

TRIBUNALE CIVILE DI BARI

**SECONDA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Dr.L.Fazio**

**RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA D'UFFICIO**

Procedura esecutiva R.G.E. 720/2016

Promosso da :XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

Avv.to :

XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

In danno di : XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

Giudice dell'esecuzione :Dott.L.Fazio

C.T.U.

Arch. Massimo Moramarco

1)Appartamento (10vani)-A/2 ,Foglio 14,p.lla 283,Sub 7.Graffata a:

- foglio 14,p.lla 284, sub 5

- foglio 14 p.lla 294 sub 4

- foglio 14 p.lla 295 sub 4

**Sito in Adelfia (BA) ,Via Solitaria n.14-16 ,Piano Seminterrato ,Terra , Primo , Secondo,
Lastrico solare**

**2)Appartamento (2,5 vani)-A/4 .Foglio 14, p.lla 292, sub 4 . Sito in Adelfia ,Via Ricchetti n.5
Piano terra , Piano Primo , Terrazzino piano secondo.**

VALORE DELL'IMMOBILE STIMATO :331000€

PREMESSA

All'udienza del 17/01/2017 io sottoscritto, Arch. Massimo Moramarco con studio professionale in Bari alla Via San Lorenzo n.5 , iscritto all'albo degli Architetti della Provincia di Bari al numero 2186 e all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Bari al numero 374, venivo nominato consulente tecnico d'ufficio nella procedura in epigrafe e prestavo il giuramento di rito.

SI PRECISA CHE:

Date le caratteristiche del bene, ho predisposto un lotto di vendita unico.

BENI OGGETTO DELLA ESECUZIONE

Comune di Bari (BA),

Palazzina d'epoca, posta nel centro storico del Comune di Adelfia (BA) , con accesso da Via Solitaria N. 14-16 . Si estende su un piano interrato, un piano terra, un piano primo , un piano secondo , un lastrico solare e un piccolo soppalco accessibile dal piano primo, avente i seguenti identificativi catastali Foglio 14 Particella 283, sub 7 (graffato a :fg 14,p.lla284,sub 5-fg14,p.lla294,sub 4-fg14,p.la295,sub4) accatastato con Categoria A/2 ,abitazioni del tipo economico , consistenza 10 vani.

Il presente procedimento interessa inoltre un ulteriore immobile che appartiene alla suddetta palazzina, ed è accessibile da questa attraverso una porta presente sul terrazzino del piano secondo , ed è dotato inoltre di un suo accesso dall'esterno posto su Via Ricchetti n.5. avente i seguenti identificativi catastali Foglio 14 Particella 292, sub 4, accatastato con Categoria A/4 ,abitazioni del tipo popolare , consistenza 2,5 vani.

I suddetti beni sono di proprietà delle seguenti debentrici :

- 1)XXXXXXXXXXper la quota di proprietà pari a 1/2**
- 2) XXXXXXXXXXXX, per la quota di proprietà pari a 1/2**

1. ACCESSO ALL'IMMOBILE

Dopo aver proceduto al ritiro dei fascicoli dalla cancelleria nel corso del giuramento di rito del 17/01/2017 e dopo aver esaminato i documenti contenuti negli stessi, ho fissato per le ore 11:00 di Martedì 21 marzo 2017, la data del sopralluogo (All.-A1) e ho informato le debentrici a mezzo raccomandata A/R n. 05352764541-3 e raccomandata 05348143691-2 inviate il 11/13/2017 (da All.-A4 ad All.-A7) e l'avvocato del creditore a mezzo pec, inviata il 20/03/2017 (da All.-A2 ad all.-A3). Pertanto mi sono recato presso gli immobili oggetto del procedimento nel giorno e all'ora stabilita , al sopralluogo era presente XXXXXXXXXXXX che ha consentito l'accesso all'immobile. A causa dell'ampiezza e complessità degli immobili oggetto del procedimento , durante questo sopralluogo , non ho potuto eseguire un rilievo metrico di tutti gli ambienti , ma solo di parte di essi ,per cui ho concordato con XXXXXXXXXXXX , la data per un secondo sopralluogo da effettuarsi alle ore 10:30 del il giorno 24/03/2017. Durante il secondo sopralluogo ho continuato il rilievo degli immobili in oggetto, ma anche in questo caso non è stato possibile rilevare tutti i vani che compongono l'immobile, per cui ho fissato per le ore 11:00 del 04/04/2017 ,la data del terzo sopralluogo. In data 10/07/2018 ho eseguito un ulteriore sopralluogo in quanto ho constatato che un piccolo vano sottoscala con accesso su Via Ricchetti non era stato rilevato durante i miei precedenti sopralluoghi. Al termine di ciascuno dei quattro differenti sopralluoghi, ho redatto un regolare verbale che è allegato alla presente perizia (All.-B).

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

A tutto il giorno 27-06-2018, data in cui ho effettuato la mia ultima ispezione ipotecaria ,risulta che :

I beni oggetto del procedimento sono intestati a:

- 1) XXXXXXXXXXXX ,nata a XXXXXXXXXXXXper la quota di proprietà pari a 1/2
- 2) XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX, per la quota di proprietà pari a 1/2

3.PROVENIENZA DEL BENE PIGNORATO (ALL.D)

1)Appartamento (10vani)-A/2 ,Foglio 14,p.lla 283,Sub 7. Via Solitaria n.14-16

Graffata a:

- foglio 14,p.lla 284, sub 5
- foglio 14 p.lla 294 sub 4
- foglio 14 p.lla 295 sub 4

L'Abitazione composta da seminterrato ,piano terra , piano primo , piano secondo ,lastrico solare con accesso da Via Solitaria n.14-16 , in Adelfia (BA) è pervenuta alle debitrice:

- XXXXXXXXXXXX ,nata a XXXXXXXXXXXX per la quota di proprietà pari ad 1/2
- XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX, per la quota di proprietà pari a ad 1/2

tramite atto di compravendita stipulato innanzi al dottor XXXXXXXXXXXX, notaio in XXXXXXXXXXXX il giorno 29 ottobre del 2004 , repertorio 47277 , raccolta 20504. Trascritto a Bari il 03-11-2004 , ai numeri 54369/35265 (da All.-D1 ad All.-D8)

Con tale atto le debitrice acquistarono i suddetti beni da:

XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX. cod .fisc. XXXXXXXXXXXX

2)Appartamento (2,5 vani)-A/4 .Foglio 14, p.lla 292, sub 4 . Sito in Adelfia ,Via Ricchetti n.5

Piano terra , Piano Primo , Terrazzino piano secondo.

L'Abitazione composta da un vano posto al piano primo , e sovrastante lastrico solare con accesso da piccola rampa con relativo sottoscala da Via Ricchetti 5 in Adelfia (BA) è pervenuta alle debitrice:

- XXXXXXXXXXXX,nata a XXXXXXXXXXXX per la quota di proprietà pari ad 1/2
- XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX, per la quota di proprietà pari a ad 1/2

tramite atto di compravendita stipulato innanzi al dottor XXXXXXXXXXXX, notaio in XXXXXXXXXXXX il giorno 23 maggio del 2005 , repertorio 48469 , raccolta 21347. Trascritto a Bari il 01-06-2005 , ai numeri 28036/17289 (da All.-D9 ad All.-D16)

Con tale atto le debitrice acquistarono i suddetti beni da:

- XXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXX

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

La documentazione prodotta dal creditore procedente, consiste in una Certificazioni notarile a firma del Dott.XXXXXXXXXX, Notaio in XXXXXXXXXXXX , relativa immobile in oggetto (All.-L) è completa .

5.INDIVIDUAZIONE DI BENI OGGETTO DELLA STIMA

LOTTO UNICO

Tipologia :

Appartamento posto in un palazzetto d'epoca indipendente, sito nel centro storico di Adelfia, composto da un piano terra, un piano primo, un lastrico solare e un piccolo vano interrato.

Per un totale di tre piani fuori terra.

Ubicazione (coordinate geografiche appartamento) (All.-i)

L'immobile è ubicato nel comune di Adelfia (BA) , in Via Solitaria n.14-16, è presente anche un accesso dalla Via Ricchetti n.5

Coordinate geografiche del palazzetto d'epoca : **41°00'18.0"N 16°52'01.8"E**

Suddivisione dei vari ambienti(All.-C):

1)Appartamento (10vani) Sito in Adelfia ,Via Solitaria n.14-16

Piano interrato-piano terra –piano primo – piano secondo

-A/2 ,Foglio 14,p.lla 283,Sub 7.Graffata a:

- foglio 14,p.lla 284, sub 5

- foglio 14 p.lla 294 sub 4

- foglio 14 p.lla 295 sub 4

L'abitazione con accesso da Via Solitaria 14-16 è costituita da un ampio vano d'ingresso posto al piano terra, con sottostante vano cantinola interrato , tramite una scala interna ,si raggiunge il piano primo composto da un ampio vano distributivo , un corridoio, una camera da letto , un bagno dotato di sauna , una cabina armadio un secondo ampio spazio distributivo , una seconda camera da letto coperta da un soppalco che allo stato attuale è adibito a studiolo , ma che non possiede un'altezza tale da poter essere considerato abitabile, un piccolo bagno. Tramite una seconda rampa di scale interna, si raggiunge il piano primo dove è presente un ampio salone con affaccio su un balcone e un ampio terrazzo , un bagno , un' ampia cucina abitabile con affaccio su un secondo ampio terrazzo, un locale lavanderia. Tramite una terza rampa di scale interna si raggiunge , il lastrico solare ad uso esclusivo.

