

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Ufficio Esecuzione Immobiliare

----- **** * **** -----

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

EPURATA DEI DATI DEI DEBITORI

----- **** * **** -----

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n°185/2010 di Ruolo Generale promosso da:

BANCA DELL'ALTA MURZIA CREDITO COOPERATIVO società cooperativa

Avv. DI SABATO Giuseppe – via MONTE ROSA n°6 – 70022 – ALTAMURA (BA)

in danno di

Signor XXXXXXXXX [REDACTED]

Signor XXXXXXXXX [REDACTED]

Signor XXXXXXXXX [REDACTED]

Signor XXXXXXXXX [REDACTED]

Signor XXXXXXXXX [REDACTED]

Signor XXXXXXXXX [REDACTED]

Signor XXXXXXXXX [REDACTED]

G.E. Dr. Giuseppe RANA



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI**Ufficio Esecuzione Immobiliare**

----- **** * **** -----

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**EPURATA DEI DATI DEI DEBITORI**

----- **** * **** -----

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n°185/2010R.G. Esecuzione
promosso da

BANCA DELL'ALTA MURGIA CREDITO COOPERATIVO soc.coop.

Avv. DI SABATO Giuseppe – via Monte Rosa, 6–70022–Altamura (BA)

in danno di

Signor XXXXXXXX [REDACTED]

Signor XXXXXXXX [REDACTED]

Signor XXXXXXXX [REDACTED]

Signor XXXXXXXX [REDACTED]

Signor XXXXXXXX [REDACTED]

Signor XXXXXXXX [REDACTED]

Signor XXXXXXXX [REDACTED]

G.E. Dr. Giuseppe RANA

Premesso:

- Che il sig. G.E. dr. Giuseppe RANA nominava il sottoscritto ing. Vito PIGNATARO CTU nella procedura esecutiva in epigrafe all'uopo disponendo la sua comparizione per l'udienza del 3 luglio 2102;
- Che, a seguito di rinvio d'ufficio, il 10 luglio 2102 il sig. G.E. dr. Giuseppe RANA affidava allo scrivente l'incarico di procedere alla stima del

compendio immobiliare pignorati disponendo come da quesiti indicati nell'allegato "A";

- Che la procedura esecutiva in epigrafe nasce dal verbale di pignoramento immobiliare del 19 febbraio 2010, trascritto presso la CONSERVATORIA dei RR.II. di Bari il 23 marzo 2010 al n°14073 registro generale ed al n°9302 registro particolare, a favore della **BANCA DELL'ALTA MURGIA CREDITO COOPERATIVO società cooperativa a responsabilità limitata** (codice fiscale 05175940724) con sede in ALTAMURA (BA) e domiciliata presso lo studio dell'avvocato Giuseppe DI SABATO con sede in ALTAMURA (BA) alla via MONTE ROSA n°6, contro

- XXXXXXXX [REDACTED] (codice fiscale XXXNNA [REDACTED] - Proprietà per 12/18
- XXXXXXXX [REDACTED] (codice fiscale XXXNGL61B68A225K) – Proprietà per 1/18
- XXXXXXXX [REDACTED] (codice fiscale XXXNTN66P20A225X) – Proprietà per 1/18
- XXXXXXXX [REDACTED] (codice fiscale XXXCRL75B12A225F) – Proprietà per 1/18
- XXXXXXXX [REDACTED] (codice fiscale XXXMGH69H62A225Q) – Proprietà per 1/18
- XXXXXXXX [REDACTED] (codice fiscale XXXMGS58R58A225C) – Proprietà per 1/18
- XXXXXXXX [REDACTED] (codice fiscale XXXRNN64C64A225T) – Proprietà per 1/18

e colpisce la quota pari a **1/1** dell'unità immobiliare costituita da abitazione di tipo economico sita in ALTAMURA al 3° piano di via TERLIZZI 26/A (in Catasto Fabbricati identificata con il foglio di mappa n°166, particella n°574, subalterno n°8)

- che lo scrivente, in conformità a quanto disposto dal sig. G.E., acquisiva presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bari – Territorio – Sezione Catasto Fabbricati le visure storiche (**allegato "C"**), la planimetria catastale aggiornata, l'estratto del foglio di mappa n°166 particella 574 di ALTAMURA e gli elaborati planimetrici in atti con indicata la posizione dell'immobile pignorato (**allegato "B"**) del compendio immobiliare pignorato;

