSAMENTE ATTESTA L'ESISTENZA DELLA CONDIZIONI DI CUI ALLA NOTA II BIS ALL'ART.1 DELLA TARIFFA, PARTE I, ALLEGATA AL D.P.R. N.131/1986 E COSÌ DI ESSERE RESIDENTE NEL COMUNE DI GRUMO APPULA OVE È¹ UBICATO L'IMMOBILE AD USO ABITATIVO FINANZIATO O COMUNQUE DI PRENDERE LA RESIDENZA IN DETTO COMUNE NEI TERMINI DI LEGGE, DI NON ESSERE TITOLARE ESCLUSIVO, O IN COMUNIONE CON IL CONIUGE, DEI DIRITTI DI PROPRIETÀ', NUDA PROPRIETÀ', USUFRUTTO, USO, ABITAZIONE DI ALTRO IMMOBILE AD USO ABITATIVO ACQUISTATO DALLA STESSA O DAL CONIUGE USUFRUENDO DELLE AGEVOLAZIONI FISCALI PRIMA CASA PREVISTE AL PUNTO C DELL'ART.3, COMMA 131, DELLA LEGGE 28 DICEMBRE 1995, NUMERO 549 E DI CUI AGLI ARTICOLI DI LEGGE IVI RICHIAMATI. PERTANTO IL PRESENTE FINANZIAMENTO È SOGGETTO ALL'IMPOSTA SOSTITUTIVA EX ART.18 COMMA 3 D.P.R. 29 SETTEMBRE 1973 N.601 COME MODIFICATO DALL'ART.1-BIS, COMMA 6 DEL D.L. 12 LUGLIO 2004 N.168, CONVERTITO IN LEGGE 30 LUGLIO 2004, N.191 NELLA MISURA DELLO 0,25% (ZERO VIRGOLA VENTICINQUE PER CENTO). LA PARTE MUTUATARIA DICHIARA INOLTRE DI ESSERE EDOTTA DELLE CONSEGUENZE FISCALI DELL'EVENTUALE DECADENZA DAI BENEFICI MEDESIMI. DESCRIZIONE DEI BENI SOTTOPOSTI AD IPOTECA DI PROPRIETÀ' DEI SIGNORI XXXXXXXXX,E XXXXXXXXX,: INTERO FABBRICATO DA CIELO A TERRA SITO IN GRUMO APPULA (BA), TRA VIA G. LUPIS E VIA MEDAGLIE D'ORO G. FRANCO, DALLA QUALE SI ACCEDE DA PORTONCINO E SCALINATA ESCLUSIVI POSTI AL CIVICO N. 25 (VENTICINQUE), COMPOSTO DA ANDRONE DI PORTONE E VANO SCALA, DA UN APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO, COMPOSTO DI VANI 3 (TRE) ED ACCESSORI ED DA UN APPARTAMENTO AL SECONDO PIANO, COMPOSTO DI VANI 2 (DUE) ED ACCESSORI, CON PERTINENZIALE TERRAZZINO A LIVELLO E SOVRASTANTE LASTRICO SOLARE DI COPERTURA; CONFINANTE: CON DETTE VIE, CON PROPRIETÀ' XXXXXXXXX,E CON PROPRIETÀ' XXXXXXXXX,, O RISPETTIVI AVENTI CAUSA, SALVO ALTRI, IL TUTTO È CENSITO IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI GRUMO APPULA, AL FOGLIO 2, PARTICELLE: - 288 SUB. 1, VIA GAETANO FRANCO, N. 25, PIANO T, CATEGORIA C/2, CLASSE 3, CONS. MQ. 13 (TREDICI), R.C. EURO 34,91 (EURO TRENTAQUATTRO/ NOVANTUNO CENTESIMI); - 288 SUB. 6, VIA MEDAGLIE D'ORO, N. 25, PIANO 1, CATEGORIA A/4, CLASSE 4 (QUATTRO), CONS. VANI 3,5 (TRE VIRGOLA CINQUE), R.C. EURO 177,14 (EURO CENTOSETTANTASETTE/ QUATTORDICI CENTE- SIMI); - 288 SUB. 7, VIA MEDAGLIE D'ORO, N. 25, PIANO 1, CATEGORIA A/4, CLASSE 4, CONS. VANI 3 (TRE), R.C. EURO 151,84 (EURO CENTOCINQUANTUNO/ OTTANTAQUATTRO CENTESIMI).

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 Grumo Appula

Ho inoltre consultato:

- La Banca dati delle Quotazioni Omi , Osservatorio del Mercato Immobiliare ,messe a disposizione dall' Agenzia del territorio.
- Le Quotazioni del listino Immobiliare messe a disposizione dalla Camera di Commercio di Bari .

-Gli annunci pubblicati online da privati e agenzie immobiliari su siti specializzati nel settore immobiliare.

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 posizione che pur non essendo centrale, è comunque vicinissima al centro del paese, l'immobile infatti si affaccia su Via Lupis, che dista 150 metri da Via Rella, una delle principali vie di accesso a Grumo. Pertanto l'immobile se da un lato non si trova nel centro del paese ma a pochi minuti da questo, dall'altro si trova in una zona semicentrale che offre rispetto al centro una tranquillità maggiore, in quanto priva di inquinamento acustico e dell'aria.