2)Appartamento (2,5 vani) Sito in Adelfia ,Via Ricchetti n.5

Piano Terra e Piano primo , Terrazzino piano secondo.

-A/4 .Foglio 14, p.lla 292, sub 4 .

Questo vano è costituito da un unico ambiente accessibile da Via Ricchetti n.5 tramite una rampa esterna in pietra del tipo detto a "profferlo" , con sottostante piccolo vano sottoscala adibito a sgabuzzino, con accesso dalla strada .All'interno dell'ampio vano voltato , posto al piano primo , è presente una rampa di scale in legno con la quale si può raggiungere , un piccolo torrino scale dotato di una porta che consente di accedere al terrazzino superiore,posto al piano secondo e coperto da pergolato in legno .Sul suddetto terrazzino è presente una finestra che consente di accedere al soggiorno che fa parte degli immobili indicati al precedente punto 1.

Confini (All.-E10)

Gli immobili oggetto del procedimento confinano a Nord-Est con Via Ricchetti , a Sud Est con la particella 282 , a Sud-Ovest con Via Solitaria , e a Nord-Ovest con la particella 290 e 832 :

Dati catastali All.-E:

1)Appartamento (10vani)-A/2 ,Foglio 14,p.lla 283,Sub 7). Via Solitaria n.14-16

Graffata a:

- foglio 14,p.lla 284, sub 5

- foglio 14 p.lla 294 sub 4

- foglio 14 p.lla 295 sub 4

Posto ai piani: interrato , terra , primo , secondo e lastrico solare con accesso da Via Solitaria 14-16

È identificato al catasto con i seguenti dati:

Foglio 14, particella 283, sub 7 graffata a :particella 284,sub 5-particella 294 sub 4-p.la 295-sub 4.
Categoria A/2 , classe 3 .Consistenza 10 vani. Totale 382 mq .Totale escluse aree scoperte 361 mq
.Rendita 955,45. Indirizzo Via Solitaria n.14-n.16 piano T-1-2-S1.

**2)Appartamento (2,5 vani)-A/4 .Foglio 14, p.la 292, sub 4 . Sito in Adelfia ,Via Ricchetti n.5
Piano terra , Piano Primo , Terrazzino piano secondo.**

Posto al piano primo e secondo con accesso da Via Ricchetti n.5.

È identificato al catasto con i seguenti dati:

Foglio 14, particella 292, sub 4 ,Categoria A/4 ,Classe 4. Consistenza 2,5 vani. Superficie Catastale
Totale 37 mq .Totale escluse aree scoperte :33 mq .Rendita 154,94. Indirizzo Via Ricchetti 5.

La superficie commerciale totale degli immobili oggetto del procedimento è pari a mq 392

Riporto qui di seguito i criteri da me adottati per il calcolo della superficie commerciale degli immobili con accesso da Via Solitaria (mq 355) analizzati al successivo punto 1 e degli immobili con accesso da Via Ricchetti (mq 36) analizzati al successivo punto 2:

**1)Appartamento (10vani)-A/2 ,Foglio 14,p.la 283,Sub 7. Sito in Adelfia,Via Solitaria n.14-16
Graffata a:**

- foglio 14,p.la 284, sub 5

- foglio 14 p.la 294 sub 4

- foglio 14 p.la 295 sub 4

1A) Cantinola al piano interrato dell'immobile di Via Solitaria :

La superficie commerciale pari a **9 mq** ,è stata calcolata moltiplicando la superficie lorda pari a 18mq, per un coefficiente riduttivo pari a 0,5 in analogia con quanto indicato nel Dpr 138/98 e considerando che la cantinola in oggetto è una pertinenza esclusiva accessoria a servizio della sovrastante unità principale e non comunicante direttamente con essa.

2A) Piano terra dell'appartamento, sito in Adelfia in Via Solitaria n.14-16:

La superficie commerciale pari a **37 mq**, nel caso in esame coincide con la superficie lorda, dal momento che non esistono superfici esterne di pertinenza del piano terra ,quali per esempio balconi terrazzi , giardini etc.

3A) Piano primo dell'appartamento, sito in Adelfia in Via Solitaria n.14-16:

La superficie commerciale pari a 152,5 mq,è stata ottenuta sommando alla superficie lorda coperta totale pari a **151 mq**, la superficie lorda scoperta dei 2 balconi pari a 5 mq, ridotta con un coefficiente del riduttivo pari a 0,3 , in analogia con quanto indicato nell'allegato C del dpr 138-98.N.B.Nella superficie commerciale non ho inserito il soppalco in quanto superficie non abitabile a causa della sua altezza pari a 206 cm

4A) Piano secondo dell'appartamento, sito in Adelfia in Via Solitaria n.14-16:

La superficie commerciale pari a **146 mq**,è stata ottenuta sommando alla superficie lorda coperta totale pari a 133 mq, la superficie lorda scoperta dei 2 terrazzi e del balcone pari a 86 mq, ridotta con un coefficiente riduttivo pari a 0,3 per i primi 25 mq e per un coefficiente riduttivo pari a 0,1 per i rimanenti mq 61(86mq - 25 mq=61mq) , in analogia con quanto indicato nell'allegato C del dpr 138-98.

5A) Lastrico solare (piano terzo) dell'appartamento, sito in Adelfia in Via Solitaria n.14-16:

La superficie commerciale pari a **12 mq**, è stata ottenuta moltiplicando la superficie lorda scoperta del lastrico solare pari a 71 mq, per un coefficiente riduttivo pari a 0,3 per i primi 25mq del lastrico e un coefficiente riduttivo pari a 0,1 per i rimanenti 46mq (71mq - 25 mq=46mq) .Ho ottenuto pertanto una superficie commerciale pari a mq 12

**2)Appartamento (2,5 vani)-A/4 .Foglio 14, p.la 292, sub 4 . Sito in Adelfia ,Via Ricchetti n.5
Piano terra , Piano Primo , Terrazzino piano secondo.**

1B) Il suddetto immobile è costituito da un ampio vano unico voltato posto al piano rialzato, accessibile da via Ricchetti n.5 tramite scala esterna, con annesso piccolo vano sottoscala posto al piano terra, e sovrastante terrazzino posto al piano secondo accessibile da scale interna in legno. Riporto qui di seguito i criteri da me adottati per il calcolo della superficie commerciale dell'immobile riportato al suddetto punto 2.

La superficie commerciale pari a **36 mq** è stata ottenuta sommando

1) La superficie interna lorda del vano principale posto al piano primo = MQ28

2) La superficie interna lorda del sottoscala al piano terra che va intesa come una superficie di pertinenza esclusiva accessoria a servizio del vano principale e non comunicante con quest'ultimo, ridotta con un coefficiente pari a 0,25 = mq 5,7 x 0,25 = 1,4 MQ

3) La superficie esterna lorda del terrazzino al secondo piano, che va intesa come una superficie di pertinenza esclusiva di ornamento e non comunicante con i vani principali, ridotta con un coefficiente pari a 0,15 : mq 15 x 0,15 = 2,25 MQ

4) La superficie interna lorda del torrino scale posto al secondo piano, che va intesa come una superficie di pertinenza esclusiva accessoria e non comunicante con i vani principali, ridotta con un coefficiente pari a 0,25 : mq 6 x 0,25 = 1,5 MQ

5) La superficie esterna lorda del balcone/pianerottolo al piano primo, che va intesa come una superficie di pertinenza esclusiva in parte di ornamento e in parte accessoria, comunicante con i vani principali, ridotta con un coefficiente pari a 0,30 : mq 10 x 0,30 = 3 MQ

I suddetti coefficienti riduttivi sono stati ricavati in analogia con quanto indicato nell'allegato C del dpr 138-98.

In conclusione la superficie commerciale totale degli immobili oggetto del procedimento, calcolata come sopra specificato è pari a mq 392.

La superficie lorda coperta totale degli immobili oggetto del procedimento è pari a 378 mq:

La superficie lorda scoperta totale degli immobili oggetto del procedimento è pari a 187 mq:

Le superfici lorde coperte e scoperte risultano composte come di seguito:

1) Appartamento (10 vani)-A/2, Foglio 14, p.la 283, Sub 7). Via Solitaria n.14-16

Graffata a:

- foglio 14, p.la 284, sub 5

- foglio 14 p.la 294 sub 4

- foglio 14 p.la 295 sub 4

Superfici lorde coperte :

-piano interrato cantinola : mq 18

-piano terra, ingresso : mq 37

-piano primo, abitazione : mq 151

-piano secondo, abitazione : mq 133

Superfici lorde scoperte :

-piano primo, due balconi : mq 5

-piano secondo, due terrazze e un balcone : mq 86

-piano terzo, lastrico solare : mq 71

2) Appartamento (2,5 vani)-A/4 .Foglio 14, p.la 292, sub 4 . Sito in Adelfia, Via Ricchetti n.5

Piano terra, Piano Primo, Terrazzino piano secondo.

