

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Procedimento di Esecuzione Immobiliare R.G. E.I. 274/2024
G.E. Presidente Dott. Antonio RUFFINO

RELAZIONE di STIMA del C.T.U.
Lotto Unico

Creditore Procedente: *****

Debitore: Sigg. *****



RELAZIONE DI STIMA del CTU (LOTTO UNICO)----INDICE

1) PREMESSA	Pag.3
2) ARTICOLAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI	Pag.4
3) CORRISPONDENZA TRA BENI PIGNORATI E TITOLARITA'	
DEGLI ESECUTATI	Pag.5
4) IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA, FORMAZIONE DEL LOTTO E DESCRIZIONE ANALITICA (confini - identif. catastale - descrizioni generali ed analitiche - dotazioni Condominiali e parti comuni - titoli di possesso e provenienza ...)	Pag.5
5)VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE, vincoli a carico dell'acquirente, e ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	Pag.28
6) REGOLARITÀ e CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA	Pag.36
7) REGOLARITÀ e CONFORMITÀ CATASTALE	Pag.37
8) DEFINIZIONE DELLE SUPERFICI	Pag.38
9) VALUTAZIONE - LOTTO UNICO	Pag.41
10) VALORE ADEGUATO DELLA STIMA	
PREZZO A BASE D'ASTA	Pag.47
ALLEGATI	Pag.49

RELAZIONE DI STIMA (LOTTO UNICO)

1) PREMESSA

Per incarico ricevuto dall' Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Presidente Dott. Antonio RUFFINO nel Procedimento di Esecuzione Immobiliare R.G. E.I. 274/2024, promosso dalla *****. sede Siena CF. *****, in danno del debitore Sig. ***** nato a ***** C.F. ***** per la piena proprietà (1/1) in regime di separazione dei beni, lo scrivente Dott. Ing. Andrea ANGIOLA, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 7106, e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bari al n. 2718, interviene quale Esperto Stimatore nominato con Decreto del G.E. del 23.08.2024 notificato data 27.08.2024 (riportato in allegato n.1).

In tale circostanza, in particolare, il G.E. Dott. Antonio RUFFINO nominava il sottoscritto quale Esperto Estimatore nonché l'Avv. Antonio DE VENERE quale Custode Giudiziario e formulava i quesiti giudiziali ai professionisti nominati.

In data 28.08.2024 lo scrivente CTU sottoscriveva l'*"Atto di Giuramento dell'Esperto ed accettazione dell'incarico"* depositato telematicamente in pari data, con il quale assumeva l'incarico di procedere alla stima dei beni pignorati e di effettuare gli opportuni accertamenti disposti dal G.E. (per cui vedasi allegato n.1).

In ossequio ai quesiti giudiziali posti, in relazione alle caratteristiche intrinseche del bene oggetto di pignoramento, sulla base degli accertamenti specifici eseguibili sul bene, nonché in base agli atti della procedura, il sottoscritto espone nella presente relazione ed in forma organica, il quadro completo dei vari aspetti inerenti l'immobile.

2) ARTICOLAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Si riportano di seguito le fasi principali in cui si sono articolate le operazioni peritali ed il complesso degli accertamenti condotti dallo scrivente CTU.

In data 24.09.2024 alle ore 10.40 il sottoscritto esperto congiuntamente al Custode Giudiziario Avv. Antonio DE VENERE ha effettuato il primo accesso presso gli immobili oggetto della presente procedura, giusta raccomandata con ricevuta di ritorno inviata al debitore dal Custode Giudiziario, alla presenza del debitore Sig. *****
***** che tuttavia chiede di rinviare l'inizio delle operazioni peritali ad un'altra data per indisponibilità legata a motivi familiari.

In data 05.11.2024 alle ore 10.30 lo scrivente ha iniziato le operazioni peritali eseguendo gli opportuni rilievi metrici e fotografici presso l'immobile in oggetto giusta verbale redatto dal custode giudiziario (Allegato 3).

Durante l'espletamento dell'incarico lo scrivente ha avuto accesso nelle date riportate nelle rispettive certificazioni presso:

-l'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale Territorio - Catasto Fabbricati e Terreni per estrarre copia delle visure storiche, dell'elaborato planimetrico, dell'elenco subalterni, delle planimetrie catastali e dell'estratto di mappa catastale (Allegato 6);

-l'Ufficio Tecnico del Comune di Cassano Murge (BA), per la verifica dei titoli abilitativi e della regolarità urbanistica dell'immobile pignorato e l'acquisizione di copia della documentazione disponibile (Allegato 11).

-L'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Bari - ufficio provinciale Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare (Allegato 7)

-L'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Cassano Murge (Allegato 9)

- L'Archivio del Notaio Patrizia Speranza (All. n.10)

- L'Agenzia delle Entrate per la verifica di contratti di locazione/comodato (All.12) e consultato siti internet specializzati (banca dati OMI agenzia entrate-fonte ed altri siti), di annunci di agenzie immobiliari, di fonti e di operatori di mercato locali.

3) CORRISPONDENZA TRA BENI PIGNORATI E TITOLARITA' DEI DEBITORI.

Attraverso l'esame del *“certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari a favore ed a carico del pignorato e dei suoi danti causa (II comma art.567 c.p.c. - l. 03.08.1998 n.302)”* a firma del Notaio Maurizio Lunetta da San Giuseppe Jato (Pa) riportata per comodità in allegato n.8, versata in atti dal Creditore Procedente a ricostruzione del ventennio anteriore alla data della trascrizione del pignoramento, il sottoscritto ha verificato la corrispondenza tra il bene pignorato e la titolarità in capo all'esecutato richiesta dai quesiti giudiziali.

Risulta all'uopo che gli immobili oggetto della Procedura Esecutiva Immobiliare "de quo" promossa dal Creditore procedente ***** sede Siena CF. *****, in danno del debitore Sig. ***** nato a ***** C.F. ***** per la piena proprietà (1/1) in regime di separazione dei beni in virtù di Verbale di Pignoramento Immobili trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bari Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare con nota in data 03.07.2024 al n. 33064 del registro generale e n. 25430 del registro particolare, sono i seguenti:

- Abitazione in villini (A7) sita in Cassano Delle Murge (BA) Contrada Masseria Lanzolla O Colle Sereno, distinta in catasto con foglio 35 particella 168 sub 6.

- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) sito in Cassano Delle Murge (BA) Contrada Masseria Lanzolla O Colle Sereno al piano sotterraneo 1°, di mq. 44, distinto in catasto con foglio 35 particella 168 sub 8.
- Abitazione di tipo economico (A3) sita in Cassano Delle Murge (BA) Contrada Masseria Lanzolla O Colle Sereno, di vani 3,5, distinta in catasto con foglio 35 particella 168 sub 7.

a favore di:

- ***** sede Siena CF.
***** per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

e contro:

- il Sig. ***** nato a ***** C.F.
***** per la piena proprietà (1/1)

Gli immobili, come si evince dalla certificazione notarile di cui all'allegato 8 sono di piena proprietà del Sig. ***** nato a ***** codice fiscale ***** per la quota dell'intero in regime di separazione dei beni.

I dati catastali riportati nella visura per gli immobili oggetto di pignoramento aggiornata alla data del 03.09.2024 dal sottoscritto corrispondono ai dati catastali riportati nella relazione notarile citata ed allegata agli atti dall'Avvocato del Creditore Procedente **ad eccezione del FM 35 p.lla 168 sub. 7 che ad oggi è censito in Catasto come categoria A/7 abitazione in villini** (giusta VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/03/2019 Pratica n. BA0048078 in atti dal 05/03/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13729.1/2019 per cui vedasi successivo paragrafo identificazione catastale e visura storica di cui all'allegato n.6) **mentre in atti è riportato come categoria A/3 - Abitazione di tipo economico.**

4) IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA, FORMAZIONE DEL LOTTO e DESCRIZIONE ANALITICA (confini - identif. catastale - descrizioni generali ed analitiche, titoli di possesso e provenienza...).

I beni immobili oggetto di stima sono così identificati:

LOTTO UNICO: Piena Proprietà del debitore esecutato Sig. *****
***** in regime di separazione dei beni dell'intero fabbricato da terra a cielo con
circostante giardino in Cassano Murge (BA) "Borgo Santa Maria" alla via Mercadante
contrada "Masseria Lanzolla" o "Colle Sereno" ed in particolare Villino composto da:

- appartamento per civile abitazione al piano terra e primo nonché sottotetto al secondo piano con pertinenziale giardino al piano terra riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Cassano Murge al foglio 35 particella 168 sub 6, p. T-1-2, cat. A/7, classe 2, di vani 10, Superficie Totale: 234,00 mq, Totale escluse aree scoperte** 183,00 mq, rendita euro 619,75;
- appartamento composto da 2 vani e accessori al piano terra con pertinenziale cortiletto al piano terra, in Catasto Fabbricati del comune di Cassano Murge al foglio 35 particella 168 sub 7, cat. A/7, classe 2, consistenza 3,5 vani, Superficie Totale: 73,00 mq, Totale escluse aree scoperte** 60,00 mq, rendita euro 216,91;
- Annessi locali piano interrato costituiti da autorimessa, bagno e centrale termica, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Cassano Murge al foglio 35 particella 168 sub 8, p. Sl, cat. C/6, classe 3, Consistenza mq 44,00, superficie catastale totale 60,00 mq, rendita euro 68,17;

Il sottoscritto CTU, nella formazione del lotto di vendita, essendo **l'unità immobiliare non comodamente divisibile**, al fine di raggiungere la maggiore appetibilità del bene sul libero mercato immobiliare ed analizzate le caratteristiche

generali del bene pignorato e l'intero complesso delle situazioni al contorno, quali i caratteri tipologici dell'organismo edilizio del bene oggetto di stima, l' impianto distributivo interno degli ambienti e dei servizi, le dotazioni impiantistiche ed il loro stato d'uso generale, individua **un unico lotto di vendita costituito dal bene innanzi descritto.**

Confini

Il Villino in oggetto confina su due lati a Sud e ad Est con Viali di accesso comuni, ad Ovest con FM. 35 p.lla 172 (proprietà *****) e con FM. 35 p.lla 187 (proprietà *****) ed infine a Nord con FM. 35 p.lla 167 (proprietà *****) salvo altri e migliori confini.