- Che, al fine di verificare se in data successiva al pignoramento immobiliare il compendio immobiliare pignorato fosse stato colpito da ulteriori formalità pregiudizievoli, lo scrivente eseguiva presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bari – Servizio di Pubblicità Immobiliare l'ispezione ipotecaria dell'immobile pignorato (**allegato "D"**)

- che, sempre al fine di completare l'acquisizione della documentazione necessaria all'evasione dell'incarico, acquisiva presso l'Archivio Notarile della Provincia di Bari copia conforme dell'**atto di vendita del 28 aprile 1963 per rogito del notaio ANGEROSA Giuseppe di ALTAMURA (repertorio n°5308 – Raccolta n°1773) relativo al terreno sul quale venne edificato il fabbricato alla via TERLIZZI al quale appartiene l'immobile pignorato (allegato "E")**;

- che, esaminati gli atti del procedimento ed al fine eseguire la ricognizione e rilevazione foto – planimetrica degli immobili oggetto di esecuzione

immobiliare, lo scrivente comunicava a mezzo raccomandata A.R. del 4 febbraio 2013 alle parti esecutate ed all'avvocato del creditore procedente la data di inizio delle operazioni peritali all'uopo fissate per le ore 12.00 di giovedì 14 febbraio 2013 (**allegato "F"**);

- che le operazioni peritali avevano regolarmente luogo alle ore 12.00 di giovedì 14 febbraio 2013 con la ricognizione e rilevazione foto – planimetrica dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione (**allegati "G", "H" ed "I"**);

- che, nel corso delle operazioni peritali, lo scrivente accertava essere il compendio immobiliare pignorato allo stato rustico e pertanto non abitabile come del resto si evince dall'allegata documentazione fotografica (**allegati "G", "H" ed "I"**);

- Che, al fine di accertare la legittimità urbanistica, in data 1° marzo 2013 inoltrava presso l'UFFICIO TECNICO del comune di ALTAMURA la richiesta (**allegato "L.1"**) di poter estrarre copia dei titoli abilitativi e relativi elaborati tecnici di: CONCESSIONI EDILIZIE e/o PERMESSI DI COSTRUIRE e/o DENUNCIE DI INIZIO ATTIVITÀ e/o CONDONI e/o CONCESSIONI EDILIZIE IN SANATORIA, verifiche di conformità e/o sanatorie del fabbricato in ALTAMURA alla via TERLIZZI 26/A al quale appartiene l'immobile pignorato costituito dall'abitazione al piano terzo ed identificata in Catasto Fabbricati con il foglio 166 – particella 574 – sub. n°8 – categoria A/3- classe 4 - consistenza 4 vani – rendita 320,20€ ed intestato a

- [REDACTED]

(XXXNN [REDACTED] Proprietà per 1/2 fino al 10/06/2008

- XXXXXXXX ██████████
(XXXVNT31 ██████████ Proprietà per 1/2 fino al 10/06/2008
- Che l'Ufficio del comune di ALTAMURA evadeva la predetta istanza producendo quanto segue:
 - Licenza di costruzione di un fabbricato per uso ABITAZIONE alla via TERLIZZI ed alla via GOLGOTA del 31 dicembre 1965 (protocollo n°14177), rilasciata in risposta alla nota del 28 giugno 1965 al sig. XXXXXXXX ██████████ e XXXXXXXX ██████████, completa di elaborati grafici (**allegato "L.2"**)
 - Licenza edilizia n°43 del 26 marzo 1976 per la costruzione di un 1° piano ad uso abitazione alla via TERLIZZI angolo via GOLGOTA (protocollo n°18151), rilasciata in risposta alla nota del 27 novembre 1975 al sig. XXXXXXXX ██████████ e XXXXXXXX ██████████, completa di elaborati grafici (**allegato "L.3"**)
 - Concessione edilizia n°499 del 2 settembre 1977 per la costruzione di un 2° piano ad uso abitazione alla via TERLIZZI angolo via GOLGOTA, rilasciata in risposta alla nota del 30 maggio 1977 (protocollo n°8393) al sig. XXXXXXXX ██████████ ed alla signora XXXXXXXX ██████████ completa di elaborati grafici (**allegato "L.4"**)
 - Concessione edilizia in sanatoria n°2681/C del 26 febbraio 1998 per l'incremento di superficie al primo secondo e terzo piano in difformità alla concessione edilizia rilasciata il 2 settembre 1977, rilasciata in risposta alla istanza n°2205 prodotta in data 430 aprile 1986 al sig. XXXXXXXX ██████████ ed alla signora XXXXXXXX ██████████ completa di elaborati grafici (**allegato "L.5"**)