2) L'immobile è privo di un posto auto, ma trovandosi in una zona semicentrale del paese, le strade su cui si affaccia, sono poco congestionate e pertanto offrono ampie possibilità di parcheggio.

3) La zona in cui sorge l'immobile, seppure non circondata da immobili di pregio è comunque inserita in un contesto di edifici in buone condizioni di manutenzione e non degradate ed è posta di fronte ad una scuola, l'istituto comprensivo Devitofrancesco.

4) I prospetti esterni e i pavimenti dei balconi e del terrazzo sono in buono stato di manutenzione.

5) L'appartamento non ha rifiniture di pregio ma è in buono stato di manutenzione.

14. STIMA DEL VALORE COMMERCIALE ATTUALE

Dalle indagini da me effettuate presso le agenzie immobiliari di Grumo Appula, e applicando la procedura illustrata al punto precedente, ho ottenuto per quanto concerne il primo e secondo piano destinati ad abitazione, 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 della parte dell'immobile posta al piano primo e secondo e aventi destinazione abitativa A/4 è pari a 78 mq, ed è stata ottenuta, sommando:

-S1 = 63 mq. La superficie lorda coperta dell'abitazione posta al primo piano pari a 63 mq, dove per superficie lorda si intende, la superficie calpestabile compresi i tramezzi ed i muri di confine, calcolati per metà se posti a confine con altri proprietari e fino ad uno spessore massimo di 25 cm e per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm se perimetrali all'edificio.

-S2 = 2,7mq (9mq x 0,3) =. La superficie virtuale di 2,7 mq dei due balconi presenti al piano primo, ottenuta moltiplicando la superficie reale dei due balconi pari a 9 mq (balcone N.°1 di 6mq + Balcone N.°2 di 3mq) per un coefficiente riduttivo pari a 0,3 in analogia con quanto previsto nell'allegato C del DPR.138/98, ho infatti inteso tali superfici come "pertinenze esclusive di ornamento a servizio della unità principale, comunicanti direttamente con i vani principali" facenti parte di unità immobiliari del Gruppo R, sottocategoria R/2, come da allegato B del Dpr 138/98

-S3=8,5 (34mq x 0,25 = 8,5 mq)

La superficie virtuale coperta pari a 8,5 mq, presente al piano secondo ottenuta moltiplicando la superficie reale di 34 mq, per un coefficiente riduttivo pari a 0,25 in analogia con quanto previsto nell'allegato C del DPR.138/98, ho infatti inteso tali superfici come "pertinenze esclusive accessorie a servizio della unità principale, non comunicanti direttamente con i vani principali" facenti parte di unità immobiliari del Gruppo R, sottocategoria R/2, come da allegato B del Dpr 138/98. Va precisato che ho adottato i suddetti coefficienti riduttivi poiché le superfici coperte presenti al piano secondo, hanno un'altezza degli ambienti pari a 2,6 metri e pertanto inferiore ai 2,7 metri previsti per gli ambienti abitabili, di conseguenza, il secondo piano può essere utilizzato per ambienti destinati a cucina, bagno, corridoio, ripostiglio, lavanderia, deposito etc ma non come soggiorno o camera da letto etc, pertanto ai fini della superficie commerciale gli ho computati

utilizzando i coefficienti riduttivi previsti per le pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità principale presente al sottostante piano primo e non comunicanti direttamente con questi, poiché non a livello di questi ma raggiungibili tramite la scala interna.

$$-S4=4mq [(25mq \times 0,15) + (5mq \times 0,05)]$$

La superficie virtuale scoperta pari a 4 mq, presente al piano secondo ottenuta moltiplicando la superficie reale di 30 mq (terrazza da 24 mq + balcone da 6mq), per un coefficiente riduttivo pari a 0,15 per i primi 25 mq e 0,05 per i restanti 5 mq, in analogia con quanto previsto nell'allegato C del DPR.138/98, ho infatti inteso tali superfici come "pertinenze esclusive di ornamento a servizio della unità principale, non comunicanti direttamente con i vani principali" facenti parte di unità immobiliari del Gruppo R, sottocategoria R/2, come da allegato B del Dpr 138/98.

In conclusione la superficie commerciale arrotondata, delle parti dell'immobile poste al piano primo e secondo, accatastate come A/4, che identificherò di seguito come SC1 è pari a 78 mq.
 $SC1=S1+S2+S3+S4 = 63mq + 2,7mq + 8,5mq + 4mq = 78,2 mq$

Ricavata la superficie commerciale del piano primo e secondo (SC1) possiamo calcolare il valore di mercato più probabile, che è pari a mq 78 x 1000 €/mq = 78000€

Relativamente invece all'androne d'ingresso posto al piano terra e accatastate come C/2 (deposito), da indagini di mercato ho ottenuto un valore di euro 500/mq.