Identificazione catastale

Gli immobili che costituiscono il lotto Unico in vendita alla data del 03.09.2024 sono individuati nel Catasto Fabbricati del Comune di Cassano (BA), secondo i seguenti identificativi:

- Abitazione in villini (A7) sita in Cassano delle Murge (BA) Contrada Masseria Lanzolla O Colle Sereno, piani T-1-2, classe 2, consistenza 10 vani, Superficie Totale: 234,00 mq, Totale escluse aree scoperte** 183,00 mq rendita euro 619,75, distinta in catasto con foglio 35 particella 168 sub 6.
- Abitazione in villini (A7) sita in Cassano Delle Murge (BA) Contrada Masseria Lanzolla O Colle Sereno, piano T, classe 2, consistenza 3,5 vani, Superficie Totale: 73,00 mq, Totale escluse aree scoperte** 60,00 mq rendita euro 216,91 distinta in catasto con foglio 35 particella 168 sub 7.
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) sito in Cassano Delle Murge (BA) Contrada Masseria Lanzolla O Colle Sereno al piano sotterraneo 1°, classe 3,

Consistenza mq 44,00, superficie catastale totale 60,00 mq, rendita euro 68,17
distinto in catasto con foglio 35 particella 168 sub 8.

Gli immobili sono intestati nella visura catastale di cui all'allegato 6 in ditta:

- Sig. ***** nato a *****, C.F. ***** per la piena proprietà (1/1) in regime di separazione dei beni

Di seguito si riportano i dati catastali storici di cui alla relazione notarile (vedasi all. 8)

- **Unità immobiliare dal 05/03/2019 - Comune di CASSANO DELLE MURGE**
(Codice: B998) Provincia di BARI Catasto Fabbricati Foglio 35 Particella 168
Sub. 6, CONTRADA COLLE SERENO n. SNC Piano T-1 - 2, A7, Classe 2, vani
10. superficie catastale mq.234 Rendita di Euro 619,75

- INTESTATO 1 - ***** nato a BARI il ***** (1)

Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni - Dati derivanti da: VARIAZIONE
NEL CLASSAMENTO del 05/03/2019 Pratica n.BA0048077 in atti dal 05/03/2019
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13728.1/2019)

- Mappali Terreni Correlati Codice Comune B998 - Foglio 35 - Particella 168

- Situazione dell'unità immobiliare dal 27/03/2018 - **Comune di CASSANO DELLE**
MURGE (Codice:8998) Provincia di BARI Catasto Fabbricati Foglio 35 Particella
168 Sub. 6, CONTRADA COLLE SERENO n. SNC Piano T-1 - 2, A7, Classe 2,
vani 10, superficie catastale mq.234 Rendita di Euro 619,75

- Dati derivanti da: VARIAZIONE del 23/03/2018 Pratica n. BA0078309 in atti
dal 27/03/2018 DIVISIONE - AMPLIAMENTO - DIVERSA DISTRIBUZIONE
DEGLI SPAZI INTERNI - RISTRUTTURAZIONE - VARIAZIONE DI TOPON
(n.16277.1/2018)

- Situazione degli intestati dal 23/03/2018

1. ***** nato a BARI il *****- Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni
- Dati derivanti da: Atto del 11/07/2014 Pubblico ufficiale SPERANZA PATRIZIA Sede ALTAMURA (BA) Repertorio n. 79497 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 18707.1/2014 Reparto PI di BARI in atti dal 15/07/2014
- Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 09/11/2015 - Comune di CASSANO DELLE MURGE (Codice: B998) Provincia di BARI Catasto Fabbricati Foglio 35 Particella 168 Sub. 5, CONTRADA LANZOLLA Piano T-1, A7, Classe 2, vani 9, superficie catastale mq.221 Rendita di Euro 557,77
 - Dati derivanti da: Variazione del 09/11/20 I5 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
 - Situazione dell'unità immobiliare dal 16/06/2015 - Comune di CASSANO DELLE MURGE (Codice: B998) Provincia di BARI Catasto Fabbricati Foglio 35 Particella 168 Sub. 5, CONTRADA LANZOLLA Piano T-1, A7, Classe 2, vani 9, Rendita di Euro 557,77
 - Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/06/2015 Pratica n. BA0202l39 in atti dal 16/06/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 79018.1/2015)
 - Situazione dell'unità immobiliare dal 16/06/2014 - Comune di CASSANO DELLE MURGE (Codice: B998) Provincia di BARI Catasto Fabbricati Foglio 35 Particella 168 Sub. 5, CONTRADA LANZOLLA Piano T-1. A7, Classe 2, vani 9, Rendita di Euro 557,77

- Dati derivanti da: VARIAZIONE del 16/06/2014 Pratica n. BA0195242 in atti dal 16/06/2014 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 62480.1/2014)
- Situazione dell'unità immobiliare dal 18/05/2010 - Comune di CASSANO DELLE MURGE (Codice: B998) Provincia di BARI Catasto Fabbricati Foglio 35 Particella 168 Sub. 5, CONTRADA LANZOLLA Piano T-1, A7, Classe 2, vani 9, Rendita di Euro 557.77
- Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/05/2010 Pratica n. BA0258354 in atti dal 18/05/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 18910.1/2010)
- Situazione dell'unità immobiliare dal 18/05/2009 - Comune di CASSANO DELLE MURGE (Codice: B998) Provincia di BARI Catasto Fabbricati Foglio 35 Particella 168 Sub. 5, CONTRADA LANZOLLA Piano T-1. A7. Classe 2, vani 9, Rendita di Euro 557,77
- Dati derivanti da: VARIAZIONE del 18/05/2009 Pratica n. BA0247057 in atti dal 18/05/2009 FUS, VDE PARZ (n. 13309.1/2009)
- Situazione degli intestati dal 11/07/2014
 1. ***** nato a BARI (BA) il ***** -Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 23/03/2018
- Dati derivanti da: Atto del 11/07/2014 Pubblico ufficiale SPERANZA PATRIZIA Sede ALTAMURA (BA) Repertorio n. 79497 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 18707.I/2014 Reparto PI di BARI in atti dal 15/07/2014
- Situazione degli intestati dal 18/05/2009

1. ***** nato a BARI (BA) il ***** - Proprietà 1/2 fino al 11/07/2014

2. ***** nata a COPERTINO (LE) il *****- Proprietà 1/2 fino al 11/07/2014

- Dati derivanti da: Atto del 30/09/2008 Pubblico ufficiale MADDALENA PASQUALE Sede CAPURSO (BA) Repertorio n. 75378 – COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 31350.1/2008 Reparto PI di BARI in atti dal 03/10/2008

- Immobili soppressi, originari del precedente Foglio 35 Particella 168 Subalterno 1; Foglio 35 Particella 168 Subalterno 2; foglio 35 Particella 168 Subalterno 4;
- **Unità immobiliare dal 05/03/2019 - Comune di CASSANO DELLE MURGE (Codice: B998) Provincia di BARI Catasto Fabbricati Foglio 35 Particella 168 Sub. 7, CONTRADA COLLE SERENO n. SNC Piano T, A7. Classe 2, vani 3,5 superficie catastale mq.73 Rendita di Euro 216,91**

- INTESTATO 1 - ***** nato a BARI (BA) il ***** - Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

- Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/03/2019 Pratica n.BA0048078 in atti dal 05/03/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13729.1/2019)

- Mappali Terreni Correlati Codice Comune 8998 - Foglio 35 - particella 168

- Situazione dell'unità immobiliare dal 27/03/2018 - Comune di CASSANO DELLE MURGE (Codice: B998) Provincia di BARI Catasto Fabbricati Foglio 35 Particella 168 Sub. 7, CONTRADA COLLE SERENO n. SNC Piano T, A3, Classe 2, vani 3,5 superficie catastale mq.73 Rendita di Euro 198,84

- Dati derivanti da: VARIAZIONE del 23/03/2018 Pratica n. BA0078309 in atti dal 27/03/20 I8 DIVISIONE - AMPLIAMENTO - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - RISTRUTTURAZIONE - VARIAZIONE DI TOPON (n.16277.1/2018)

- Situazione degli intestati dal 23/03/2018

1. ***** nato a BARI (BA) il ***** -Proprietà
1/1 in regime di separazione dei beni

- Dati derivanti da: Atto del 11/07/2014 Pubblico ufficiale SPERANZA PATRIZIA Sede ALTAMURA (BA) Repertorio n. 79497 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 18707.1/2014 Reparto PI di BARI in atti dal 15/07/2014

- Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 09/11/2015 - Comune di CASSANO DELLE MURGE (Codice: B998) Provincia di BARI Catasto Fabbricati/ Foglio 35 Particella 168 Sub. 5, CONTRADA LANZOLLA Piano T-1, A7, Classe 2, vani 9, superficie catastale mq.221 Rendita di Euro 557,77

- Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

- Situazione dell'unità immobiliare dal 16/06/2015 - Comune di CASSANO DELLE MURGE (Codice: B998) Provincia di BARI Catasto Fabbricati Foglio 35 Particella 168 Sub. 5, CONTRADA LANZOLLA Piano T-1, A7, Classe 2, vani 9. Rendita di Euro 557,77

- Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/06/2015
Pratica n. BA0202139 in atti dal 16/06/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
(n. 79018.1/2015)
- Situazione dell'unità immobiliare dal 16/06/2014 - Comune di CASSANO DELLE
MURGE (Codice: B998) Provincia di BARI Catasto Fabbricati Foglio 35 Particella
168 Sub. 5, CONTRADA LANZOLLA Piano T-1. A7, Classe 2, vani 9. Rendita di
Euro 557,77
- Dati derivanti da: VARIAZIONE del 16/06/2014 Pratica n. BA0195242 in atti
dal 16/06/2014 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-
RISTRUTTURAZIONE (n. 62480.1/20 I4)
- Situazione dell'unità immobiliare dal 18/05/2010 - Comune di CASSANO DELLE
MURGE (Codice: B998) Provincia di BARI Catasto Fabbricati Foglio 35 Particella
168 Sub. 5. CONTRADA LANZOLLA Piano T-1. A7. Classe 2. vani 9. Rendita di
Euro 557,77
- Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/05/2010
Pratica n.13A0258354 in atti dal 18/05/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
(n. 18910.1/2010)
- Situazione dell'unità immobiliare dal 18/05/2009 - Comune di CASSANO DELLE
MURGE (Codice: B998) Provincia di BARI Catasto Fabbricati Foglio 35 Particella
168 Sub. 5, CONTRADA LANZOLLA Piano T-1, A7, Classe 2, vani 9, Rendita di
Euro 557,77
- Dati derivanti da: VARIAZIONE del 18/05/2009 Pratica n. BA0247057 in atti
dal 18/05/2009 FUS, VDE PARZ (n. 13309.1/2009)
- Situazione degli intestati dal 11/07/2014