Superfici lorde coperte :

-piano terra, piano primo e piano secondo immobile con accesso da Via Ricchetti n.5 : 39 mq

Superfici lorde scoperte :

-rampa scala esterna, pianerottolo esterno, terrazzino piano secondo : 25 mq

La superficie netta coperta totale degli immobili oggetto del procedimento è pari a mq 298

La superficie netta scoperta totale degli immobili oggetto del procedimento è pari a mq 155

Le superfici nette coperte e scoperte risultano composte come di seguito:

1) Appartamento (10vani)-A/2 ,Foglio 14,p.lla 283,Sub 7). Via Solitaria n.14-16

Graffata a:

- foglio 14,p.lla 284, sub 5

- foglio 14 p.lla 294 sub 4

- foglio 14 p.lla 295 sub 4

La superficie netta coperta totale immobili con accesso da Via Solitaria è pari a 266 mq

-piano interrato cantinola : mq 13

-piano terra , ingresso : mq 25

-piano primo , abitazione : mq 110

-piano secondo , abitazione : mq 111

-piano terzo-lastrico solare ,torrino scale : mq 7

La superficie netta scoperta totale immobili con accesso da Via Solitaria è pari a 133 mq

-piano primo , due balconi : mq 4

-piano secondo , un balcone e due terrazze : mq 66

-piano terzo,lastrico solare : mq 63

2) Appartamento (2,5 vani)-A/4 .Foglio 14, p.lla 292, sub 4 . Sito in Adelfia ,Via Ricchetti n.5

Piano terra , Piano Primo , Terrazzino piano secondo.

La superficie netta coperta totale degli immobili con accesso da Via Ricchetti è pari a 32 mq:

-piano terra ripostiglio

-piano primo vano

-piano secondo torrino scale

La superficie netta scoperta totale degli immobili con accesso da Via Ricchetti è pari a 22 mq:

-piano terra ,rampa scala e relativo pianerottolo

-piano secondo ,terrazzino

In conclusione le superfici totali scoperte/coperte e nette/lorde/commerciali degli immobili oggetto del procedimento sono le seguenti :

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE =392MQ

TOTALE SUPERFICIE LORDA COPERTA =378 MQ

TOTALE SUPERFICIE LORDA SCOPERTA =187MQ

TOTALE SUPERFICIE NETTA COPERTA =298MQ

TOTALE SUPERFICIE NETTA SCOPERTA =155MQ

Prezzo base : 331000€

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

Pratiche edilizie svolte:

Gli immobili oggetto del procedimento sono stati realizzati in epoca antichissima e sono ubicati nel centro storico del Comune di Adelfia .

Dopo l'acquisto , le debentrici hanno fatto fatto eseguire dei lavori di ristrutturazione ,che hanno interessato sia gli immobili con accesso da Via Ricchetti , che gli immobili con accesso da Via Solitaria .

Gli immobili oggetto del procedimento sono stati realizzati attraverso due diverse pratiche edilizie e in due differenti fasi.

L'immobile con accesso da Via Solitaria , fu ristrutturato per primo, attraverso un Permesso di Costruire n° 07/2006 del 02 Febbraio 2006 , pratica edilizia 9/2006 , protocollata con il numero 1091 , il 27 Gennaio 2006 .Il suddetto permesso di costruzione va inteso come variante di una precedente pratica edilizia n°17 del 2005 , protocollo n° 1592 del 02 febbraio del 2005.

Il direttore dei lavori fu l'Arch XXXXXXXXXXXX con studio in Adelfia alla Via Pola n°3 a e l'impresa fu la XXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXX alla XXXXXXXXXXXX. Alla presente relazione ho allegato gli elaborati progettuali delle suddette pratiche edilizie (da All.-G1 ad All.-G26).

L'immobile con accesso su Via Ricchetti è stato ristrutturato successivamente , attraverso una Dia 47/2006 , protocollo n.3177 del 16 Marzo del 2006 , il direttore dei lavori fu l'Arch XXXXXXXXXXXX con studio in Adelfia alla XXXXXXXXXXXX a e l'impresa fu la XXXXXXXXXXXX Costruzioni con sede in XXXXXXXXXXXX alla XXXXXXXXXXXX. Alla presente relazione ho allegato gli elaborati progettuali delle suddette pratiche edilizie (da All.-G27 ad All.-G45)

L'immobile è dotato di certificato di Agibilità N°2006/041 del 24/10/2006 .Alla presente relazione ho allegato la suddetta Autorizzazione di Agibilità (All.-G71)

All'Ufficio tecnico del Comune di Adelfia nella pratica edilizia con cui l'immobile è stato realizzato, ho trovato le seguenti dichiarazioni di conformità degli impianti che ho allegato alla presente relazione :

-Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte.(Art 9 della legge n.46 del 5 marzo 1990) (da All.-G46 ad All.-G55) .La suddetta dichiarazione di conformità è relativa all'impianto elettrico , ed è stata rilasciata dalla XXXXXXXXXXXX, Via XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX)

-Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte.(Art 9 della legge n.46 del 5 marzo 1990)(da All.-G56 ad All.-G70) .La suddetta dichiarazione di conformità è relativa all'impianto a gas ed è stata rilasciata da : XXXXXXXXXXXX, Via XXXXXXXXXXXX. Alla suddetta dichiarazione di conformità era allegato anche il Progetto dell'impianto di adduzione gas metano a firma dell'Ing XXXXXXXXXXXX n.iscrizione Ordine Ing di Bari , XXXXXXXXXXXX

Diffornità rispetto al progetto approvato :

Confrontando gli elaborati grafici allegati al progetto approvato (da All.-G), con il rilievo da me eseguito in sede di sopralluogo (All.-C), si può riscontrare che non sussistono diffornità tra i progetti approvati e lo stato di fatto da me rilevato in sede di sopralluogo fatta eccezione per le seguenti diffornità :

-Per quanto concerne l'immobile con accesso da XXXXXXXXXXXX, nella planimetria del piano interrato allegata alla Dia (All.-G33) non viene riportata la scala interna in legno presente al momento del mio sopralluogo e riportata nel mio rilievo (All.-C6).

-Per quanto concerne gli immobili con accesso da XXXXXXXXXXXX, nelle planimetrie di progetto della cantinola allegata al permesso di costruire (All.-G10), compare un unico vano , mentre nella

realità All.-C1, la cantinola è formata da due piccoli vani di cui uno ospita l'impianto di autoclave e l'altro è adibito a cantinola .

Tali difformità sono sanabili .Ho computato in € 180 la spesa necessaria per sanare la suddetta difformità e l'ho sottratta dalla mia stima del valore dell'immobile , vedi successivo paragrafo 14 .

Va fatto notare che per un mero errore grafico nella planimetria della Dia (All.G33) presentata per ristrutturare gli immobili su Via Ricchetti , il corpo scala esterno realizzato in epoca antica e tra l'altro non oggetto dei lavori di ristrutturazione è stato rappresentato in modo erroneo, perche appare non centrato con la facciata dell'immobile di Via Ricchetti (All.-C6).In altre parole per colui che si pone davanti alla facciata di Via Ricchetti , il corpo scala esterno è stato traslato a destra e di conseguenza nel disegno è posto in parte davanti all'edificio di proprietà del confinante.

7.IDENTIFICAZIONE CATASTALE (All.-E)

1)Appartamento (10vani)-A/2 ,Foglio 14,p.la 283,Sub 7). Via Solitaria n.14-16

Graffata a:

- foglio 14,p.la 284, sub 5

- foglio 14 p.la 294 sub 4

- foglio 14 p.la 295 sub 4

L'immobile in oggetto risulta catastalmente intestato a :

1) XXXXXXXXXXXX),nata a XXXXXXXXXXXX per la quota di proprietà pari ad 1/2

2) XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX, per la quota di proprietà pari a ad 1/2

n.	foglio	Partic.	Sub	Zona cens.	Mic o Zona	Categoria	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita	Indirizzo
1	14	283	7			A/2	3	10 vani	Totale :382mq Totale escluse aree scoperte: 361 mq	Euro 955,45	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
		284	5								
		294	4								
		295	4								
Indirizzo		VIA SOLITARIA N.14 N.16 PIANO T-1-2-S1									
Annotazioni		Rettifica di errore imputabile alla parte commesso in sede di presentazione del den var. 142472/2006 si sottrae dall'unità l'identificativo fg 14 p.la 292 sub 3 istanza n.191539/2006									

L'immobile appartiene alla categoria di destinazione A/2 ,con la quale si identificano,le abitazioni di tipo civile .

Abitazioni di tipo civile e appartenenti a edifici plurifamiliari nei quali è ammessa la compresenza della categoria "C/6"(autorimesse , box, ecc)e quella di unità immobiliari a destinazione terziaria (categorie C/1, C/2,C/4, C/7 oppure A/10 e D/5) ed ubicati in località residenziali del tipo civile ; devono , comunque , soddisfare per caratteristiche le condizioni di ottima esposizione prevalente , grado di finimento tra il ricco e l'ordinario , media ampiezza dei vano , completezza di impianti

tecnologici e dotazione di almeno due servizi igienici .Nell'assegnazione alla categoria non è determinante la presenza o meno dell'alloggio del portiere nell'edificio , stante che negli anni 60-70 il servizio di portierato –ora sostituito dal video citofono –era presente anche negli edifici di tipo economico.

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

(il Catasto dei fabbricati, XXXXXXXXXXXX).