ciò premesso, acquisita la documentazione di cui innanzi ed esaminata quella in atti, il sottoscritto C.T.U. passa ad illustrare le risposte ai quesiti di cui all'allegato "A" e formulati dal Sig. G.E.. all'udienza di giuramento di rito procedendo nell'evasione dell'incarico con il seguente ordine di esposizione:

- 1. Identificazione ed ubicazione del compendio immobiliare ricadente nell'attivo della procedura esecutiva**
- 2. Descrizione**
- 3. Stato di conservazione**
- 4. Stato di possesso dell'immobile**
- 5. Superfici**
- 6. Vetustà, legittimità e destinazione urbanistica**
- 7. Confini**
- 8. Dati catastali**
- 9. Sussistenza di oneri, pesi, servitù attive o passive, diritti di usufrutto, uso o abitazione**
- 10. Ricostruzione analitica delle vicende traslative nel ventennio che precede la trascrizione del pignoramento immobiliare**
- 11. Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento**
- 12. Iscrizioni e trascrizioni in data successiva al pignoramento**
- 13. Determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare ricadente nella procedura esecutiva Immobiliare n°185/2010 di Ruolo Generale promosso da BANCA DELL'ALTA MURGIA CREDITO COOPERATIVO società cooperativa (Avv. Giuseppe DI SA-**

BATO con sede in ALTAMURA (BA) alla via MONTE ROSA n°6)

in danno di XXXXXXXX [REDACTED] (codice fiscale

XXXNN [REDACTED], XXXXXXXX [REDACTED] (codice fiscale

XXXN [REDACTED] XXXXXXXX [REDACTED] (codice fiscale

XXXN [REDACTED] XXXXXXXX [REDACTED] (codice fiscale

XXX [REDACTED], XXXXXXXX [REDACTED] (codice fiscale

XXX [REDACTED] XXXXXXXX [REDACTED] (cod. fiscale

XXX [REDACTED]) e XXXXXXXX [REDACTED] (codice fiscale

XXX [REDACTED]

14. Elenco delle formalità delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita

----- ** . ** -----

LOTTO UNICO

1. Identificazione ed ubicazione del compendio immobiliare ricadente nell'attivo della procedura esecutiva

Il compendio immobiliare ricadente nell'attivo della procedura esecutiva Immobiliare n°185/2010 di Ruolo Generale promosso dalla BANCA DELL'ALTA MURGIA CREDITO COOPERATIVO società cooperativa (Avv. Giuseppe DI SABATO con sede in ALTAMURA (BA) alla via MONTE ROSA n°6) in danno di XXXXXXXX [REDACTED] (codice fiscale XXXNN [REDACTED], XXXXXXXX [REDACTED] (codice fiscale XXXN [REDACTED] XXXXXXXX [REDACTED] (codice fiscale XXX [REDACTED] XXXXXXXX [REDACTED] (codice fiscale XXX [REDACTED], XXXXXXXX [REDACTED] (codice fiscale XXX [REDACTED] XXXXXXXX [REDACTED] (codice fiscale

XXXM[REDACTED] e XXXXXXXX [REDACTED] (codice fiscale
XXXRNI [REDACTED] allegato "H" e dalla foto n°1 alla foto n°12
dell'allegato "I") comprendente abitazione allo stato rustico di tre vani ed
accessori, ma priva di servizi essenziali (bagno e/o cucina), sita in ALTA-
MURA al 3° ed ultimo piano di via TERLIZZI 26/A, escluso il soprastante
lastrico solare al quale si ha comunque acceso da scala in ferro posizionata
sul pertinenziale terrazzo a livello e con accesso, a mezzo vano scala con-
dominiale, dal civico n°26/A di via TERLIZZI.