1. ***** nato a BARI (BA) il ***** -Proprietà
1/1 in regime di separazione dei beni fino al 23/03/2018
- Dati derivanti da: Atto del 11/07/2014 Pubblico ufficiale SPERANZA
PATRIZIA Sede ALTAMURA (BA) Repertorio n. 79497 - COMPRAVENDITA
Nota presentata con Modello Unico n. 18707.1/2014 Reparto PI di BARI in atti dal
15/07/2014
- Situazione degli intestati dal 18/05/2009
 1. ***** nato a BARI (BA) il ***** - Proprietà 1/2
fino al 11/07/2014
 2. ***** nata a COPERTINO (LE) il *****_
Proprietà 1/2 fino al 11/07/2014
- Dati derivanti da: Atto del 30/09/2008 Pubblico ufficiale MADDALENA
PASQUALE Sede CAPURSO (BA) Repertorio n. 75378 - COMPRAVENDITA
Nota presentata con Modello Unico n. 31350.1/2008 reparto PI di BARI in atti dal
03/10/2008
- Immobili soppressi, originari del precedente Foglio 35 Particella 168 Subalterno
1; Foglio 35 Particella 168 Subalterno 2; Foglio 35 Particella 168 Subalterno 4;
- Unità immobiliare soppressa dal 18/05/2009 - Comune di CASSANO DELLE
MURGE (Codice: B998) Provincia di BARI Catasto Fabbricati Foglio 35 Particella
168 Sub. 1
- Dati derivanti da: VARIAZIONE del 18/05/2009 Pratica n. BA0247057 in atti
dal 18/05/2009 FUS, VDE PARZ (n. 13309.1/2009)

- La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili Foglio 35 Particella 168 Subalterno 2; Foglio 35 Particella 168 Subalterno 4; Foglio 35 Particella 168 Subalterno 5;
- Situazione dell'unità immobiliare dal 01/04/1999 - Comune di CASSANO DELLE MURGE (Codice: B998) Provincia di BARI Catasto Fabbricati Foglio 35 Particella 168 Sub. 1, CONTRADA LANZOLLA Piano T, A7, Classe 2. vani 4 Rendita di Euro 247,90
- Dati derivanti da: CLASSAMENTO del 01/04/1999 in atti dal 01/04/1999 (n.3709.1/1999)
- Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico - Comune di CASSANO DELLE MURGE (Codice: B998) Provincia di BARI Catasto Fabbricati Foglio 35 Particella 168 Sub. 1 CONTRADA LANZOLLA Piano T. Sezione
- Situazione degli intestati dal 30/09/2008
 1. ***** nato a BARI (BA) il ***** - Proprietà 1/2 fino al 18/05/2009
 2. ***** nata a COPERTINO (LE) il ***** - Proprietà 1/2 fino al 18/05/2009
- Dati derivanti da: Atto del 30/09/2008 Pubblico ufficiale MADDALENA PASQUALE Sede CAPURSO (BA) Repertorio n. 75378 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 31350.1/2008 Reparto PI di BARI in atti dal 03/10/2008
- Situazione degli intestati dal 02/07/2001

1. ***** nata a BITONTO (BA) il 14/10/1978- Proprietà
1/1 fino al 30/09/2008

- Dati derivanti da: Atto del 02/07/2001 Pubblico ufficiale LUIGI OLIVA Sede
BITONTO (BA) Repertorio n. 41986 COMPRAVENDITA Trascrizione n.
20840.1/2001 Reparto PI di BARI in atti dal 24/07/2001

- Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

1. ***** nata a TRANI (BT) il 19/07/1954 -Proprietà 4/12 fino al
02/07/2001

2. ***** Santa nata a BITONTO (DA) il 08/09/1972- Proprietà
1/2 fino al 02/07/2001

3. ***** nata a BITONTO (BA) il 21/01/1977 - Proprietà 2/12
fino al 02/07/2001

4. ***** nata a BITONTO (BA) il 10/07/1979 - Proprietà 2/12
fino al 02/07/2001

5. ***** nato a BITONTO (BA) il 04/06/1981 - Proprietà 2/12
fino al 02/07/2001

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987

- Unità immobiliare soppressa dal 18/05/2009 - Comune di CASSANO DELLE
MURGE (Codice: B998) Provincia di BARI Catasto Fabbricati Foglio 35 Particella
168 Sub. 2,

- Dati derivanti da: VARIAZIONE del 18/05/2009 Pratica n. BA0247057 in atti
dal 18/05/2009 FUS, VDE PARZ (n. 13309.1/2009)

- La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili Foglio 35 Particella 168 Subalterno 1; Foglio 35 Particella 168 Subalterno 4; Foglio 35 Particella 168 Subalterno 5;
- Situazione dell'unità immobiliare dal 01/04/1999 - Comune di CASSANO DELLE MURGE (Codice: B998) Provincia di BARI Catasto Fabbricati Foglio 35 Particella 168 Sub. 2. CONTRADA LANZOLLA Piano 1, A7, Classe 2 vani 4,5 Rendita di Euro 278,89
- Dati derivanti da: CLASSAMENTO del 01/04/1999 in atti dal 01/04/1999 (n.3709.1/1999)
- Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico - Comune di CASSANO DELLE MURGE (Codice: B998) Provincia di BARI Catasto Fabbricati Foglio 35 Particella 168 Sub. 2. CONTRADA LANZOLLA Piano 1,
- Situazione degli intestati dal 30/09/2008
 1. ***** nato a BAR1 (BA) il 17/09/1975 (1)
Proprietà 1/2 fino al 18/05/2009
 2. ***** nata a COPERTINO (LE) il 02/02/1975 (1)
Proprietà 1/2 fino al 18/05/2009
- Dati derivanti da: Atto del 30/09/2008 Pubblico ufficiale MADDALENA PASQUALE Sede CAPURSO (BA) Repertorio n. 75378 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 31350.1/2008 Reparto PI di BARI in atti dal 03/10/2008
- Situazione degli intestati dal 02/07/200 I
 1. *****nata a BITONTO (BA) il 14/10/1978 (1)
Proprietà 1/1 fino al 30/09/2008

- Dati derivanti da: Atto del 02/07/2001 Pubblico ufficiale LUIGI OLIVA Sede BITONTO (BA) Repertorio n. 41986 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 20840.1/2001 Reparto PI di BARI in atti dal 24/07/2001

- Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

1. ***** nata a TRANI (BT) il 19/07/1954 (1)

Proprietà 4/12 fino al 02/07/2001

2. *****nata a BITONTO (BA) il 08/09/1972 (1)

Proprietà 1/2 fino al 02/07/2001

3. ***** nata a BITONTO (BA) il 21/01/1977 (1)

Proprietà 2/12 fino al 02/07/2001

4. *****nata a BITONTO (BA) il 10/07/1979 (1)

Proprietà 2/12 fino al 02/07/2001

5. ***** nato a BITONTO (BA) il 04/06/1981 (1)

Proprietà 2/12 fino al 02/07/2001

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987

- Unità immobiliare soppressa dal 18/05/2009 - Comune di CASSANO DELLE MURGE (Codice: B998) Provincia di BARI Catasto Fabbricati Foglio 35 Particella 168 Sub. 4,

- Dati derivanti da: VARIAZIONE del 18/05/2009 Pratica n. BA0247057 in atti dal 18/05/2009 FUS, VDE PARZ (n.13309.1/2009)

- La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili Foglio 35 Particella 168 Subalterno 1; Foglio 35 Particella 168 Subalterno 2; Foglio 35 Particella 168 Subalterno 5;

- Bene comune non censibile dall'impianto meccanografico - Comune di CASSANO DELLE MURGE (Codice: B998) Provincia di BARI Catasto Fabbricati Foglio 35 Particella 168 Sub. 4,
 - Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987
- **Unità immobiliare dal 05/03/2019 - Comune di CASSANO DELLE MURGE (Codice: B998) Provincia di BARI Catasto Fabbricati Foglio 35 Particella 168 Sub. 8, CONTRADA COLLE SERENO n. SNC Piano SI, C6, Classe 3, mq.44 superficie catastale mq.60 Rendita di Euro 68,17**

INTESTATO 1 ***** nato a BARI (BA) il ***** (1)

Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

- Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/03/2019 Pratica n.BA0048032 in atti dal 05/03/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13683.1/2019)
 - Mappali Terreni Correlati - Codice Comune 8998 - Foglio 35 - Particella 168
 - Situazione dell'unità immobiliare dal 27/03/2018 - Comune di CASSANO DELLE MURGE (Codice:8998) Provincia di BARI Catasto Fabbricati Foglio 35 Particella 168 Sub. 8, CONTRADA COLLE SERENO n. SNC Piano SI, C6. Classe 2. mq.44 superficie catastale mq.60 Rendita di Euro 56,81
 - Dati derivanti da: VARIAZIONE del 27/03/2018 Pratica n. BA0080191 in atti dal 27/03/2018 VDE-AMP-RST-VSI-VTO (n. 16428.1/2018)
 - Situazione degli intestati dal 27/03/2018
- 1 ***** nato a BARI (BA) il ***** - Proprietà 1/1
in regime di separazione dei beni