2) Appartamento (2,5 vani)-A/4 .Foglio 14, p.lla 292, sub 4 . Sito in Adelfia ,Via Ricchetti n.5 Piano terra , Piano Primo , Terrazzino piano secondo.

L'immobile in oggetto risulta catastalmente intestato a :

- 1) XXXXXXXXXXXX,nata a XXXXXXXXXXXX per la quota di proprietà pari a 1/2
- 2) XXXXXXXXXXXX ,nata a XXXXXXXXXXXX, per la quota di proprietà pari a 1/2

n.	foglio	Partic.	Sub	Zona cens.	Mic o Zona	Categoria	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita	Indirizzo
1	14	292	4			A/4	4	2,5 vani	Totale :37mq Totale escluse aree scoperte* *: 33 mq	Euro 154,94	Variazione del 20/11/2015 – protocollo n.BA0335185 in atti dal 20/11/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (N.117976.1/2015)
Indirizzo		VIA RICCHETTI N.5 PIANO 1-2									
Annotazioni		Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M.701/94)									
Riserve		1 Atti passaggi intermedi non esistenti									

**** Si intendono escluse le “superfici di balconi , terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie , comunicanti o non comunicanti “(cfr .provvedimento del direttore dell’Agenzia delle entrate 29-03-2013)**

L'immobile appartiene alla categoria di destinazione A/4 ,con la quale si identificano,le abitazioni di tipo popolare :

Abitazioni del tipo popolare .Tale categoria non trova più applicazione alle unità immobiliari abitative di edificazione recente –se non a quelle che si sviluppano verticalmente , anche se dotate

di piu servizi igienici (distribuiti nei vari piani) , ma con limitata ampiezza della superficie di piano –ma può essere attribuita ad abitazioni di vecchia costruzione con grado di finimento semplice , anche se appartenenti ad edifici plurifamiliari con dotazione scarsa di impianti e non corrispondenti agli standard correnti .

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

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

Circolare n.5 del 14 Marzo 1992 della ex Direzione Generale del Catasto ,dei SS.TT.EE. e Nota C1/1022/94 ex della Direzione Centrale del Catasto, dei Servizi Geotopocartografici e della Conservazione dei RR.II.)

(il Catasto dei fabbricati, XXXXXXXXXXXX

Incongruenze catastali :

1)Appartamento (10vani)-A/2 ,Foglio 14,p.lla 283,Sub 7). Via Solitaria n.14-16

Graffata a:

- foglio 14,p.lla 284, sub 5

- foglio 14 p.lla 294 sub 4

- foglio 14 p.lla 295 sub 4

Tra la planimetria catastale (ALL.-E4) e lo stato di fatto rilevato al momento del mio sopralluogo (All.C1), ho riscontrato le seguenti incongruenze:

1)Nella planimetria catastale del piano interrato non è segnalata la presenza di un tramezzo che divide in due parti la cantinola

2)Appartamento (2,5 vani)-A/4 .Foglio 14, p.lla 292, sub 4 . Sito in Adelfia ,Via Ricchetti n.5 Piano terra , Piano Primo , Terrazzino piano secondo.

Tra la planimetria catastale (ALL.-E9) e lo stato di fatto rilevato al momento del mio sopralluogo (All.C6), ho riscontrato le seguenti incongruenze:

1)Nella planimetria catastale del piano primo è segnalata la presenza di un bagno che di fatto non esiste.

2)La scala esterna in muratura è rappresentata erroneamente è infatti posta in parte dinanzi ad un immobile estraneo al procedimento.

3)Nella planimetria catastale non è segnalata la presenza di un piccolo vano ripostiglio con accesso dal piano stradale , che è posto al di sotto della scala esterna e che ho riportato nel mio rilievo (All.-C6) e documentato nelle foto (vedi All.-M , da foto 107 a foto 109)

Ho tentato di aggiornare la planimetria inserendo il suddetto vano sottoscala riportato nel mio rilievo ed eliminando il bagno che di fatto non esiste , ma durante la compilazione della pratica attraverso il software Docfa dell'agenzia del territorio , il sistema mi obbligava ad indicare la presenza di almeno un bagno, che di fatto allo stato attuale non esiste .Questo accade perche il sistema Docfa obbliga necessariamente a indicare un bagno nel caso in cui si sta redigendo una planimetria catastale di un immobile con destinazione abitazione (categoria A) come in questo caso. .Pertanto al fine di aggiornare la planimetria inserendo il sottoscala esistente non riportato, si dovrà necessariamente o realizzare realmente un bagno e indicarlo nella planimetria catastale o in alternativa cambiare la destinazione d'uso dell'immobile da abitazione a deposito .

8.DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI

Tipologia :

L'immobile è costituito da un palazzo d'epoca su cinque livelli , (cantinola, piano terra, piano primo, piano secondo, lastrico solare) , posto nel centro storico di Adelfia e risalente ad epoca molto antica .L'immobile è dotato di un ingresso su Via Ricchetti e uno su Via Solitaria , ed è dotato di scale interne a uso esclusivo.

Composizione interna (All.-C) :

-L'ingresso principale all'immobile è posto su Via Solitaria ed è costituito da un ampio portone in legno , incorniciato da un portale in pietra finemente scolpita. Dopo aver varcato il portone d'ingresso si accede al piano terra, dove è presente un ampio **vano d'ingresso** , voltato e dotato di due scale in pietra .Attraverso la **prima rampa di scale** di piccole dimensioni ,si accede ad un piccolo vano interrato ,adibito a **cantinola** e dotato di un piccolo **vano macchine** che ospita l'impianto di autoclave .Alla destra della porta di accesso nel vano d'ingresso è presente un piccolo impianto di montacarichi.Tramite una **seconda rampa di scale** in pietra rivestita in Trani ,di dimensioni più ampie , si raggiunge il primo piano dove è presente un **primo ampio vano distributivo** dotato di un **primo balcone** con affaccio su Via Solitaria. Nel suddetto vano distributivo sono presenti due porte che conducono alla zona notte e un varco di accesso alla rampa di scale che conduce al piano secondo che ospita la zona giorno .Attraverso una delle due suddette porte si accede a un **secondo ampio vano distributivo** , attraverso la porta posta in fondo a destra si accede ad un'ampia **camera da letto** con affaccio su Via Ricchetti , coperta da una volta a padiglione con una specchiatura affrescata, mentre attraverso la prima porta in fondo a destra si accede ad un **primo bagno** rivestito in tessere di mosaico in vetro ,con affaccio su Via Ricchetti e dotato di una **sauna** , e infine tramite una seconda porta posta sempre a destra nello spazio distributivo si accede ad una cabina armadio .Ritornando al primo ampio vano distributivo , attraverso una seconda porta , si accede ad un **terzo vano distributivo** da cui si accede ad una **seconda camera da letto** , dotata di un **secondo balcone** con affaccio su Via Solitaria , e coperta da un **soppalco** in legno adibito a studiolo e raggiungibile tramite una scale in legno e un **secondo bagno** con affaccio su Via Solitaria.

Ritornando al primo ampio vano distributivo e percorrendo la **terza rampa di scale** , si accede al piano secondo che ospita la zona giorno ,dopo aver percorso la rampa si accede ad un ampio **soggiorno** dotato di un ampio camino ,con affaccio su Via Solitaria tramite tre finestre e di un porta finestra che si affaccia su un **primo terrazzino** coperto da un pergolato e con affaccio su Via Ricchetti .Dal soggiorno si può raggiungere anche una ampia **cucina** dotata di finestre con affaccio su Solitaria e alcune porte finestre che conducono ad un **secondo ampio terrazzo** in parte coperto di pergolati in legno e dotato un forno esterno . Affianco alla cucina è presente un vano stretto e lungo adibito a **lavanderia/dispensa**.Sempre al secondo piano è infine presente un **terzo bagno** con affaccio sui terrazzi posti su Via Ricchetti .Infine al secondo piano è presente una **quarta rampa di scala** , che conduce ad un **torrino scale** che conduce ad un ampio **lastrico solare**

L'immobile con ingresso su Via Ricchetti è costituito da un unico vano .Si accede all'immobile attraverso una **scala esterna** in muratura ,del tipo cosiddetto a profferlo .Nel sottoscala è presente un **piccolo sgabuzzino** con accesso direttamente dalla strada .Per accedere al vano unico che è posto al piano primo , bisogna percorrere la scala esterna , e varcare il portoncino d'ingresso , il vano è coperto con una alta volte a botte , il vano è illuminato da due piccole finestre con accesso su Via Ricchetti. All'interno del vano è presente una **scala in legno** che conduce ad un piccolo **secondo torrino scale** che consente l'accesso ad un piccolo terrazzo coperto da pergolato in legno , che ho già precedentemente descritto , in quanto è accessibile anche dal soggiorno del secondo piano del immobile con accesso da Via Solitaria .