----- * * . * * -----

2. Descrizione

L'abitazione sita in ALTAMURA al 3° ed ultimo piano di via TER-
LIZZI 26/A si presenta allo stato rustico ed è costituita da tre ampi ambienti
(allegato "H" e foto n°4, foto n°6, foto n°11 e n°12 dell'allegato "I") e
due piccoli corridoi e/o disimpegno (allegato "H" e foto n°3 e foto n°8
dell'allegato "I") che pongono in comunicazione la zona di immobile con
affaccio verso via TERLIZZI con quella con affaccio verso via GOLGOTA.
Fanno altresì parte dell'immobile due terrazzi a livello (allegato "H" e foto
n°7 e foto n°10 dell'allegato "I"), con gli affacci rispettivamente verso via
TERLIZZI e via GOLGOTA, ai quali si accede direttamente dai predetti va-
ni. L'abitazione, in quanto allo stato rustico, non dispone di impianti e di
servizi. Non sono altresì presenti infissi e/o porte e, per la chiusura delle fi-
nestre che danno l'accesso ai terrazzi a livello, sono presenti le avvolgibili
in PVC del tipo a scorrimento verticale. I muri interni e l'intradosso del so-
lao di copertura sono privi di intonaci. Sono altresì assenti i pavimenti.

----- * * . * * -----

3. Stato di conservazione

Lo stato conservativo interno del compendio immobiliare come sopra identificato è scadente, quello dei terrazzo a livello è buono. I muri dei prospetti laterali, quelli della chiostrina interna e quelli sulle pubbliche vie TERLIZZI e GOLGOTA del fabbricato cui appartiene l'immobile de quo sono privi di intonaci per la parte che fuoriesce oltre il piano terra (**foto n°1 dell'allegato "I"**).

----- ** . ** -----

4. Stato di possesso dell'immobile

Al momento della ricognizione dei luoghi il compendio immobiliare de quo era nella disponibilità della signora XXXXXXXXX XXXXXXXXXX

----- ** . ** -----

5. Superfici

Le superfici lorde del compendio immobiliare ricadenti nell'attivo della procedura di esecuzione immobiliare n°185/2010 di Ruolo Generale sono le seguenti (**elaborato planimetrico e documentazione fotografica rispettivamente dell'allegato "H" e dell'allegato "I"**):

- Abitazione al terzo piano di via TERLIZZI n°26/A ~ 70 mq
- Terrazzi a livello dell'abitazione al terzo piano di via TERLIZZI n°26/A ~ 60 mq

----- ** . ** -----

6. Vetustà, legittimità e destinazione urbanistica

L'immobile oggetto di esecuzione è costituito da un'abitazione di tipo economico sita in ALTAMURA al 3° piano di via TERLIZZI 26/A (in Catasto Fabbricati identificata con il foglio di mappa n°166, particella n°574, subalterno n°8) costruito in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Licenza di costruzione di un fabbricato per uso ABITAZIONE alla via TERLIZZI ed alla via GOLGOTA del 31 dicembre 1965 (protocollo n°14177), rilasciata in risposta alla nota del 28 giugno 1965 al sig. XXXXXXXX e XXXXXXXX, completa di elaborati grafici (**allegato “L.2”**)
 - Licenza edilizia n°43 del 26 marzo 1976 per la costruzione di un 1° piano ad uso abitazione alla via TERLIZZI angolo via GOLGOTA (protocollo n°18151), rilasciata in risposta alla nota del 27 novembre 1975 al sig. XXXXXXXX e XXXXXXXX completa di elaborati grafici (**allegato “L.3”**)
 - Concessione edilizia n°499 del 2 settembre 1977 per la costruzione di un 2° piano ad uso abitazione alla via TERLIZZI angolo via GOLGOTA, rilasciata in risposta alla nota del 30 maggio 1977 (protocollo n°8393) al sig. XXXXXXXX ed alla signora XXXXXXXX completa di elaborati grafici (**allegato “L.4”**)
 - Concessione edilizia in sanatoria n°2681/C del 26 febbraio 1998 per l’incremento di superficie al primo secondo e terzo piano in difformità alla concessione edilizia rilasciata il 2 settembre 1977, rilasciata in risposta alla istanza n°2205 prodotta in data 430 aprile 1986 al sig. XXXXXXXX ed alla signora XXXXXXXX completa di elaborati grafici (**allegato “L.5”**)
- Attualmente, considerato che il predetto immobile si presenta allo stato rustico con una distribuzione interna non conforme a quella assentita con la Concessione Edilizia in Sanatoria n°2681/C del 26 febbraio 1998 (**allegato “L.5”**) ed a quella riportata nella planimetria catastale (**allegato “C”**), per