- Dati derivanti da: Atto del 11/07/2014 Pubblico ufficiale SPERANZA PATRIZIA Sede ALTAMURA (BA) Repertorio n. 79497 – COMPRAVENDITA nota presentata con Modello Unico n. 18707.1/2014 Reparto PI di BARI in atti dal 15/07/2014
- Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 09/11/2015 - Comune di CASSANO DELLE MURGE (Codice:8998) Provincia di BARI Catasto Fabbricati Foglio 35 Particella 168 Sub. 3, CONTRADA LANZOLLA Piano SI, C2. Classe 2. mq.31 superficie catastale mq.55 Rendita di Euro 62.44
- Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Situazione dell'unità immobiliare dal 01/04/1999 - Comune di CASSANO DELLE MURGE (Codice:8998) Provincia di BARI Catasto Fabbricati Foglio 35 Particella 168 Sub. 3, CONTRADA LANZOLLA Piano SI. C2. Classe 2, mq.31 Rendita di Euro 62.44
- Dati derivanti da: CLASSAMENTO del 01/04/1999 in atti dal 01/04/1999 (n.3709.1/1999)
- Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico - Comune di CASSANO DELLE MURGE (Codice:8998) Provincia di BARI Catasto fabbricati Foglio 35 Particella 168 Sub. 3, CONTRADA LANZOLLA Piano S1,
- Situazione degli intestati dal 11/07/2014
- 1. ***** nato a BARI il *****- Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 27/03/2018
- Dati derivanti da: Atto del 11/07/2014 Pubblico ufficiale SPERANZA PATRIZIA Sede ALTAMURA (BA) Repertorio n. 79497 - COMPRAVENDITA

Nota presentata con Modello Unico n. 18707.1/2014 Reparto PI di BARI in atti dal 15/07/2014

- Situazione degli intestati dal 30/09/2008

1. ***** nato a BAR1 (BA) il 17/09/1975 (1) Proprietà 1/2 fino al 11/07/2014

2. ***** nata a COPERTINO (LE) il 02/02/1975 (1) Proprietà 1/2 fino al 11/07/2014

- Dati derivanti da: Atto del 30/09/2008 Pubblico ufficiale MADDALENA PASQUALE Sede CAPURSO (BA) Repertorio n. 75378 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 31350.1/2008 Reparto PI di BARI in atti dal 03/10/2008

- Situazione degli intestati dal 02/07/2001

1. *****nata a BITONTO (BA) il 14/10/1978 (1) Proprietà 1/1 fino al 30/09/2008

- Dati derivanti da: Atto del 02/07/2001 Pubblico ufficiale LUIGI OLIVA Sede BITONTO (BA) Repertorio n. 41986 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 20840.1/2001 Reparto PI di BARI in atti dal 24/07/2001

- Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

1. ***** nata a TRANI (BT) il 19/07/1954 (1) Proprietà 4/12 fino al 02/07/2001

2. *****nata a BITONTO (BA) il 08/09/1972 (1) Proprietà 1/2 fino al 02/07/2001

3. ***** nata a BITONTO (BA) il 21/01/1977 (1) Proprietà 2/12 fino al 02/07/2001

4. *****nata a BITONTO (BA) il 10/07/1979 (1) Proprietà
2/12 fino al 02/07/2001

5. ***** nato a BITONTO (BA) il 04/06/1981 (1) Proprietà
2/12 fino al 02/07/2001

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Valga quanto già precisato nel precedente paragrafo 3).

Descrizione generale del fabbricato

Il fabbricato in oggetto è realizzato con struttura portante in cls e solai in latero-cemento con fondazioni dirette. Le facciate dello stabile sono coibentate ed intonacate (le fotografie esterne ed interne dell'immobile sono riportate nell'Allegato 4 a cui si fa riferimento per gli aspetti di dettaglio così come nell'allegato grafico n.5 per ulteriori caratteristiche inerenti esposizione e dati metrici).

Il villino non è munito di ascensore e si sviluppa sui piani interrato, terra, primo e sottotetto collegati da scale.

Le pertinenze esterne estese per circa 1.360,00 mq sono recintate, sono in parte pavimentate ed in parte costituite da percorsi brecciati o in terra battuta, rampe di accesso al piano interrato, alberature e zona parcheggio. Nei pressi del cancello carrabile insiste un manufatto leggero per il ricovero dei cani realizzato con pannelli coibentati in lamiera e grigliati in ferro.

Il piano interrato dell'immobile occupa parzialmente la sagoma in pianta dell'edificio

Caratteristiche distributive

L'entrata dell'immobile principale avviene dal piano terra attraverso le sistemazioni esterne che conducono all'ingresso pedonale e carrabile del lotto che è recintato. Al

secondo e piccolo appartamento con pertinenza esterna scoperta posto lateralmente si accede sia dall'esterno che dall'interno attraverso disimpegno del vano scala.

L'immobile principale è composto di un ampio soggiorno cucina pranzo con servizi a piano terra dal quale, attraverso una scala interna, si accede al piano primo e sottotetto; il piano primo è costituito dal reparto notte che si compone di 3 ampie stanze da letto, di cui quella padronale con cabina armadio e bagno in camera privato, oltre ai servizi comuni; con scala di arredo interna si accede al piano sottotetto costituito da un ampio locale e da un vano più piccolo oltre servizio igienico.

Il piccolo appartamento di piano terra posto lateralmente al villino è costituito da un ampio ambiente unico soggiorno cucina e da un'ampia camera da letto con bagno posto nel disimpegno.

L'altezza interna dell'immobile di piano terra è di 2,95, di piano primo è di 2,75 con solaio di intradosso piano. Il sottotetto a copertura a doppia falda con altezza minima e massima.

Il tutto come rappresentato nel grafico di cui all'allegato n.5 a cui si rimanda per una migliore contezza di quanto innanzi descritto.

Caratteristiche costruttive

Le pareti esterne e le tramezzature interne sono in muratura di spessore variabile da circa cm 40 a cm 10;

Pareti e soffitti di piano rialzato-terra sono intonacati a civile e tinteggiati.

Copertura: il solaio di copertura del piano terra, primo ed interrato ha intradosso piano; il solaio del piano sottotetto è a falde inclinate.

Pavimenti esterni: le sistemazioni esterne sono pavimentate in gres.

Pavimenti e rivestimenti interni: i pavimenti interni sono in gres di varie tipologie ed effetti.

Infissi: Le porte interne sono in legno anche a scrigno in alcuni ambienti; gli infissi esterni sono in PVC con doppio vetro. Il garage ha una serranda con comando elettrico.

Impianti: L'immobile è dotato di impianti elettrico, di emergenza, citofonico, di allarme ed idrico fognante con fossa Imhoff. È presente un impianto radiante a pavimento, una pompa di calore e ventilconvettori del tipo a split posti negli ambienti principali. È presente anche un termocamino (App. 1) ed una stufa a legna (App.2). I bagni sono di lavabo, bidet, Water e doccia con termoarredo.

Sono presenti Pannelli fotovoltaici della potenza di circa 10,08 KW con contratto di scambio sul posto dell'energia elettrica.

Il piano interrato ospita la riserva idrica e la centrale termica.

Stato di conservazione: l'immobile, in relazione alla epoca di realizzazione ed alla presenza di finiture del tipo comune ed impianti ordinari, è, per quanto riscontrabile ed osservabile al momento del sopralluogo, in buono stato di conservazione e manutenzione sia interno che esterno.

dotazioni condominiali / parti comuni: restano a carico dell'acquirente tutte le obbligazioni assunte da parte del dante causa (esecutato) con la sottoscrizione dell'atto di compravendita del 11.07.2014 per notar Speranza Patrizia di Altamura (BA) rep. n. 79497/25630 di cui allegato n.10 cui si fa esplicito riferimento a costituirne parte integrante della perizia stessa ed in particolare: *"...Quanto suddescritto viene trasferito negli attuali stato e consistenza, con ogni accessorio, dipendenza, pertinenza, servitù attive e passive se e quali esistenti, con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'intero centro residenziale come per legge, ad ogni modo così come si*

*possiede e si ha il diritto di possedere da parte dei venditori per averlo acquistato, prima del matrimonio, con atto di compravendita Notaio Pasquale Maddalena di Capurso in data 30.09.2008 rep. 75378/24878, reg. a Bari il 02.10.2008 al n. 21103/1T, trascritto a Bari il 03.10.2008 ai nn. 46877/31350, seguito da atto integrativo di dichiarazione urbanistica a mio rogito in data odierna rep. n. 79496/25629” ed ancora “...il quale *****aveva acquistato il suolo su cui aveva edificato il rustico con atto Notaio Michele Allegretti di Bitonto in data 28.06.1974 rep. 43509/4458, reg. a Bari il 09.07.1974 al n. 11919, trascritto a Bari il 12.07.1974 al n. 18276; quindi con tutti i diritti, oneri e limitazioni dai medesimi atti previsti.” e tutte le precisazioni, riserve e limitazioni contenute nello stesso.*

Si fa esplicito riferimento agli obblighi derivanti dal Regolamento Di Condominio di cui all'allegato n.13 (che costituisce parte integrante della presente perizia) e che unitamente a tutto quanto qui descritto nonché quanto indicato nel successivo paragrafo 5 (oneri che resteranno a carico dell'acquirente) costituiranno oneri a carico dell'Acquirente.

TITOLI DI POSSESSO E PROVENIENZA.

Stato di possesso: gli immobili oggetto di procedura esecutiva ed appartenenti al lotto unico in vendita, alla data del sopralluogo del 05.11.2024 sono occupati dal debitore ivi residente dal 26.03.2018 (che abita con il proprio nucleo familiare costituito dalla moglie e dal figlio minore) nonché dalla suocera che occupa alcuni locali del piano terra. Dalle ricerche effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate con richiesta in data 21.11.2024 e riscontro dell'Ufficio in data 27.11.2024 (vedasi all.12) non risultano in essere contratti di locazione o comodato registrati sugli immobili oggetto di procedura.