Vano	Altezza in metri	SUPERFICIE NETTA dei singoli vani mq	Coefficiente adottato per calcolo della superficie commerciale.	Esposizione	Condizioni di manutenzione
APPARTAMENTO					
Piano interrato					
Cantinola piano interrato (saletta macchine +cantinola)	2,86	13	0,5	Interrato	Buona
Piano terra					
Ingresso Via Solitaria	2,78	25	1	Sud-Ovest	Ottima
Piano primo					
Scala n°1		9,5	1	Sud-Ovest	Ottima
Corridoio N°1		22	1	Sud-Ovest	Ottima
Corridoio N°3		6,5	1	Sud-Ovest	Ottima
Scala in legno per soppalco		3	1	Sud-Ovest	Ottima
Soppalco in legno	2,06	13	Non utilizzata ai fini del calcolo della superficie commerciale, in quanto considerata superficie non abitabile a causa dell' altezza pari a 2,06 metri		Ottima
Camera sotto il soppalco	2,50	15	1	Centrale	Ottima
Corridoio N.°4		2	1	Sud-Ovest	Ottima
Bagno N.°2	2,45	4,5	1	Sud-Ovest	Ottima
Camera da letto matrimoniale	4,8	22,5	1	Nord-Est	Ottima
Corridoio N.°2	3,7	15	1	Nord-Est	Ottima
Bagno N.°1 (bagno + sauna)	3,6	7,5	1	Nord-Est	Ottima

Cabina armadio	3,6	6	1	centrale	Ottima
Balcone N.°1		2	0,3	Sud-Ovest	Ottima
Balcone N.°2		2	0,3	Sud-Ovest	Ottima
Piano secondo					
Corpo Scala N.°1 rampa 2		8	1	Sud-Ovest	Ottima
Soggiorno	3	52	1	Nord- Est+Sud- Ovest	Ottima
Corridoio N.°5	3,3	8	1	Sud-Ovest	Ottima
Cucina	3,3	25	1	Sud-Ovest	Ottima
Dispensa/Lavanderia	2,5	8,5	1	Sud-Ovest	Ottima
Bagno N.°3	2,7	5	1	Nord-Est	Ottima
Terrazzo N.°1		33	coefficiente riduttivo pari a 0,3 per i primi 25 mq e per un coefficiente riduttivo pari a 0,1 per i rimanenti mq 61	Nord-Est	Ottima
Terrazzo N.° 2		28	coefficiente riduttivo pari a 0,3 per i primi 25 mq e per un coefficiente riduttivo pari a 0,1 per i rimanenti mq 61	Nord-Est	Ottima
Balcone		6	coefficiente riduttivo pari a 0,3 per i primi 25 mq e per un coefficiente riduttivo pari a 0,1 per i rimanenti mq 61	Sud-Ovest	Ottima
Lastrico solare					

Torrino scale	2,10	7	Non utilizzata ai fini del calcolo della superficie commerciale ,perche la superficie occupata dalle scale va computata solo per un piano	Nord-Ovest	Ottima
Lastrico solare		63	ho adottato un coefficiente riduttivo pari a 0,3 per i primi 25mq del lastrico e un coefficiente riduttivo pari a 0,1 per i rimanenti 46mq del lastrico (71mq - 25 mq=46mq)		Ottima
Immobile Ricchetti	Via				
Sottoscala	2	2,8	0,25	Nord-Est	Buona
Vano piano primo	4,6	20	1	Nord-Est	Ottima
Scale interne		4,5	1		Ottima
Torrino scale	2,2	4	0.25	Sud-Est	Buona
Scala esterna a profferlo		3			Ottima
Pianerottolo scala esterna		5	0,3		Ottima
Terrazzino piano secondo		14	0,15		Ottima

	Superficie netta	Superficie lorda	Superficie commerciale
Piano interrato	13	18	9
Piano terra	25	37	37
Piano primo superfici coperte	110	151	151
Piano primo superfici scoperte	4	5	1,5
Piano secondo superfici coperte	111	133	133
Piano secondo superfici scoperte	66	86	13
Lastrico solare superfici coperte	7		
Lastrico solare superfici scoperte	63	71	12
Immobile con accesso da Via Ricchetti Superfici coperte	32	39	31
Immobile con accesso da Via Ricchetti Superfici scoperte	22	25	5
TOTALE SUP COMMERCIALE IMMOBILI OGGETTO DEL PROCEDIMENTO			<u>392</u> mq

In conclusione la superficie commerciale degli immobili oggetto del procedimento è di 392 mq. La superficie commerciale = superficie netta coperta + superficie occupata da tramezzi e muri portanti + superfici scoperte o di pertinenza, ridotte con appositi coefficienti riduttivi.

Finiture :

-Pavimenti:

-Sono realizzati principalmente con parquet di colore scuro ,biancone di Trani e piastrelle di ceramica opaca color crema.

I pavimenti sono tutti in ottimo stato, di qualità media e di recente realizzazione .

-Rivestimento pareti :

-Le pareti sono intonacate e tinteggiate nelle varie tonalità del color crema , in alcuni vani adibiti a bagni e cucina sono rivestite in tessere di mosaico di vetro , oppure piastrelle in ceramica.

-sono in ottimo stato di buona qualità e di recente realizzazione.

-Porte interne:

Le porte interne sono di tre tipi :in legno laccate bianco opaco con decorazioni color oro , in legno scuro con venature a vista, in vetro acidato con telaio in alluminio.

-sono in ottimo stato di buona qualità e di recente realizzazione.

-Infissi esterni:

Son in legno scuro con venature a vista e dotate di vetrocamera

-sono in ottimo stato di buona qualità e di recente realizzazione.

-Sanitari bagni:

Nei tre bagni sono in ceramica bianca e del tipo sospeso

Impianti:

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

-E' presente un impianto idrico .

-E' presente un impianto fognario.

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

-E' presente un impianto tv.

-E' presente un impianto d'allarme.

-E' presente un impianto citofonico.

-E' presente un piccolo montacarichi

All'Ufficio tecnico del Comune di Adelfia nella pratica edilizia con cui l'immobile è stato realizzato, ho trovato le seguenti dichiarazioni di conformità degli impianti che ho allegato alla presente relazione :

-Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte.(Art 9 della legge n.46 del 5 marzo 1990) (da All.-G46 ad All.-G55) .La suddetta dichiarazione di conformità è relativa all'impianto elettrico , ed è stata rilasciata dalla XXXXXXXXXXXX, Via XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX

-Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte.(Art 9 della legge n.46 del 5 marzo 1990)(da All.-G56 ad All.-G70) .La suddetta dichiarazione di conformità è relativa all'impianto a gas ed è stata rilasciata da : XXXXXXXXXXXX, Via XXXXXXXXXXXX. Alla suddetta dichiarazione di conformità era allegato anche il Progetto dell'impianto di adduzione gas metano a firma dell'Ing XXXXXXXXXXXX n.iscrizione Ordine Ing di Bari , XXXXXXXXXXXX.

-caratteristiche strutturali :

L'appartamento fa parte di uno stabile realizzato in epoca molto antica , ipotizzo che possa risalire al 700 ,pertanto il sistema strutturale è costituito da muratura di spessore molto elevato e i vani sono coperti con volte , alcune di tipo a botte , altre sono apparse a padiglione del tipo a "specchio" , ma potrebbero pure essere strutturalmente delle volte a crociera che sono state trasformate "a specchio" con un controsoffitto per motivi estetici .La cucina posta al piano secondo è stata realizzata tramite una copertura in legno lamellare.

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

Lo stabile non fa parte di un condominio non è comunque dotato di posto auto o giardino

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

L'accesso agli immobili mi è stato consentito da una delle due debentrici , XXXXXXXXXXXX, la quale ha affermato che gli immobili oggetto del procedimento erano abitati dai suoi genitori. Ho fatto delle ricerche presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate, così come previsto dal procedimento, per verificare l'esistenza di eventuali contratti di fitto registrati , relativi agli immobili in oggetto .

Ho pertanto appurato che esiste un contratto di comodato d'uso gratuito (All.-H), registrato il 17 febbraio del 2016 , nota registro 1980, a favore dei genitori delle debentrici :

- XXXXXXXXXXXX

- XXXXXXXXXXXX

Alla presente perizia ho allegato copia del suddetto contratto rilasciatomi dall'Agenzia delle Entrate. (da All.-H1 ad All.-H4).

Il comodato è stipulato per la durata dell'intera vita dei comodatari , signori XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX.

Il contratto in questione è relativo agli immobili avente accesso da Via Solitaria n.14-16 piani T-1-2-S1 ,aventi i seguenti identificativi catastali :

- foglio 14 ,particelle 283 , sub 7 ,graffate a:

p.la 284 sub 5,

p.la 294 sub 4

p.la 295 sub 4.

Il comodato d'uso gratuito è relativo anche ai mobili, elettrodomestici, ed impianti che sono presenti nel suddetto immobile e che sono elencati nell'allegato A del contratto di comodato d'uso gratuito (All.-H4)

Va sottolineato che il suddetto contratto di comodato d'uso gratuito non è relativo agli immobili oggetto del procedimento ma aventi accesso su Via Ricchetti n.5 e aventi i seguenti identificativi catastali :Foglio 14, p.la 292, sub 4 .

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

Lo stabile non fa parte di un condominio

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

Si precisa che la data in cui è stato trascritto il pignoramento effettuato dal creditore precedente è : 23/11/2016 (da All.-F17 ad All.-F19)

Pertanto dovendo analizzare le formalità dei proprietari dell'immobile pignorato, che si sono succeduti nei 20 anni precedenti alla suddetta data di trascrizione del pignoramento effettuato dal creditore, il periodo da me analizzato parte dal 1996 e finisce il 27-06-2018 data in cui ho effettuato la mia ispezione ipotecaria.

Descrivo di seguito i soggetti che analizzato nella mia ispezione ipotecaria del ventennio .