La superficie commerciale della parte dell'immobile posta al piano terra, avente categoria catastale C/2 deposito, è pari a 22 mq, è coincidente con la superficie lorda, poiché il deposito in esame non ha spazi di pertinenza:

$$SC2=22mq$$

Ricavata la superficie commerciale del piano terra (SC2) possiamo calcolare il valore di mercato più probabile, che è pari a mq 22 x 500 €/mq = 11000 €

In conclusione la superficie commerciale arrotondata, delle parti dell'immobile poste al piano terra, accatastate come C/2, che identificherò come SC2 è pari a 22 mq.

Pertanto il valore commerciale attuale degli immobili oggetto del procedimento è stimato pari a
 $SC1+SC2 = 78000 + 11000 = 89000€$ (diconsi euro ottantanovemila).

La stima di euro 89000€ va decurtata di una somma che arrotondata è pari a € 13350 (in lettere tredicimilatrecentocinquanta), 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:

Palazzina indipendente a destinazione residenziale, sita in Grumo Appula (BA) in Via Gaetano Franco N.25, angolo Via Lupis, posta su tre superfici, con

accesso dalla strada tramite locale destinato a deposito posto al piano terra dal civico N.°25 di Via Gaetano Franco. Al piano primo è presente un appartamento accatastato come A/4, composto da tre vani e un bagno e due balconi, al piano secondo, accatastato come residenza A/4, è presente un vano , un bagno , una cucina , va tuttavia precisato che il piano secondo ha una altezza dei soffitti pari a 2,6 metri e pertanto inferiore ai 2,7 metri previsti per i vani abitabili, pertanto ai fini del calcolo della superficie commerciale ho inteso il secondo piano come pertinenza accessoria dei vani principali, posti al sottostante piano primo e non comunicante direttamente con questi. In conclusione ai fini della mia valutazione, ho considerato che il secondo piano data la sua altezza di 2,6 metri può essere destinato a bagni, cucine, corridoi ripostigli, lavanderia etc ma non a vani in cui si soggiorna a lungo, come camera da letto e soggiorno etc.

L'immobile occupa le seguenti superfici:

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE=100MQ

(22mq al piano terra destinazione C/2 deposito+66mq al piano primo destinazione abitazione A/4 per locali abitabili +12,5 al piano secondo destinazione A/4 abitazione per locali accessori)

TOTALE SUPERFICIE LORDA COPERTA= 119 MQ

(22mq al piano terra destinazione C/2 deposito+63mq al piano primo destinazione abitazione A/4 per locali abitabili + 34 al piano secondo per destinazione A/4 abitazione per locali accessori)

TOTALE SUPERFICIE LORDA SCOPERTA=39 MQ

9mq di due balconi al piano primo + 30mq al piano secondo, di cui 24mq di terrazzino + 6 mq di balcone .

TOTALE SUPERFICIE NETTA COPERTA = 98MQ

17mq al piano terra destinazione C/2 deposito+53mq al piano primo destinazione abitazione A/4 per locali abitabili + 28mq al piano secondo per destinazione A/4 abitazione per locali accessori

TOTALE SUPERFICIE NETTA SCOPERTA=35mq

9mq di due balconi al piano primo + 26mq al piano secondo (di cui 20mq di terrazzino + 6 mq di balcone)

L'immobile ha i seguenti identificativi catastali :

Foglio 2 ,p.lla 288 , sub 1

Foglio 2 ,p.lla 288 , sub 6

Foglio 2 ,p.lla 288 , sub 7

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 € 89000, decurtato di:
- una percentuale forfettaria d'abbattimento di pari al 15% del suo valore per l'assenza di garanzie sui vizi occulti

quindi il valore finale di vendita del lotto (arrotondato) è il seguente: € 89000-€13350=€
76000(diconsi euro sattantaseimila)

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 Allegato A1 e Allegato A21 | Ispezione ipotecaria di controllo eseguita dal Ctu . |
| -da Allegato B1 ad Allegato B10 | Atto Notarile di provenienza |
| - da Allegato C1 ad Allegato C16 | Visure catastali storiche , planimetrie catastali , elenco subalterni ,elaborato planimetrico , stralcio di mappa |
| - da Allegato D1 ad All.-D17 | Pratica edilizia di Condono , Certificato di Abitabilità |
| -da Allegato E1 ad Allegato E5 | Certificazione Notarile fornita dal Creditore precedente |
| - da Allegato F1 ad All.-F2 | Ispezione effettuata presso Agenzia della Entrate sulla presenza di eventuali contratti di locazione |
| -da Allegato G1 ad Allegato G4 | Certificati di residenza e Stato civile dei debitori |
| -da Allegato H1 ad Allegato H3 | Rilievo dell'immobile eseguito da CTU |
| -da Allegato i1 ad Allegato i3 | Verbale del sopralluogo |
| -Allegato L | Rilievo fotografico composto da 36 foto. |
| -Allegato M1 ad All.-M2 | Foto satellitari con indicazione della posizione dell'immobile in oggetto |

Elenco elaborati

Massimo Moramarco
architetto
massimo.moramarco@archiworldpec.it

Bari, 17/ 10 /2022

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(Arch.Massimo Moramarco)