Titoli di Provenienza: sulla base di quanto risulta nella Certificazione notarile di cui all.8 e dalla storia ipotecaria ultraventennale ivi contenuta si evince che:

- Il magazzino (C2) in Cassano Delle Murge identificato in catasto al foglio 35 particella 168 sub.3, l'abitazione in villini (A7) ivi di cui al foglio 35 particella 168 sub.5 ed il terreno di cui al foglio 35 particella 168 sono pervenuti a ***** nato a ***** codice fiscale ***** , per la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni, giusta atto di compravendita del 11.07.2014 in notar Speranza Patrizia di Altamura (BA) rep. n. 79497/25630, trascritto il 15.07.2014 ai nn. 24422/18707, da potere di ***** nato a Bari il 17 settembre 1975 codice fiscale ***** e ***** nata a Copertino (LE) il 2 febbraio 1975 codice fiscale ***** , ai quali, detti immobili, nella loro originaria consistenza ed identificazione catastale, (foglio 35 particelle 168 sub.1 - 168 sub.2 - 168 sub.3 e 168 sub.4), erano pervenuti, per la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà, giusta atto di compravendita del 30.09.2008 in notar Maddalena Pasquale di Capurso (BA) rep. n. 75378/24878, trascritto il 03.10.2008 ai 1111. 46877/31350, e successivo atto di conferma del 11.07.2014 in notar Speranza Patrizia di Altamura (BA) rep. n. 79496/25629, trascritto il 15.07.2014 ai nn. 24421/18706, da potere della signora *****nata a Bitonto (BA) il 14 ottobre 1978 codice fiscale CQFLBT78R54A893Q.
- al dante causa ***** , quanto sopra era pervenuto, per la quota dell'intero in piena proprietà, giusta atto di compravendita del 02.07.2001 in notar Luigi Oliva di Bitonto (BA) rep. n. 41986, trascritto il

24.07.2001 ai nn. 29410/20840, da potere di *****nata a Bitonto (BA) il 8 settembre 1972 codice fiscale *****,
***** nata a Bitonto (BA) il 21 gennaio 1977 codice fiscale ***** , *****nata a Bitonto (BA) il 10 luglio 1979 codice fiscale ***** ,
***** nato a Bitonto (BA) il 4 giugno 1981 codice fiscale ***** ed ***** nata a Trani il 19 luglio 1954 codice fiscale *****.

5)VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE e ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Iscrizioni e Trascrizioni anche di domande giudiziali: Si richiama all'uopo quanto desumibile dall'analisi del “certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari a favore ed a carico del pignorato e dei suoi danti causa (II comma art.567 c.p.c. - l. 03.08.1998 n.302)” a firma del Notaio Maurizio Lunetta da San Giuseppe Jato (Pa) versata in atti e riportata in allegato n.8 da cui risulta che nel ventennio antecedente la data della trascrizione del Pignoramento gravano le seguenti formalità:

A. IPOTECA VOLONTARIA, iscritta il 04.04.2018 ai nn. 15022/2128, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 03.04.2018 ai rogiti del Notaio Speranza Patrizia da Altamura, rep. n° 86734/29887, a favore della ***** con sede in Siena - codice fiscale ***** ,
domicilio ipotecario eletto Siena Piazza Salimbeni 3 e contro *****
***** nato a ***** codice fiscale *****

*****, per un montante ipotecario di € 120.000,00 ed un capitale di € 60.000,00. Durata 30 anni avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni di:

- Abitazione in villini (A7) in Cassano delle Murge foglio 35 p.lla 168 sub.6
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Cassano Delle Murge foglio 35 p.lla 168 sub.8
- Abitazione di tipo economico (A3) in Cassano Delle Murge foglio 35 p.lla 168 sub.7

B. IPOTECA VOLONTARIA, iscritta il 15.12.2016 ai nn. 51900/7924, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 14.12.2016 ai rogiti del Notaio Chiaia Claudia da Cassano Delle Murge, rep. n° 11553/3682, a favore della ***** con sede in Siena - codice fiscale ***** , domicilio ipotecario eletto Siena Piazza Salimbeni N.3 e contro ***** nato a ***** codice fiscale ***** , per un montante ipotecario di € 186.000,00 ed un capitale di € 93.000,00. Durata 30 anni avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni di:

- Abitazione in villini (A7) in Cassano Delle Murge foglio 35 p.lla 168 sub.5
- Magazzino e locale cli deposito (C2) in Cassano Delle Murge foglio 35 p.lla 168 sub.3

C. IPOTECA VOLONTARIA, iscritta il 15.07.2014 ai nn. 24423/2854, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 11.07.2014 ai rogiti del Notaio Speranza Patrizia da Altamura rep. n° 79498/25631, a favore cli ***** con sede in Milano - codice fiscale 80123490155,

domicilio ipotecario eletto Milano Via Della Moscova 18 e contro *****

***** nato a ***** codice fiscale

*****), per un montante ipotecario di € 247.500,00 ed un capitale di € 165.000,00. Durata 30 anni avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni di:

- Magazzino e locale cli deposito (C2) in Cassano Delle Murge foglio 35 p.lla 168 sub.3
- Abitazione in villini (A7) in Cassano Delle Murge foglio 35 p.lla 168 sub.5
- Terreno in Cassano Delle Murge foglio 35 particella 168

A margine della suddetta iscrizione sussiste il seguente annotamento:

In data 27.10.2016 ai nn. 44181/5939 di surrogazione a favore della **BANCA ***** con sede in Siena.**

*la ***** ha concesso al signor *****
che ha accettato e ne ha rilasciato quietanza, la somma di euro 158.858,67, al tasso di interesse del 2,81% nominale annuo, destinato all'estinzione del debito vantato dalla Barclays Bank PLC (attualmente Chebanca! S.p.A., con sede legale in Milano alla via Luigi Bodio civico 37, numero 10359360152 di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano, giusta contratto di cessione di ramo d'azienda autenticato nelle firme dal notaio Andrea De Costa di Novale Milanese in data 26 agosto 2016, rep.n.2241/1179), giusta atto a Ministero del notaio Patrizia Speranza di Altamura (BA) in data 11 luglio 2014, rep.n.79498/25631, registrato a Gioia del Colle il 15 luglio 2014 al n.5792/lt. dello istituto ha rilasciato quietanza giusta atto autenticato nella firma dal notaio Guido Brotto di Milano in data 12 ottobre 2016, rep. n.7230, in corso di regimazione, perché' nei termini di legge, la*

parte mutuataria ha consentito alla

***** di surrogarsi mediante

annotamento ai sensi e per gli effetti dell'art.2843 c.c. nell'ipoteca iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Bari e concessa a favore della Barclays Bank Plc, per la somma complessiva di euro 165.000,00 in capitale mutuato. le parti contraenti hanno convenuto che il tasso di interesse innanzi previsto rimanga invariato per tutta la durata del mutuo. la parte mutuataria si è obbligata a rimborsare la somma mutuata entro anni trenta (30), mediante pagamento di numero 360 rate mensili, comprensive di capitale e interessi e scadenti l'ultimo giorno di ogni mese a partire dal trentuno (31) ottobre duemilasedici (2016), da pagarsi in contanti presso le casse della banca mutuante. le suddette rate mensili comprenderanno oltre alla quota di capitale rispettivamente indicata nel piano di ammortamento allegato, gli interessi al tasso sopra previsto. l'importo di ciascuna delle dette rate mensili risulterà dalle quietanze relative alle singole scadenze. il presente mutuo è esente da spese di istruttoria, non sono dovuti compensi per l'estinzione anticipata - totale o parziale del presente finanziamento. la banca mutuante, in conformità alle pattuizioni previste nel contratto di finanziamento con cdp, citato in premessa, ha dichiarato che detto finanziamento è concesso con .fondi di cdp e che il suindicato tasso attualmente del due virgola ottantuno per cento (2,81%) è stato ridotto di 11110 virgola ventinove (1,29) punti percentuali rispetto al tasso vigente per finanziamenti effettuati dalla banca in operazioni di analoga natura, come risulta dai fogli informativi del mese corrente, affissi presso le filiali della banca stessa per operazioni di "mutuo sostitutivo". la parte mutuataria provvederà, inoltre, a corrispondere alla banca mutuante gli interessi di preammortamento dalla data

odierna alla fine del mese in corso determinati allo stesso tasso sopra pattuito. 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. il tasso di mora viene stabilito maggiorando di tre (3) punti annui il tasso convenzionale come sopra pattuito. Si precisa che la particella censita in catasto terreni al foglio 35, particella 168, ente urbano, pur oggetto della formalità' di riferimento, è ricompresa nella consistenza delle unità urbane foglio 35, particelle 168/3 e 168/5, menzionate nell'annotando atto di surroga.

D. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, trascritto il 03.07.2024 ai nn. 33064/25430, nascente da verbale di pignoramento immobili del 14.06.2024, Tribunale di Bari, rep. n° 6331/2024, a favore della ***** con sede in Siena - codice fiscale ***** e contro ***** nato a ***** codice fiscale ***** avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di:

- Abitazione in villini (A7) in Cassano Delle Murge foglio 35 p.lla 168 sub.6
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Cassano Delle Murge foglio 35 particella 168 sub.8
- Abitazione di tipo economico (A3) in Cassano Delle Murge foglio 35 particella 168 sub.7

Si conclude indi che, dall'esame della documentazioni presente in atti e da ispezioni ipotecarie aggiornate alla data della verifica del sottoscritto CTU (ovvero in data 28.02.2025) ed eseguite presso l' Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bari Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare del Territorio, in ossequio

all'incarico ricevuto, **non risultano ulteriori iscrizioni, trascrizioni e formalità pregiudizievoli successive alla data del pignoramento** (per cui vedasi Allegato n.7).

VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI DALLA PROCEDURA O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA.

I vincoli di cui al precedente elenco che saranno cancellati dalla procedura o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura sono **le IPOTECHE VOLONTARIE A), B) e C) e l'ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI D)**

VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE E - ALTRE INFORMAZIONI PER L 'ACQUIRENTE

-Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: non presenti.

-Atto di asservimento o cessione di cubatura: ogni atto di vincolo, obbligo o asservimento relativo ai titoli edilizi relativi all'immobile.

-Ulteriori avvertenze: Costituisce Onere a carico dell'Acquirente ogni vincolo connesso al rilascio delle pratiche edilizie sull'immobile e/o al rilascio della abitabilità e alla natura condominiale/consortile del complesso residenziale cui l'immobile in oggetto appartiene ed ai regolamenti vigenti di cui all'allegato n.13. Vedasi altresì quanto al precedente paragrafo 4 - dotazioni condominiali / parti comuni e successivo capoverso intitolato "spese condominiali".

Alla data della perizia per adempimento degli obblighi tributari ai fini IVA il Trasferimento degli immobili dell'esecutato (quale titolare dell'immobile abitativo in oggetto in qualità di persona fisica - non soggetto Iva) è un'operazione fuori campo Iva

per carenza dei requisiti soggettivi. Il tutto salvo applicazione delle restanti imposte e verifica al momento della Vendita.

-Convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: In relazione a quanto riportato nell'estratto per riassunto dai registri degli Atti di Matrimonio n.1231 p.2 Serie A anno 1995 emesso in data 29.11.2024 (cfr allegato n.9) si rileva che:

I Sigg. ***** (debitore) e ***** hanno contratto matrimonio in Bari in data 21.09.1995.

Risulta la seguente annotazione: Con atto in data 25/06/2014 a rogito del notaio D.ssa Patrizia SPERANZA del distretto notarile di Bari, gli sposi ***** nato in Bari, il ***** e ***** nata in Bari, il ***** , entrambi domiciliati in Cassano delle Murge (BA), hanno scelto il regime della separazione dei beni. Bari, 12/09/2014. L' Ufficiale dello Stato Civile f.to: Dr. Rosanna Cassano

- Esistenza di diritto di abitazione: nessuno.

- Esistenza di usufrutto: Nessuno.

-Spese condominiali

L'immobile è parte di in complesso che ha un Amministrazione Condominiale che ha risposto in data 15.01.2025 alla richiesta di informazioni del Custode Giudiziario (riportato di cui all.13) e da cui è emerso che:

- L'importo annuo delle spese ordinarie fisse di gestione e manutenzione nella quota millesimale ascritta alla proprietà del Sig. *****cuccovillo è di Euro 640,00 (seicentoquaranta/00) salvo eventuale conguaglio
- Allo stato non sono state deliberate spese straordinarie.

- Negli ultimi due anni non ci sono state spese deliberate, scadute e non pagate dal debitore
- Allo stato non ci sono cause giudiziarie tra il Condominio e terzi o verso altri condomini
- è presente il Regolamento di Condominio in data 05.06.1973 a firma del Notaio Vito d'Ambrosio e Tabella millesimale che si allegano, a costituirne parte integrante della presente perizia. In particolare si riporta che :
 - Gli oneri di cui all'art. 2 del Regolamento riguardanti principalmente...*”la proprietà comune ed indivisibile dell'impianto di derivazione dell'acquedotto, il casotto, l'impianto di sollevamento, di raccolta e di distribuzione dell'acqua e relativo deposito, le strade del comprensorio di accesso alle ville, che rimarranno private e la manutenzione ordinaria e straordinaria delle stesse è a carico dei condomini”.*
 - “Gli oneri di cui all'art.6: *“tutti i condomini devono contribuire alle spese necessarie per conservare e mantenere in condizioni di decoro le cose elencate nell'art.2 del regolamento nonché alle spese necessarie alle opere di innovazione riguardanti le dette cose deliberate dall' Assemblea dei condomini a norma dell'art. 1120 del c.c. in proporzione del valore delle rispettive quote di comproprietà espresso in millesimi della tabella che sarà allegata al presente regolamento”.*

Si fa, pertanto, esplicito riferimento agli obblighi derivanti dal Regolamento Di Condominio di cui all'allegato n.13, quale parte integrante della presente perizia, che costituiranno oneri a carico dell'Acquirente.

-Utenza: La bolletta esibita durante il sopralluogo effettuato risulta intestata a

*****.

6) REGOLARITÀ E CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Il sottoscritto CTU, dopo aver effettuato l'accesso agli atti presso L'Ufficio Tecnico del Comune di Cassano Murge, dopo aver analizzato la documentazione scritto-tecnico messa a disposizione dall'Ente interpellato ed averla acquisita in copia (per cui vedasi Allegato 11-stralci), nonché dopo aver eseguito i rilievi sull'immobile (di cui all' Allegato 5), rappresenta quanto segue in ordine alle pratiche edilizie autorizzative inerenti gli immobili oggetto della procedura di esecuzione immobiliare "de quo".

Gli immobili appartengono ad un fabbricato posto in zona CB/4 (zone turistico-residenziali extraurbane di espansione del P.R.G. del Comune di Cassano delle Murge (BA) che è stato oggetto dei seguenti titoli abilitativi:

- PdC n.76/14 del 10.09.2015 per ristrutturazione edilizia ai sensi della LR 14 del 30.07.2009 e del DPR 06.06.2001 n.380 e smi
- SCIA prat. Edilizia 325/17D del 24.10.2017 in variante al PDC n.76/14 del 10.09.2015 per ristrutturazione edilizia ed ampliamento dell'immobile ai sensi della LR 14 del 30.07.2009 e del DPR 06.06.2001 n.380 e smi e DPR 13.02.2017 n.31
- SCA AGIBILITA' del 16.05.2018 prot. 6684 prat. Edilizia 76/14 – 325/17D.
e dei seguenti titoli precedenti:
 - SCIA in data 09.06.2014 pratica edilizia n. 149/14D con comunicazione di fine lavori presentata in data 16.06.2014;
 - DIA presentata in data 05.09.2009 con dichiarazione di fine lavori presentata in data 24.04.2014;

- Sanatoria rilasciata in data 07.11.1989 n. 502, con dichiarazione di abitabilità rilasciata in pari data (pratica 502);
- licenza edilizia n. 191/68 rilasciata in data 30.08.1968, dichiarato abitabile in data 20.12.1972;

Verifica della conformità (regolarità) urbanistica edilizia: Non Conforme

Per l'immobile in oggetto si rileva la non conformità parziale rispetto all'ultimo titolo abilitativo citato riconducibile principalmente alle seguenti difformità:

- 1) Ampliamenti plano-volumetrici;
- 2) Diversa distribuzione interna degli ambienti

Dal punto di vista urbanistico - edilizio, alla data del 20.02.2025, occorre riportare allo stato conforme il fabbricato in oggetto attraverso l'esecuzione di opere.

I costi afferenti tutte le opere per il ripristino della conformità e gli oneri di sicurezza, il tiro in basso, il trasporto, il conferimento a discarica ed analisi chimica dei materiali non riutilizzabili e dei rifiuti, ogni altro onere occorrente per dare l'opera finita a regola d'arte ed i costi afferenti la redazione delle pratiche edilizie per il ripristino della conformità e degli adempimenti connessi (agibilità...) si stimano, ad oggi ed in via presuntiva sulla base della documentazione disponibile, complessivamente pari ad euro 25.000,00 oltre oneri come per legge.

7) REGOLARITÀ E CONFORMITÀ CATASTALE

Vista la documentazione versata in atti ed effettuate le indagini presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate -Direzione Provinciale di Bari-Ufficio Provinciale Territorio-Servizi Catastali Territorio in data 03.09.2024 (per cui vedasi Allegato 6), il sottoscritto

ha individuato i beni oggetto di pignoramento come indicato al **Paragrafo 4**
"identificazione catastale" della presente relazione.

Si allega per l'immobile in oggetto:

- Planimetrie Catastali (data presentazione 27.03.2018);
- Visure catastali storiche degli immobili in oggetto;
- estratto di mappa catastale;
- Elaborato planimetrico ed elenco subalterni.

Verifica della conformità catastale: Non Conforme

In relazione alla conformità catastale per l'unità immobiliare in oggetto, lo scrivente CTU evidenzia che le planimetrie acquisite, alla data degli accertamenti effettuati, non sono tutte conformi allo stato di fatto di cui al rilievo effettuato (vedasi all. 5).

Il costo presunto per la rettifica delle non conformità rilevate ammonta a circa 500,00 euro oltre oneri come per legge.

8) DEFINIZIONE DELLE SUPERFICI

La misura delle superfici avverrà prendendo a riferimento, per le parti di specifico interesse nella valutazione del Subject oggetto della presente relazione di stima, quanto contenuto e descritto nel *Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa IV edizione* richiamate anche nelle *"Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie"* elaborate dalla collaborazione fra Associazione Bancaria Italiana ABI, rappresentanti delle categorie delle Professioni Tecniche e Tecnoborsa; in particolare sono ivi definiti e fissati i criteri di misurazione delle Superfici relativi a SEL (Superficie Esterna Lorda) SIN (Superficie interna Netta), di

specifico interesse per il caso in esame oltre che la SIL (Superficie Interna Lorda) a definire un univoco criterio di misurazione adottato a livello nazionale ed europeo; sono ivi altresì esplicitate le definizioni di Superficie Principale e Secondarie, quest'ultime classificabili come annesse (balconi, verande...) e collegate (soffitte, mansarde...).

I dati riportati dal sottoscritto sono derivanti da rilievi metrici a campione effettuati in loco integrati con riscontri e ricostruzioni di carattere grafico effettuato sulla documentazione grafica disponibile ed acquisita mediante accesso agli atti.

In riferimento specifico al mercato immobiliare locale analizzato dal sottoscritto, ed in ragione di rapporti mercantili superficiali, si potrà definire la Superficie Commerciale dell'immobile quale sintesi della Superficie Principale e delle Superficie secondarie.

In ossequio a quanto previsto nell'incarico ricevuto dal G.E. il sottoscritto CTU, in esito alla campagna di indagine e studio effettuata, riporta in forma tabellare riassuntiva i seguenti risultati laddove sono condensati i dati di interesse per lo specifico caso di studio; in particolare per ogni locale si riepiloga in forma tabellare di sintesi la Superficie Netta e quella delle superfici secondarie:

LOTTO UNICO

Villino composto da appartamento al piano terra e primo nonché sottotetto al secondo piano con pertinenziale giardino al piano terra, appartamento al piano terra con pertinenziale cortiletto e locali al piano interrato.