quanto concerne la legittimità e destinazione urbanistica lo scrivente ritiene che è necessario procedere, ai sensi dell'articolo 36 ed art. 46 del D.P.R. 380/01 e s.m.i, con la presentazione di una domanda di accertamento di conformità.

Successivamente, dopo aver ultimato i lavori di finitura dell'immobile, dovrà essere attivata la procedura di rilascio del certificato di agibilità (art. 24 ed art. 25 del DPR 380/2001 e s.m.i.) previa presentazione allo sportello unico la domanda di rilascio del certificato di agibilità corredata della seguente documentazione:

- a) planimetria catastale conforme allo stato finale del compendio immobiliare se diverso da quello riportato nella planimetria catastale prodotta in atti
- b) dichiarazione di impresa abilitata ad eseguire gli impianti in conformità alle prescrizioni di cui agli articoli 113 e 127 del DPR 380/01 e s.m.i., nonché all'articolo 1 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, ovvero il collaudo e/o la certificazione di conformità degli impianti per quelli previsti dagli articoli 111 e 126 del presente testo unico.

----- * * , * * -----

7. Confini

- abitazione di tipo economica con accesso da scalinata condominiale del condominio di via TERLIZZI n°26/A confina con via TERRLIZZI, via GOLGOTA, proprietà [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] salvo altri (allegato "M")

----- * * , * * -----

8. Dati catastali

Al Catasto Fabbricati l'immobile ricadente nell'attivo della procedura esecutiva Immobiliare n°185/2010 di Ruolo Generale promosso dalla BANCA DELL'ALTA MURGIA CREDITO COOPERATIVO società cooperativa (Avv. Giuseppe DI SABATO con sede in ALTAMURA (BA) alla via MONTE ROSA n°6) in danno di XXXXXXXX [REDACTED] (codice fiscale XXX [REDACTED]), XXXXXXXX [REDACTED] (codice fiscale XXX [REDACTED]), XXXXXXXX [REDACTED] (codice fiscale XXX [REDACTED]), XXXXXXXX [REDACTED] (codice fiscale XXX [REDACTED]), XXXXXXXX [REDACTED] (codice fiscale XXX [REDACTED]) e XXXXXXXX [REDACTED] (codice fiscale XXX [REDACTED]) (allegato "H" e dalla foto n°1 alla foto n°12 dell'allegato "I"), comprendente abitazione allo stato rustico di tre vani ed accessori e priva di servizi sita in ALTAMURA al 3° ed ultimo piano di via TERLIZZI 26/A, escluso il soprastante lastrico solare al quale si ha comunque acceso dalla scala in ferro posizionata sul pertinenziale terrazzo a livello prospiciente via GOLGOTA, è così identificato (allegato "B" ed allegato "C"):

- **Dati identificativi:** Foglio 166, particella 574, sub n°8
- **Dati classamento:** zona censuaria ---, categoria A/3, classe 4, consistenza 4vani, rendita euro 320,20
- **Intestazione:**
 - XXXXXXXX [REDACTED]
(codice fiscale XXXN [REDACTED] proprietà per 12/18

- XXXXXXXXX [REDACTED] (codice fiscale XXX [REDACTED]) – Proprietà per 1/18
 - XXXXXXXXX [REDACTED] (codice fiscale XX [REDACTED] 5X) – Proprietà per 1/18
 - XXXXXXXXX [REDACTED] codice fiscale XXX [REDACTED]) – Proprietà per 1/18
 - XXXXXXXXX [REDACTED] (codice fiscale XX [REDACTED]) – Proprietà per 1/18
 - XXXXXXXXX [REDACTED] (codice fiscale XXX [REDACTED]) – Proprietà per 1/18
 - XXXXXXXXX [REDACTED] codice fiscale XXX [REDACTED] – Proprietà per 1/18
- **Indirizzo:** VIA TERLIZZI n. 26/A piano: 3;