1) Appartamento con accesso da Via Solitaria 14-16 (10vani)-A/2 ,Foglio 14,p.la 283,Sub 7.Graffata a:

- foglio 14,p.la 284, sub 5

- foglio 14 p.la 294 sub 4

- foglio 14 p.la 295 sub 4

Le debitorici :

- XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX per la quota di proprietà pari ad 1/2
 - XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX, per la quota di proprietà pari a ad 1/2
- acquistarono il suddetto immobile indicato al punto 1) da :

XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, tramite atto di compravendita stipulato dinanzi al Notaio XXXXXXXXXXXX il 29-10-2004, repertorio 47277, raccolta 20504, registrato a Bari il 02/11/2004 al numero 5115, Trascritto a Bari il 03-11-2004, Registro Particolare 35265 ,Registro Generale 54369. Va precisato che al tempo del suddetto atto di compravendita gli immobili oggetto del procedimento avevano un differente identificativo catastale che era il seguente :

- foglio 14 , p.lla 283, sub 6
Graffato a
- foglio 14 , p.lla 284, sub 4
- foglio 14 , p.lla 294, sub 3
- foglio 14 , p.lla 295, sub 3

A sua volta XXXXXXXXXXXX, acquistò il suddetto immobile da XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXX tramite un atto di compravendita stipulato dinanzi al notaio XXXXXXXXXXXX del 13/02/2002 , repertorio 10220 , trascritto presso la Conservatoria di Bari il 15/02/2002 ai numeri 6581/4887.Va precisato che al tempo del suddetto atto di compravendita gli immobili oggetto del procedimento avevano un differente identificativo catastale che era il seguente:

- foglio 14 , p.lla 283, sub 1
- foglio 14 , p.lla 283, sub 3
- foglio 14 , p.lla 283, sub 4
- foglio 14 , p.lla 283, sub 5
- foglio 14 , p.lla 294, sub 2
- foglio 14 , p.lla 295, sub 2

A sua volta a XXXXXXXXXXXX i suddetti immobili sono pervenuti tramite successione testamentaria di XXXXXXXXXXXX fu XXXXXXXXXXXX e deceduto il 15/02/1985 , giusta denuncia num.43 vol 890 , trascritta presso la conservatoria di Bari in data 14/11/1988 ai numeri 37643/28729

Pertanto per quanto sopra esposto i soggetti che ho analizzato per verificare le formalità del ventennio che hanno interessato gli immobili riportati al suddetto punto 1) sono i seguenti :

- 1) XXXXXXXXXXXX,nata a XXXXXXXXXXXX per la quota di proprietà pari ad 1/2
- 2) XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX, per la quota di proprietà pari a ad 1/2
- 3) XXXXXXXXXXXX, nato XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX
- 4) XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX

**2) Appartamento (2,5 vani)-A/4 .Foglio 14, p.lla 292, sub 4 . Sito in Adelfia ,Via Ricchetti n.5
Piano terra , Piano Primo , Terrazzino piano secondo.**

Posto al piano primo e secondo con accesso da Via Ricchetti n.5 .

È identificato al catasto con i seguenti dati :

Foglio 14, particella 292, sub 4 ,Categoria A/4 ,Classe 4. Consistenza 2,5 vani. Superficie Catastale Totale 37 mq .Totale escluse aree scoperte :33 mq .Rendita 154,94.Indirizzo Via Ricchetti 5.

Le debitorici :

- XXXXXXXXXXXX,nata a XXXXXXXXXXXX per la quota di proprietà pari ad 1/2
 - XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX, per la quota di proprietà pari a ad 1/2
- acquistarono il suddetto immobile indicato al punto 2) da :

- 1) XXXXXXXXXXXX nato XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, cod fisc XXXXXXXXXXXX
- 2) XXXXXXXXXXXX nato XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, cod fisc XXXXXXXXXXXX
- 3) XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, cod.fisc XXXXXXXXXXXX
- 4) XXXXXXXXXXXX, nato ad XXXXXXXXXXXX. il XXXXXXXXXXXX, cod.fisc XXXXXXXXXXXX
- 5) XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXX. il XXXXXXXXXXXX, cod.fisc XXXXXXXXXXXX

Tramite atto di compravendita del 23/05/2005 stipulato dinanzi al Notaio XXXXXXXXXXXX, notaio in XXXXXXXXXXXX, repertorio 48469 , raccolta 21347 , registrato a Bari il 30/05/2005 al numero 3007 , trascritto alla Conservatoria di Bari , il 01/06/2005 Registro particolare 17289, registro Generale 28036

A loro volta ai Sign.ri

- 1) XXXXXXXXXXXX nato XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, cod fisc XXXXXXXXXXXX
- 2) XXXXXXXXXXXX nato XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, cod fisc XXXXXXXXXXXX
- 3) XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, cod.fisc XXXXXXXXXXXX
- 4) XXXXXXXXXXXX, nato ad XXXXXXXXXXXX. il XXXXXXXXXXXX, cod.fisc XXXXXXXXXXXX
- 5) XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXX. il XXXXXXXXXXXX, cod.fisc XXXXXXXXXXXX

Gli immobile elencato al precedente punto 2) è pervenuto tramite :

- a)Successione Legale di XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX, denuncia di successione n.92 vol 898 , trascritta presso la Conservatorio di Bari il 24/10/1988 ai nn.34496/26183 , con la quale il decuius lascia al coniuge XXXXXXXXXXXX e ai figli XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, la quota di 1/2 di piena proprietà dell'immobile riportato al C.F. al foglio 14,p.lla 292 sub 2
- b)atto di Compravendita del Notaio XXXXXXXXXXXX del 26/10/1967 , trascritto alla Conservatoria di Trani il 24/11/1967 ai numeri 48602/43602 con i il quale XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX acquistarono da XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno dell'immobile riportato nel C.F. al foglio 14 , p.lla 292, sub. 2

Pertanto per quanto sopra esposto i soggetti che ho analizzato per verificare le formalità del ventennio che hanno interessato gli immobili riportati al suddetto punto 2) sono i seguenti :

- 1) XXXXXXXXXXXX,nata a XXXXXXXXXXXX per la quota di proprietà pari ad 1/2
- 2) XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX, per la quota di proprietà pari a ad 1/2
- 3) XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX cod . fisc . XXXXXXXXXXXX
- 4) XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, cod fisc XXXXXXXXXXXX
- 5) XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, cod.fisc XXXXXXXXXXXX
- 6) XXXXXXXXXXXX, nato ad XXXXXXXXXXXX. il XXXXXXXXXXXX, cod.fisc XXXXXXXXXXXX
- 7)XXXXXXXXXXXX , nata a XXXXXXXXXXXX. il XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, cod.fisc XXXXXXXXXXXX

Riporto qui di seguito le formalità individuate che hanno interessato gli immobili oggetto del procedimento indicate ai precedenti punti 1) e 2)

1) Vedi ALL.-F7e ALL.-F12

NOTA DI ISCRIZIONE

Presentazione n.10 del 12/06/2006

Registro Particolare: 5562

Registro generale : 31200

SEZIONE A-GENERALITA'

Dati relativi al titolo:

Descrizione : ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data: 07/06/2006, numero di repertorio 50584/22691

Notaio: XXXXXXXXXXXX cod fisc. XXXXXXXXXXXX

Sede: XXXXXXXXXXXX

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio : IPOTECA VOLONTARIA

Derivante da : 168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Capitale € 350.000,00

Tassi a interesse annuo 6,24%

Tasso a interesse semestrale

Interessi :

Spese:

Totale €: 700.000,00

Importi variabili: SI

Valuta Estera:

Somma iscritta da aumentare automaticamente: SI

Presenza di condizione risolutiva :

Durata : 30 anni

Termine dell'ipoteca:

Stipulazione contratto unico : SI

Altri dati :

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

Dati riepilogativi

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

SEZIONE B -IMMOBILI

Unità negoziale n.: 1

Immobili n.1

Comune: A055 –ADELFIA (BA):

Catasto: Fabbricati

Sezione urbana foglio: 14 Particella: 292 Subalterno: 1

Natura: A4- ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE

Consistenza: 1 vani

Indirizzo Via Ricchetti N.civico 5

Gruppi graffiati : 1

Immobili n.2

Comune: A055 –ADELFIA (BA):

Catasto: Fabbricati

Sezione urbana foglio: 14 Particella: 283 Subalterno: 7

Natura: A2- ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Consistenza: 10 vani

Indirizzo Via Solitaria N.civico 14/16

Gruppi graffiati : 1

Immobili n.3

Comune: A055 –ADELFIA (BA):

Catasto:Fabbricati

Sezione urbana foglio:14 Particella: 284 Subalterno: 5

Natura: A2- ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Consistenza:10 vani

Indirizzo Via Solitaria N.civico 14/16

Gruppi graffiati :1

Immobili n.4

Comune: A055 –ADELFIA (BA):

Catasto:Fabbricati

Sezione urbana foglio:14 Particella: 292 Subalterno: 3

Natura: A2- ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Consistenza:10 vani

Indirizzo Via Solitaria N.civico 14/16

Gruppi graffiati :1

Immobili n.5

Comune: A055 –ADELFIA (BA):

Catasto:Fabbricati

Sezione urbana foglio:14 Particella: 294 Subalterno: 4

Natura: A2- ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Consistenza:10 vani