Piano		vani e accessori diretti	Pertinenze (mq)	SUP.NETTA (mq)
1-T	A	Salone		45,50
1-T	B	Wc		5,50
1-T	C	disimp ex ver.cop.aperta(*)		3,20
1-T	D	lav. Ex ver.cop.aperta(*)		1,75
1-T	E	Dis.1 ex ver.cop.aperta(*)		1,50
1-T	F	stireria ex ver.cop.aperta(*)		7,50
1-T	G	Rip. ex ver.cop.aperta(*)		3,75
1-T	H	Cucina ex ver.cop.aperta(*)		11,00
1-T	I	Soggiorno zona ex ver.cop.aperta(*)		15,40
1-T	M	Dis.		3,30
1-T	N	vano scala da S1		6,50
1-T	O	veranda	10,00	
1-1°	P	Letto		12,60
1-1°	Q	Bagno		5,45
1-1°	R	Studio		9,50
1-1°	H	Rip.		2,00
1-1°	I	Disimp. e scala int.		18,00
1-1°	M	Letto M.		13,80
1-1°	N	Cabina Armadio		6,75
1-1°	O	Bagno in Camera		7,70
1-1°	P	verande Piano 1°	80,00	
1-2°	Q	Amb.1- sottotetto a falda	32,00	
1-2°	R	Amb.2-sottotetto a falda	14,40	
1-2°	Q	Wc-sottotetto a falda	7,15	
1-2°	R	dep.e corridoio -sottotetto a falda	15,30	
2-T	O	Soggiorno -Cucina		25,40
2-T	P	Dis.		1,70
2-T	Q	Letto		16,00
2-T	Q	Wc		4,00
2-T	R	Veranda Scoperta pavimentata	77,00	
Totale Superficie Nette				227,80
Totale Pertinenze			235,85	

(*) Nota : la stima è cautelativamente riferita alla situazione assentita.

Si riepiloga altresì la Superficie Lorda e la Superficie Commerciale in cui si utilizza il rapporto ponderale pari a 0,25/0,20 per terrazze a livello scoperte, 0,20 per locali piano S1, 0,60 per veranda coperta, 0,33 per sottotetto e 0,10/0,02 per area pertinenziale (quota A) e (quota B) prendendo a riferimento, tra le altre, le pubblicazioni del "Consulente Immobiliare" edito da "ilSole24ore" ed effettuando correzioni in base alla conformazione specifica dell'immobile in oggetto.

LOTTO UNICO

Villino composto da appartamento al piano terra e primo nonché sottotetto al secondo piano con pertinenziale giardino al piano terra, appartamento al piano terra con pertinenziale cortiletto e locali al piano interrato.

Piano	DESTINAZIONE D'USO	Sup.lorda (mq)	Sup.Commerc. (mq)	Coeff.
1-S1	garage-centrale termica	65,00	13,00	0,20
1-T	Appartamento e acc.-1	79,00	79,00	1,00
1-T	ex veranda coperta aperta (*)	55,00	33,00	0,60
1-T	veranda 1	11,00	2,20	0,20
1-T	pert. Esterna (Quota A)	300,00	30,00	0,10
1-T	pert. Esterna (Quota B)	1060,00	21,20	0,02
1-1°	appartamento e acc.	98,00	98,00	1,00
1-1°	verande	85,00	17,00	0,20
1-2°	sottotetto(**)	70,00	23,10	0,33
2-T	appartamento e acc-2	58,00	58,00	1,00
2-T	pertinenza scoperta pavimen.	82,00	20,50	0,25
Sup. commerciale totale			395,00	

(*) Nota: la stima è cautelativamente riferita alla situazione assentita.

(**) Nota: superficie lorda ragguagliata alla parte agevolmente fruibile

9) VALUTAZIONE - LOTTO UNICO

Prendendo a riferimento della presente relazione di valutazione, quanto riportato per la definizione di "Valore di Mercato" nelle citate "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" nel quale si richiamano peraltro i contenuti del *Regolamento Europeo* specifici per la materia oggetto della presente

relazione, si procede all'indicazione delle principali fasi di valutazione poste alla base della creazione del rapporto di stima per il bene "Subject" costituente il lotto unico in vendita.

Ciò premesso, nella formazione del rapporto di stima effettuato dal sottoscritto, alla data della stima, si sono analizzate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del lotto stesso, così come riferite nella presente relazione, il cui contenuto va inteso, in ogni suo aspetto di dettaglio, come parte integrante del giudizio di stima espresso, oltre che, la richiesta e l'offerta del mercato immobiliare del comune in cui l'immobile è posto, il suo andamento e le contingenze economico-finanziarie che determinano le dinamiche del mercato immobiliare stesso.

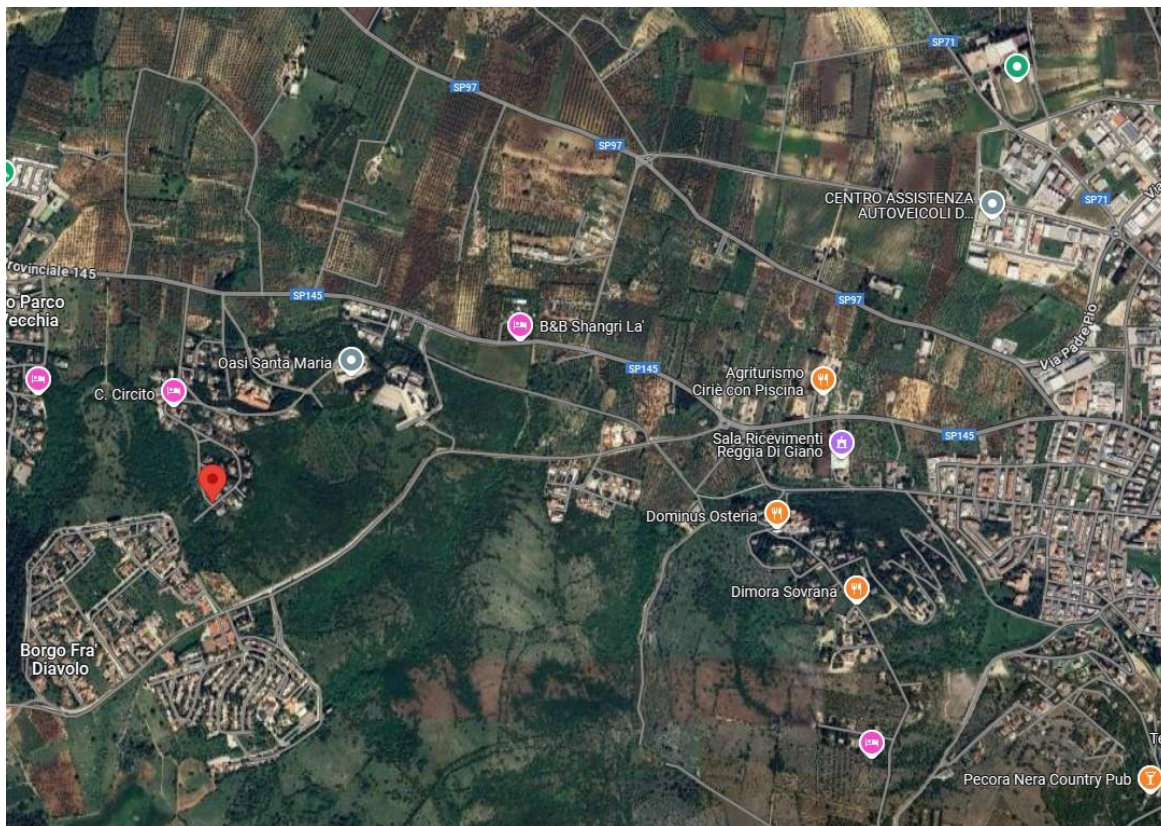
Durante la fase di formazione dell'analisi economico-estimativa del "Subject" di stima, in ossequio al principio dell' *"unicità del Cespite"*, e dunque a costituire i principali fattori di adeguamento e correzione della stima, sono state considerate, per gli aspetti più rilevanti, una molteplicità di variabili principalmente riconducibili a:

- Fattori intrinseci tra cui le caratteristiche delle finiture, lo stato di conservazione e manutenzione generale in ragione dell'epoca di costruzione e della recente ristrutturazione ed ampliamento, la grandezza, la forma e la distribuzione dei vani in rapporto alla destinazione d'uso (sia per le superfici principali che per quelle secondarie), l'esposizione nonché le dotazioni impiantistiche specifiche del lotto in oggetto (impianti tecnologici di recentissima realizzazione, presenza/assenza di ascensore...), il livello di piano ed altro ancora;
- Fattori estrinseci in relazione all'inquadramento geografico della zona rispetto al centro abitato, le caratteristiche tipologiche degli immobili, tutte similari, costituite da villini ad uno due piani fuori terra con pertinenza esterna, i livelli di rumorosità

diurna e notturna, la panoramicità e la notevole presenza di verde, oltre alla disponibilità di parcheggio su strada.

Nello specifico l'immobile è posto in territorio di Cassano delle Murge (BA) alla Contrada Colle Sereno in una zona turistico residenziale in cui sono nati negli anni numerosi complessi residenziali ciascuna avente propria denominazione dalla periferia del centro abitato di Cassano Murge sino alla foresta Mercadante. L'immobile in oggetto è una porzione del centro residenziale denominato "Borgo S.Maria", sito in Cassano delle Murge alla Via Mercadante contrada "Masseria Lanzolla" o "Colle Sereno"; raggiungibile dalla S.P.145, che collega Cassano delle Murge ad Altamura, su cui si innesta Contrada Colle Sereno. Tale zona dista circa 4 km da Cassano delle Murge (BA) e circa 18 km dal comune di Altamura (BA).

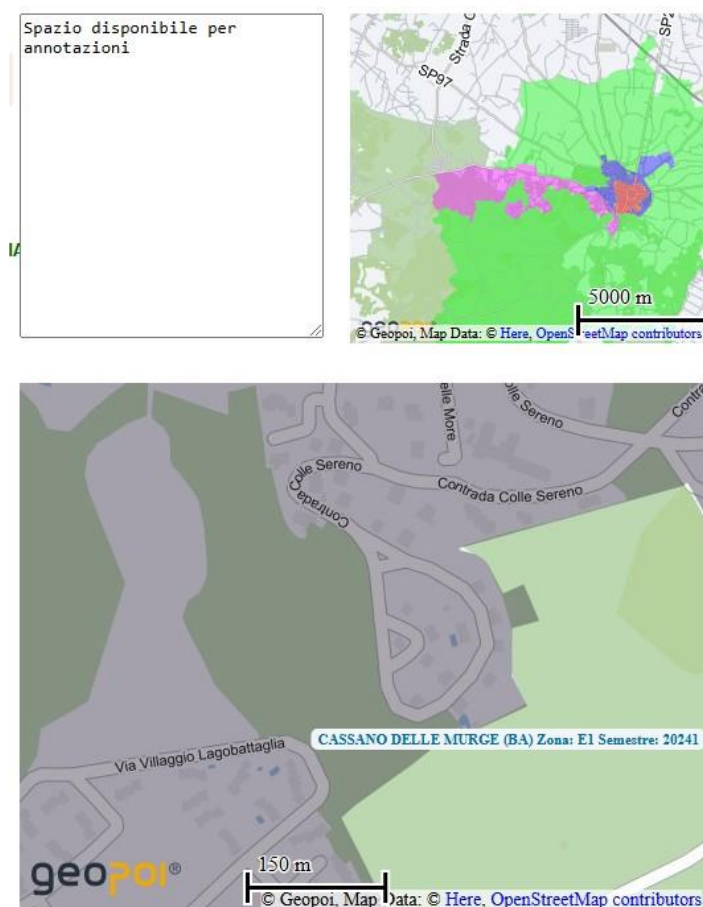
Di seguito si rappresenta la localizzazione in mappa su ortofoto.