N.B.: Lo scrivente, in relazione a quanto accertato sui luoghi ed a quanto riportato nella Concessione Edilizia in Sanatoria n°2681/C del 26 febbraio 1998 rilasciata al sig. XXXXXXXXX ed alla signora XXXXXXXXX [REDACTED] allegato “L.5”), fa presente che nella planimetria catastale dell’Abitazione economica alla via TERLIZZI n°26/A sono riportati alcuni ambienti (bagno, W.C., ripostiglio e corridoio) non presenti in loco. Tale circostanza, unitamente al fatto che l’immobile è allo stato rustico, richiede per la sua ultimazione l’attivazione della procedura di accertamento di conformità di cui agli articoli 36 e 46 del D.P.R. 380/01 e s.m.i in forza dei quali, a lavori eseguiti, potrà essere attivata la procedura di rilascio del certificato di agibilità (art.24 ed art.25 del DPR380/2001 e s.m.i.) previa

presentazione allo sportello unico della domanda di rilascio del certificato di agibilità corredata della documentazione di rito tra cui quella comprendente la planimetria catastale conforme allo stato dei luoghi.

----- * * . * * -----

9. Sussistenza di oneri, pesi, servitù attive o passive, diritti di usufrutto, uso o abitazione

Si riferisce che, così come si evince dal verbale delle operazioni peritali, l'immobile è nella disponibilità delle parti eseguite (**allegato "G"**).

----- * * . * * -----

10. Ricostruzione analitica delle vicende traslative nel ventennio che precede la trascrizione del pignoramento immobiliare

Il terreno sul quale è stato realizzato il fabbricato alla via TERLIZZI n°26 e n°26/A è pervenuto ai coniugi XXXXXXXX e XXXXXXXX con atto di acquisto del 28 aprile 1963 per rogito del notaio ANGEROSA Giuseppe di ALTAMURA (repertorio n°5308 – Raccolta n°1773) relativo al terreno sul quale venne edificato il fabbricato alla via TERLIZZI al quale appartiene l'immobile pignorato (**allegato "E"**).

Successivamente i coniugi XXXXXXXX e XXXXXXXX Anna edificavano sul predetto terreno il fabbricato de quo in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Licenza di costruzione di un fabbricato per uso ABITAZIONE alla via TERLIZZI ed alla via GOLGOTA del 31 dicembre 1965 (protocollo n°14177), rilasciata in risposta alla nota del 28 giugno 1965 al sig. XXXXXXXX [REDACTED] e XXXXXXXX [REDACTED] completa di elaborati grafici (**allegato "L.2"**)

- Licenza edilizia n°43 del 26 marzo 1976 per la costruzione di un 1° piano ad uso abitazione alla via TERLIZZI angolo via GOLGOTA (protocollo n°18151), rilasciata in risposta alla nota del 27 novembre 1975 al sig. XXXXXXXX [REDACTED] e XXXXXXXX [REDACTED], completa di elaborati grafici (allegato "L.3")
- Concessione edilizia n°499 del 2 settembre 1977 per la costruzione di un 2° piano ad uso abitazione alla via TERLIZZI angolo via GOLGOTA, rilasciata in risposta alla nota del 30 maggio 1977 (protocollo n°8393) al sig. XXXXXXXX [REDACTED] ed alla signora XXXXXXXX [REDACTED] completa di elaborati grafici (allegato "L.4")
- Concessione edilizia in sanatoria n°2681/C del 26 febbraio 1998 per l'incremento di superficie al primo secondo e terzo piano in difformità alla concessione edilizia rilasciata il 2 settembre 1977, rilasciata in risposta alla istanza n°2205 prodotta in data 430 aprile 1986 al sig. XXXXXXXX [REDACTED] ed alla signora XXXXXXXX [REDACTED] completa di elaborati grafici (allegato "L.5")

----- ** . ** -----

11. Iscrizioni e trascrizioni presenti nel ventennio anteriore la data di trascrizione del pignoramento immobiliare

Dall'esame del certificato prodotto in atti risulta che, nel ventennio anteriore la data del pignoramento immobiliare, il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è stato interessato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