Indirizzo Via Solitaria N.civico 14/16

Gruppi graffiati :1

Immobili n.6

Comune: A055 –ADELFIA (BA):

Catasto:Fabbricati

Sezione urbana foglio:14 Particella: 295 Subalterno: 4

Natura: A2- ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Consistenza:10 vani

Indirizzo Via Solitaria N.civico 14/16

SEZIONE C-SOGGETTI

A Favore

Soggetto n.1

denominazione o ragione sociale : XXXXXXXXXXXX

Sede : XXXXXXXXXXXX

Cod Fisc: 00651990582

Domicilio ipotecario eletto : XXXXXXXXXXXX

Relativamente alla unità negoziale :n.1

Per il diritto di : PROPRIETÀ

Per la quota di : 1/1

Contro :

Soggetto n.1 *In qualità di:*
Cognome : XXXXXXXXXXXX
Nome : XXXXXXXXXXXX
Nato il :25/08/1984
A: Bari(BA)
Sesso:F
Codice fiscale : XXXXXXXXXXXX
Relativamente alla unità negoziale :n.1
Per il diritto di : PROPRIETÀ
Terzo datore : SI
Per la quota di : 1/2

Soggetto n.2 *In qualità di:*
Cognome : XXXXXXXXXXXX
Nome : XXXXXXXXXXXX
Nato il :30/04/1986
A: Bari(BA)
Sesso:F
Codice fiscale : XXXXXXXXXXXX
Relativamente alla unità negoziale :n.1
Per il diritto di : PROPRIETÀ
Terzo datore : SI
Per la quota di : 1/2

Debitori non datori di ipoteca :

Soggetto n.1 *In qualità di:*
Cognome : XXXXXXXXXXXX
Nome : XXXXXXXXXXXX
Nato il : XXXXXXXXXXXX
A: Bari(BA)
Sesso:M
Codice fiscale : XXXXXXXXXXXX
Relativamente alla unità negoziale :n.1
Per il diritto di : PROPRIETÀ
Terzo datore : SI
Per la quota di : 1/2

Soggetto n.2 *In qualità di:*
Cognome : XXXXXXXXXXXX
Nome : XXXXXXXXXXXX
Nato il : XXXXXXXXXXXX
A: Brasile(EE)
Sesso:F
Codice fiscale : XXXXXXXXXXXX

SEZIONE D-ULTERIORI INFORMAZIONI

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

LA "BANCA", CONCEDE AI "MUTUATARI" UN MUTUO DI EURO 350.000,00 (TRECENTOCINQUANTAMILA VIRGOLA ZERO ZERO) AI SENSI DEL PROPRIO STATUTO E DEGLI ARTICOLI 10, 38 E SEGUENTI DEL D. LGS. 1B SETTEMBRE 1993, N. 385 (TESTO UNICO DELLE LEGGI IN MATERIA BANCARIA E CREDITIZIA). IL MUTUO VIENE CONCESSO AI PATTI E CON GLI OBBLIGHI RECATI DALLE NORME DI LEGGE VIGENTI IN MATERIA E DAL CODICE CIVILE, DAL CONTRATTO E DAL CAPITOLATO DI PATTI E CONDIZIONI ALLEGATO AL CONTRATTO SOTTO LA LETTERA "A" IL MUTUO VIENE EROGATO IN UNICA SOLUZIONE CONTESTUALMENTE ALLA STIPULAZIONE DEL CONTRATTO DALLA "BANCA" AI "MUTUATARI", CHE DICHIARANO DI RICEVERE LA SOMMA DI EURO 350.000,00 (TRECENTOCINQUANTAMILA VIRGOLA ZERO ZERO), COSTITUENTE L'INTERO IMPORTO DEL MUTUO, DI CUI DA' AMPIA E FINALE QUIETANZA. I "MUTUATARI" SI OBBLIGANO A RIMBORSARE ALLA "BANCA" IL MUTUO CONCESSO AL TASSO DI INTERESSE VARIABILE SEMESTRALMENTE, SECONDO LE SEGUENTICONDIZIONI, MODALITÀ¹ E TERMINI: A) IL TASSO DI INTERESSE DI AMMORTAMENTO VIENE DETERMINATO NELLA SOMMA DEI SEGUENTI ADDENDI: 1) UNA QUOTA FISSA PARI A 1.60 (CENTOSESSENTA) PUNTI

COMMISSIONE DI INTERMEDIAZIONE SPETTANTE ALLA "BANCA" ; 2) UNA QUOTA VARIABILE COSTITUITA DAL TASSO NOMINALE ANNUO PARI AL TASSO INTERBANCARIO PER L'AREA EURO ("EURIBOR" EURO INTERBANK OFFERED RATE) A SEI MESI, RILEVATO SUL MERCATO DEI DEPOSITIINTERBANCARI A TERMINE DENOMINATI IN EURO ALLE ORE 11:00 ORA DELL'EUROPA CENTRALE DAL COMITATO DI GESTIONE DELL'"EURIBOR" (EURIBOR PANEL STEERING COMMITTEE) E DIFFUSO SUI PRINCIPALI CIRCUITI TELEMATICI E DI NORMA PUBBLICATO SUL QUOTIDIANO IL SOLE 24 ORE, PER VALUTA 30 GIUGNO E 31 DICEMBRE (GIORNO BANCARIO LAVORATIVO) ANTECEDENTE LA DECORRENZA DI CIASCUNA RATA. QUALORA IL 30 GIUGNO E IL 31 DICEMBRE DOVESSERO CADERE IN GIORNO NON LAVORATIVO, L'"EURIBOR" SARA' RILEVATO PER VALUTA CON RIFERIMENTO AL GIORNO FERIALE PIÙ' VICINO ANTECEDENTE A TALE DATA. IL VALORE DEL PARAMETRO "EURIBOR" A SEI MESI RILEVATO PER VALUTA 31 DICEMBRE PRECEDENTE LA DATA DEL CONTRATTO E' PARI AL 2,70% (DUE VIRGOLA SETTANTA PER CENTO) NOMINALE ANNUO. QUALORA A UNA DATA DI RILEVAZIONE NON FOSSE DISPONIBILE LA QUOTAZIONE DELL'"EURIBOR": - PER GLI IMPORTI ANCORA DA EROGARE, L'EROGAZIONE SARA' RINVIATA AL PRIMO GIORNO LAVORATIVO SUCCESSIVO PERIL QUALE LA QUOTAZIONE SI RENDERÀ' DISPONIBILE; - PER GLI IMPORTI GIÀ' EROGATI, VERRÀ' UTILIZZATO IL CORRISPONDENTE VALORE DEL PRECEDENTE PERIODO DI INTERESSI. IL TASSO DI INTERESSE COME SOPRA DETERMINATO VERRÀ' ARROTONDATO ALLO 0,05% (ZERO VIRGOLA ZERO CINQUE PER CENTO) SUPERIORE. GLI INTERESSI MATURERANNO GIORNO PER GIORNO E VERRANNO CALCOLATI SULLA BASE DI UN ANNO DI 360 (TRECENTOSESSENTA) GIORNI E DELL'EFFETTIVO NUMERO DI GIORNI TRASCORSI: B) LA DURATA SARA' DI 30 (TRENTA) ANNI E IL RIMBORSO AVVERRÀ' MEDIANTE PAGAMENTO DI N. 60 (SESSANTA) RATE SEMESTRALI POSTICIPATE, COSTITUITE DALLA QUOTA DI RIMBORSO DEL CAPITALE E DAI RELATIVI INTERESSI, AVENTI SCADENZA AL 30 GIUGNO E AL 31 DICEMBRE DI OGNI ANNO. L'INIZIO DELL'AMMORTAMENTO VIENE FISSATO AL 01/07/2006 E QUINDI LA PRIMA RATA SCADRÀ' IL 31/12/2006 E L'ULTIMA IL 30/06/2036; C) PER QUANTO RIGUARDA GLI INTERESSI RELATIVI AL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO, LA "BANCA" PROVVEDERE A TRATTENERE, IN OCCASIONE DELLO SVINCOLO DELLE SOMME COSTITUITE IN PEGNO, L'IMPORTO CORRISPONDENTE A TALI INTERESSI, CALCOLATI A DECORRERE DAL QUINDICESIMO GIORNO DALLA DATA DEL CONTRATTO E FINO AL GIORNO ANTECEDENTE LA SUDDETTA DATA DI INIZIO DELL'AMMORTAMENTO, AL TASSO DEL 2,15% (DUE VIRGOLA QUINDICI PER CENTO) SEMESTRALE; D) PER IL PIANO DI AMMORTAMENTO DEL MUTUO SUDDETTO, TROVASI ALLEGATO AL CONTRATTO SOTTO LA LETTERA "C" LA RELATIVA TABELLA. OGNI SOMMA DOVUTA PER QUALSIASI TITOLO IN DIPENDENZA DEL CONTRATTO, RIMASTA NON PAGATA, PRODURRÀ¹ DI PIENO DIRITTO, DAL GIORNO DELLA SCADENZA, GLI INTERESSI DI MORA A CARICO DEI "MUTUATARI" E A FAVORE DELLA "BANCA", INTERESSI NON SUSCETTIBILI DI CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. IL TASSO DI MORA VERRÀ' STABILITO TRIMESTRALMENTE (DAL 1B GENNAIO AL 31 MARZO, DAL 1B APRILE AL 30 GIUGNO, DAL 1B LUGLIO AL 30 SETTEMBRE E DAL 1B OTTOBRE AL 31 DICEMBRE DI OGNI ANNO), IN MISURA PARI AL TASSO EFFETTIVO GLOBALE MEDIO, RIFERITO AD ANNO, AUMENTATO DELLA META', PER LE OPERAZIONI APPARTENENTI ALLA CATEGORIA "MUTUI" PRATICATO DALLE BANCHE E DAGLI INTERMEDIARI FINANZIARI ISCRITTI NEGLI ELENCHI TENUTI DALL'UFFICIO ITALIANO DEI CAMBI E DALLA BANCA D'ITALIA, RILEVATO TRIMESTRALMENTE AI SENSI DELL'ARTICOLO 2, COMMA 1 DELLA LEGGE 7 MARZO 1996, N. 108, RECANTE DISPOSIZIONI IN MATERIA DI USURA, ATTUALMENTE PARI AL 6,240% (SEI VIRGOLA DUECENTOQUARANTA PER CENTO) ANNUO. QUALORA, PER QUALSIASI MOTIVO, IL