Si sono all'uopo consultati i dati ufficiali contenuti nella Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate (fonte) riferito all'ultimo dato disponibile (1 semestre 2024) al momento della consultazione.

Quest'ultima Banca Dati, ed i continui aggiornamenti delle comparazioni delle rilevazioni elaborate dall'Agenzia delle Entrate, ad integrazione della attenta valutazione degli elementi di stima specifici dell'immobile in oggetto, rappresenta una sintesi di dati "diretti" strutturata sulla base di importanti elementi di consultazione quali la fascia/zona omogenea di appartenenza, destinazione d'uso, tipologia edilizia, stato di manutenzione del dato di comparazione ricercato. Per il caso in esame si è effettuata la consultazione e si riportano i seguenti risultati:

Individuazione della zona territoriale OMI su mappa attraverso GEOPOI :



Per tale zona territoriale, la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate fornisce per la tipologia ville e villini, valori di mercato compresi tra un minimo di 850,00 €/m² ed un massimo di 1.150,00 €/m² con riferimento al periodo più recente disponibile al momento della consultazione, ovvero primo semestre dell'anno 2024, che di seguito si riporta per completezza:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: **BARI**

Comune: **CASSANO DELLE MURGE**

Fascia/zona: **Suburbana/TURIST.%20PROV.LE%20MERCADANTE,%20LOCALITA%20FRA%20OLO-VICINALE%20LAGOGEMOLO**

Codice zona: **E1**

Microzona: **2**

Tipologia prevalente: **Ville e Villini**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Ville e Villini	Normale	850	1150	L	2,5	3,6	L

La stima del più probabile valore di mercato dei beni che costituiscono il lotto in vendita avverrà con il metodo sintetico.

Vista l'epoca di realizzazione, lo stato di conservazione e manutenzione generale in ragione dell'epoca di costruzione e della recente ristrutturazione ed ampliamento (agibilità 2018), della presenza di impianti tecnologici di ultima generazione, della presenza di finiture di recente realizzazione, nonché del livello delle stesse, delle caratteristiche tipologiche del fabbricato cui esso appartiene, il valore di mercato unitario ritenuto congruo per il Subject di stima è pari a 1.300,00 €/mq.

Il tutto alla luce di tutto quanto esposto in relazione e nei rispettivi allegati, che ne costituiscono parte integrante come sintesi di tutti i dati reperiti, nonché per effetto delle risultanze degli accertamenti svolti in uno con la valutazione degli elementi specifici ritenuti peculiari nella formazione del giudizio di stima (non da ultimo si considera il calo dell'attuale mercato immobiliare dovuto alla elevata pressione fiscale ed alla difficoltà di accesso ai mutui

Tali valori risultano congrui con i dati di compravendite di immobili simili per i quali si conoscono i valori di mercato a seguito di attenta e puntuale indagine di mercato anche attraverso una capillare ricerca svolta con l'ausilio e la consultazione di siti internet specializzati, di annunci di agenzie immobiliari, di fonti e di operatori di mercato locali.

LOTTO UNICO

Villino composto da appartamento al piano terra e primo nonché sottotetto al secondo piano con pertinenziale giardino al piano terra, appartamento al piano terra con pertinenziale cortiletto e locali al piano interrato.

Ne deriva il seguente quadro di insieme:

Sup. ragguag. totale Mq	Valore di mercato unitario [€/mq]	Valore di mercato degli immobili (€)
395,00	1300,00	513500,00
valore stimato per l'impianto fotovoltaico		15000,00
valore stimato per l'impianto Imhoff		2500,00
valore stimato per recinzioni-sistemazioni ext nello stato di fatto		5000,00
Valore di mercato complessivo lotto 2		536000,00

da cui si evince che **il più probabile valore di mercato ottenuto dalla stima per l'immobile di cui al lotto unico in vendita descritto in relazione è pari ad euro 536.000,00 (diconsi euro cinquecentotrentaseimila/00)**

10) VALORE ADEGUATO DELLA STIMA - PREZZO A BASE D'ASTA

Da tale valore di mercato di euro 536.000,00 ottenuto dalla stima all'esito delle considerazioni svolte in perizia (in relazione agli oneri) e da quanto previsto nei quesiti giudiziali (in relazione all'abbattimento forfettario 15%) si detraggono i seguenti importi:

A. **per abbattimento forfettario del 15%** previsto dai quesiti giudiziali posti (quale differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, l'assenza di garanzia su vizi occulti,...) pari a 80.400,00 Euro;

B. **per Oneri di cancellazione pignoramento e ipoteche volontarie** € 294,00+3*35,00 = € 399,00 (alla data della stima e da verificare all'atto della cancellazione); Si precisa che l'onere B di Euro 399,00 è posto a carico della Procedura;

C. **per Oneri per opere ripristino conformità, smaltimento rifiuti ed oneri tecnici.** Sommano complessivamente € 25.000,00 per cui vedasi la relazione per gli aspetti di dettaglio;

D. **per Oneri per non conformità catastale descritta:** € 500,00;

E. **stato di manutenzione e d'uso:** già considerati nella stima.

Ne deriva per il **lotto unico in vendita: Piena Proprietà del debitore esecutato Sig. ***** ***** in regime di separazione dei beni dell'intero fabbricato da terra a cielo con circostante giardino in Cassano Murge (BA) "Borgo Santa Maria" alla via Mercadante contrada "Masseria Lanzolla" o "Colle Sereno" ed in particolare Villino composto da:**

- **appartamento per civile abitazione al piano terra e primo nonché sottotetto al secondo piano con pertinenziale giardino al piano terra riportato in Catasto**

Fabbricati del Comune di Cassano Murge al foglio 35 particella 168 sub 6, p. T-1-2, cat. A/7, classe 2, di vani 10, Superficie Totale: 234,00 mq, Totale escluse aree scoperte** 183,00 mq, rendita euro 619,75;

- appartamento composto da 2 vani e accessori al piano terra con pertinenziale cortiletto al piano terra, in Catasto Fabbricati del comune di Cassano Murge al foglio 35 particella 168 sub 7, cat. A/7, classe 2, consistenza 3,5 vani, Superficie Totale: 73,00 mq, Totale escluse aree scoperte** 60,00 mq, rendita euro 216,91;
- Annessi locali piano interrato costituiti da autorimessa, bagno e centrale termica, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Cassano Murge al foglio 35 particella 168 sub 8, p. Sl, cat. C/6, classe 3, Consistenza mq 44,00, superficie catastale totale 60,00 mq, rendita euro 68,17.

come descritto in relazione e negli allegati.

un **VALORE ADEGUATO PER L'INTERO pari a: Euro 429.701,00 (diconsi euro quattrocentoventinovemilasettecentouno/00)** valutato al netto dell'abbattimento forfettario effettuato e delle decurtazioni per oneri, come descritte innanzi.

Il valore adeguato coincide con il PREZZO A BASE D'ASTA posto che tutti gli oneri siano a carico dell'Acquirente con l'esclusione del solo onere B di euro 399,00 che è posto a carico della procedura.

Seguono gli allegati.

Ringraziando la S.V. per l'incarico conferitomi, resto a disposizione per qualunque chiarimento dovesse necessitare.

Altamura (BA), lì data del deposito

Cordialmente

IL CTU

Dott. Ing. Andrea ANGIOLA

ALLEGATI

Allegato 1: Comunicazioni di cancelleria (nomina, fissazione udienza, atto di accettazione e giuramento del CTU, proroga concessa).

Allegato 2: Convocazione inizio operazioni peritali con custode giudiziario nominato (raccomandate A/R e/o PEC).

Allegato 3: Verbale accesso e operazioni peritali dell'esperto

Allegato 4: Rilievo fotografico

Allegato 5: Allegati grafici Villino F.M. 35 p.lla 168 sub.6-7-8

- grafico 1/5 stato dei luoghi piano S1 – App.1;
- grafico 2/5 stato dei luoghi piano Terra – App.1 e App.2
- grafico 3/5 stato dei luoghi piano 1 – App.1;
- grafico 4/5 stato dei luoghi piano 2-sottotetto – App.1;
- grafico 5/5 planimetria generale stato di fatto p.lla catastale in oggetto (F.M. 35 p.lla 168)–Plan. Gener. Villino (F.M. 35 p.lla 168 sub.6-7-8) e area pertinenz. circostante;

Allegato 6: Documentazione catastale: visure storiche ventennali, planimetria catastale, elaborato planimetrico, elenco subalterni ed estratto di mappa

Allegato 7: Ispezione ipotecaria eseguita presso Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bari Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare

Allegato n.8: “certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari a favore ed a carico del pignorato e dei suoi danti causa (II comma art.567 c.p.c. - l. 03.08.1998 n.302)” a firma del Notaio Maurizio Lunetta da San Giuseppe Jato (Pa) versato in atti per gli immobili in oggetto;

Allegato 9: estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dei debitori e certificato di residenza storico con relativa richiesta.

Allegato n.10: copia Atto di compravendita del 11.07.2014 in notar Speranza Patrizia di Altamura (BA) rep. n. 79497/25630;

Allegato 11: Istanza di accesso agli atti presso L'Ufficio Tecnico del Comune di Cassano e documentazione scritto tecnica disponibile acquisita (stralci)

Allegato n.12: Istanza Agenzia Delle Entrate e risposta fornita

Allegato n.13: Richiesta di informazioni all'amministratore e relativa risposta con allegati.

Allegato n. 14 : Attestazioni di invio della Relazione CTU alle parti