Nota di iscrizione di Ipoteca Volontaria riveniente da atto notarile per rogito del dr. LONERO GAETANO del 4 giugno 2003 (REP N°5834) - a favore della **BANCA DELL'ALTA MURGIA CREDITO COOPERA-**

TIVO società cooperativa per azioni a r.l. (codice fiscale 05175940724)

con sede in ALTAMURA (BA) contro XXXXXXXX [REDACTED]

[REDACTED] – Debitore non datore di ipoteca: [REDACTED]

[REDACTED] (codice fiscale [REDACTED])

[REDACTED] – (Capitale 51.000,00€ - tasso di interesse annuo 6,5% - totale 103.000,00€)

Nota di trascrizione di verbale di pignoramento immobiliare n°226/2010 del 19 febbraio 2010 – favore della BANCA DELL'ALTA MURGIA CREDITO COOPERATIVO società cooperativa per azioni a r.l. (codice fiscale 05175940724) con sede in ALTAMURA (BA) e domiciliata presso lo studio dell'avvocato Giuseppe DI SABATO con sede in ALTAMURA (BA) alla via MONTE ROSA n°6, contro

- XXXXXXXX [REDACTED] codice fiscale XXXI) - Proprietà per 12/18
- XXXXXXXX [REDACTED] (codice fiscale XXX) Proprietà per 1/18
- XXXXXXXX [REDACTED] (codice fiscale XXXN') – Proprietà per 1/18
- XXXXXXXX [REDACTED] codice fiscale XXX) – Proprietà per 1/18
- XXXXXXXX [REDACTED] (codice fiscale XXX) – Proprietà per 1/18
- XXXXXXXX [REDACTED] (codice fiscale XXX) – Proprietà per 1/18

- XXXXXXXXX [REDACTED] (codice fiscale XXX [REDACTED]) – Proprietà per 1/18

-- ** . ** --

12. Visura ipotecaria eseguita per verificare l'esistenza di eventuali Iscrizioni e Trascrizioni effettuate in data successiva al pignoramento immobiliare

Dall'esame della documentazione in atti e da ispezioni ipotecarie eseguite presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari – Servizio Pubblicità Immobiliare sul compendio oggetto di pignoramento immobiliare non sono state rilevate, in data successiva a quella del pignoramento immobiliare, ulteriori formalità pregiudizievole (**allegato "D"**).

-- ** . ** --

13. Determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare ricadente nella procedura esecutiva Immobiliare n°185/2010 di Ruolo Generale promosso da BANCA DELL'ALTA MURGIA CREDITO COOPERATIVO società cooperativa (Avv. Giuseppe DI SABATO con sede in ALTAMURA (BA) alla via Monte ROSA n°6) in danno di XXXXXXXX Anna (codice fiscale

XXXXX [REDACTED] (codice fiscale

XXXXX [REDACTED] (codice fiscale

XXXXX [REDACTED] codice fiscale

XXXXX [REDACTED] (cod.fiscale

XXXXXXXX [REDACTED]

e XXXXXXXX [REDACTED] (cod.

La stima del compendio immobiliare ricadente nella procedura esecutiva in epigrafe è stata eseguita con il **metodo comparativo** previa utilizzazione dei valori unitari forniti dalla **“Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Bari”** aggiornati al 2011 (**allegato “N”**) e dei valori unitari acquisiti, attraverso il portale internet [”www.agenziaterritorio.it“](http://www.agenziaterritorio.it), dall’**Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio** ed aggiornati al secondo semestre 2012 (**allegato “N”**). Successivamente, a seguito di valutazioni soggettive legate alle condizioni intrinseche ed estrinseche del compendio immobiliare (Vetustà, legittimità urbanistica, grado di rifinitura, stato di ultimazione, stato d’uso, posizione urbanistica rispetto ai servizi ed alla sua fruibilità, ecc.), lo scrivente ha desunto il valore medio unitario di mercato reale (**V_{alore unitario medio}**) che pertanto, in considerazione di quanto sopra, resta definito come segue:

- Valore medio di mercato fornito dalla **“Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Bari”** per abitazioni semirecenti ubicati nella zona compresa fra il semicentro e la periferia **1.350,00€/mq**
- Valore medio di mercato per abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale fornito dall’**“Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell’Agenzia del Territorio”** ubicati nella zona compresa fra il semicentro e la periferia. Esso è stato determinato, in conformità all’allegato al provvedimento del Direttore dell’Agenzia delle Entrate pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della repubblica Italiana n°182/2007, come **valore normale unitario degli immobili ad uso residenziale** di cui all’articolo 1, comma 307 della L.n°296/2006 (*vedi descrizione c.307 di pagina 31*). All’uopo, per abitazioni di tipo economico

con stato conservativo normale i valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio sono: valore minimo = 815,00€/mq; valore massimo = 1.075,00€/mq.

Il Valore normale unitario del compendio immobiliare risulta:

$$V_{\text{valore OMI min.}} + (V_{\text{valore OMI max.}} - V_{\text{valore OMI min.}}) \times (K_1 + 3 \times K_2)/4 =$$

$$= [815,00€/mq + (1.075,00 - 815,00) €/mq \times (0,8 + 3 \times 0,80)/4] = \underline{\underline{€ 1.023,00/mq}}$$

Ne segue che il valore medio unitario di mercato dell'abitazioni di tipo economica con stato conservativo normale è:

$$V_{\text{valore medio unitario abitazione economica}} = (1.350,00€/mq + 1.023,00€/mq)/2 = \underline{\underline{€ 1.186,50 /mq}}$$

Pertanto il valore totale medio dell'abitazione pignorata, considerato lo stato di finitura del fabbricato e quello a rustico dell'immobile, in forza del suddetto valore medio unitario resta così definito:

$$(\frac{1}{2}\text{Sup. abit. di tipo economica al 3}^\circ\text{p.} + \frac{1}{4}\text{Sup. dei due terrazzi a livello}) \times$$

$$\times V_{\text{valore medio unitario abitazione economica}} = (\frac{1}{2}\text{di } 70\text{mq} + \frac{1}{4}\text{di } 60\text{mq}) \times € 1.186,50/\text{mq} = \underline{\underline{€ 118.650,00}}$$

A questo punto lo scrivente, in forza di quanto accertato ed illustrato nella relazione che precede, previo abbattimento forfetario del 15% e successivo arrotondamento che tiene conto dell'assenza di garanzia su eventuali vizi occulti, spese condominiali insolute, oneri tributari calcolati sul prezzo piano anziché sui valori catastali, determina il **valore totale medio del compendio immobiliare pignorato in complessivi € 100.000,00**

-- * * . * * --

14. Elenco delle formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita

Nota di iscrizione di Ipoteca Volontaria riveniente da atto notarile per rogito del dr. LONERO GAETANO del 4 giugno 2003 (REP N°5834) - a

favore della **BANCA DELL'ALTA MURGIA CREDITO COOPERATIVO** società cooperativa per azioni a r.l. (codice fiscale 05175940724)

con sede in ALTAMURA (BA) contro XXXXXXXX [REDACTED]

[REDACTED] – Debitore non datore di ipoteca: [REDACTED]

[REDACTED] (Capitale 51.000,00€ - tasso di interesse annuo 6,5% - totale 103.000,00€)

Nota di trascrizione di verbale di pignoramento immobiliare n°226/2010 del 19 febbraio 2010 – favore della **BANCA DELL'ALTA MURGIA CREDITO COOPERATIVO** società cooperativa per azioni a r.l. (codice fiscale 05175940724) con sede in ALTAMURA (BA) e domiciliata presso lo studio dell'avvocato Giuseppe DI SABATO con sede in ALTAMURA (BA) alla via MONTE ROSA n°6, contro

- XXXXXXXX [REDACTED] (codice fiscale XXX] - Proprietà per 12/18
- XXXXXXXX [REDACTED] (codice fiscale XXX - Proprietà per 1/18
- XXXXXXXX [REDACTED] (codice fiscale XXX) – Proprietà per 1/18
- XXXXXXXX [REDACTED] (codice fiscale XXX - Proprietà per 1/18
- XXXXXXXX [REDACTED] 6/1969 (codice fiscale XXX) – Proprietà per 1/18
- XXXXXXXX [REDACTED] (codice fiscale XXX] - Proprietà per 1/18

• XXXXXXXXX

fiscale

Proprietà per 1/18

MOLA di Bari, li 18 marzo '13

il C.T.U.

(Ing. Vito PIGNATARO)