SUDDETTO TASSO EFFETTIVO GLOBALE MEDIO NON FOSSE PIÙ' RILEVATO, IL TASSO DI MORA VERRÀ' STABILITO SEMESTRE PER SEMESTRE, MAGGIORANDO DI 4 (QUATTRO) PUNTI IL TASSO NOMINALE ANNUO RISULTANTE DALLA MEDIA ARITMETICA MENSILE DELLE RILEVAZIONI GIORNALIERE PER DATA VALUTA DEL TASSO INTERBANCARIO PER L'AREA EURO ("EURIBOR" EURO INTERBANK OFFERED RATE) A SEI MESI, EFFETTUATE SUL MERCATO DEI DEPOSITI INTERBANCARI A TERMINE DENOMINATI IN EURO ALLE ORE 11:00 ORA DELL'EUROPA CENTRALE DAL

COMITATO DI GESTIONE DELL'"EURIBOR" (EURIBOR PANEL STEERING COMMITTEE) E DIFFUSE SUI PRINCIPALI CIRCUITI TELEMATICI E DI NORMA PUBBLICATE SUL QUOTIDIANO IL SOLE 24 ORE. PER IL PRIMO SEMESTRE SOLARE VERRÀ' PRESA A BASE LA MEDIA DEL TASSO "EURIBOR" A SEI MESI COME SOPRA DETERMINATA DEL MESE DI NOVEMBRE DELL'ANNO PRECEDENTE; PER IL SECONDO SEMESTRE SOLARE VERRÀ' PRESA A BASE LA MEDIA DEL TASSO "EURIBOR" A SEI MESI DEL MESE DI MAGGIO DELLO STESSO ANNO. GLI INTERESSI DI MORA DECORRERANNO DI PIENO DIRITTO, SENZA BISOGNO DI ALCUNA INTIMAZIONE NE' MESSA IN MORA, MA PER IL SOLO FATTO DELL'AVVENUTA SCADENZA DEI TERMINI, SENZA PREGIUDIZIO DELLA FACOLTÀ' DELLA "BANCA" DI RITENERE I "MUTUATARI" DECADUTI DAL BENEFICIO DEL TERMINE O DI RISOLVERE IL CONTRATTO E DIOTTENERE, QUINDI, IL RIMBORSO TOTALE DELLE SOMME DOVUTELE PER CAPITALE RESIDUO, INTERESSI, SPESE E ACCESSORI. I "MUTUATARI" POTRANNO RIMBORSARE ANTICIPATAMENTE IL CAPITALE MUTUATO, IN TUTTO O IN PARTE, DURANTE IL CORSO DELL'AMMORTAMENTO, FATTA ECCEZIONE PER i 10 (DIECI) GIORNI ANTECEDENTI E SUCCESSIVI ALLA SCADENZA DELLE RATE. A TAL FINE I "MUTUATARI" DOVRANNO PROVVEDERE: A) A CORRISPONDERE, SUL CAPITALE ANTICIPATAMENTE RESTITUITO, GLI INTERESSI, MATURATI DALL'ULTIMA SCADENZA AL GIORNO DEL PAGAMENTO, CALCOLATI AL TASSO DI INTERESSE DELLA RATA IN CORSO; B) A VERSARE UN COMPENSO PARI ALL'1% (UNO PER CENTO) DEL CAPITALE RIMBORSATO ANTICIPATAMENTE (ESEMPIO: EURO 1.000,00 X 1% = EURO 10,00); C) A PAGARE GLI ARRETRATI CHE RISULTASSERO DOVUTI, LE EVENTUALI SPESE GIUDIZIALI ANCHE SE IRRIPETIBILI SOSTENUTE DALLA "BANCA" E OGNI ALTRA SOMMA DI CUI, PER QUALUNQUE TITOLO, QUEST'ULTIMA RISULTASSE CREDITRICE; D) A PAGARE, PER DIRITTI DI CONTEGGIO DI ESTINZIONE, L'IMPORTO DI EURO 50,00 (CINQUANTA) INDICATO NELL'ULTIMO ARTICOLO DEL CAPITOLATO ALLEGATO. E IN FACOLTÀ' DELLA "BANCA" RIFIUTARE RESTITUZIONI PARZIALI DEL CAPITALE CHE NON RAGGIUNGANO L'AMMONTARE DI UNA ANNUALITÀ' DEL MUTUO E, COMUNQUE, DI IMPORTO INFERIORE AD EURO 500,00 (CINQUECENTO). IN CASO DI ESTINZIONE ANTICIPATA NESSUN ALTRO ONERE PUÒ' ESSERE ADDEBITATO ALL'INFUORI DI QUANTO QUI INDICATO. A GARANZIA DEL PIENO E PUNTUALE ADEMPIMENTO DI TUTTI GLI OBBLIGHI DERIVANTI AI "MUTUATARI" DAL CONTRATTO DI MUTUO E DALL'ALLEGATO CAPITOLATO, ED IN PARTICOLARE DELLA RESTITUZIONE, ANCHE IN VIA ANTICIPATA, DELLA SOMMA CAPITALE, DEL PAGAMENTO DEGLI INTERESSI, IVI COMPRESI GLI EVENTUALI INTERESSI DI MORA, E DI OGNI ALTRO ACCESSORIO, NONCHÉ' INFINE DEL RIMBORSO DELLE SPESE, XXXXXXXXXXXX E XXXXXXXXXXXX, CONSENTONO CHE A PROPRIO CARICO E A FAVORE DELLA "BANCA" VENGA ISCRITTA IPOTECA SUGLI IMMOBILI DI LORO PROPRIETÀ' DESCRITTI IN CALCE, NONCHÉ' SU TUTTE LE LORO ADIACENZE, ACCESSIONI, NUOVE COSTRUZIONI, AMPLIAMENTI, SOPRAELEVAZIONI ED OGNI ALTRA PERTINENZA E SU TUTTO QUANTO SIA COMUNQUE RITENUTO IMMOBILE AI SENSI DELLA LEGGE E VI SIA IN SEGUITO INTRODOTTO O TRASPORTATO. L'IPOTECA VIENE ISCRITTA PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 700.000,00 (SETTECENTOMILA VIRGOLA ZERO ZERO), LA QUALE COMPRENDE E GARANTISCE L'IMPORTO DEL CAPITALEMUTUATO, GLI INTERESSI ANCHE DI PREAMMORTAMENTO AL TASSO, CHE, AI SOLI FINI DELL'ISCRIZIONE DELL'IPOTECA, VIENE FISSATO NELLA MISURA DEL 6,240% (SEI VIRGOLA DUECENTOQUARANTA PER CENTO) ANNUO (FATTI SALVI I CRITERI DI DETERMINAZIONE E VARIAZIONE DI CUI SOPRA), GLI INTERESSI DI MORA AL TASSO SOPRA INDICATO, LE SPESE E ACCESSORI (QUALI GLI ONERI CONTRATTUALMENTE STABILITI PER I CASI DI DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE, DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO E DISTINZIONE ANTICIPATA DEL FINANZIAMENTO; LE SPESE DI GIUDIZIO E QUELLE DI CUI AL PRIMO COMMA DELL'ARTICOLO 2855 COD. CIV.; I PREMI DI ASSICURAZIONE CONTRO L'INCENDIO E IL FULMINE; I RIMBORSI DI TASSE E IMPOSTE) E QUANT'ALTRO DOVUTO IN DIPENDENZA DEL CONTRATTO E DEGLI ATTI AGGIUNTIVI E DI QUIETANZA SUSSEGUENTI. AI SENSI DELL'ARTICOLO 39, TERZO COMMA, DEL D. LGS. N. 385/1993, L'IPOTECA, A SEGUITO

DELL'APPLICAZIONE AL MUTUO DELLA CLAUSOLA DI INDICIZZAZIONE DI CUI ALL'ARTICOLO 3
DEL CONTRATTO, GARANTISCE IL CREDITO DELLA "BANCA"

FINO A CONCORRENZA DI QUANTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DI DETTA CLAUSOLA. LA PARTE DATRICE DI IPOTECA ESPRESSAMENTE AUTORIZZA LA COMPETENTE AGENZIA DEL TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE A PROCEDERE, A SEMPLICE RICHIESTA DELLA "BANCA" E CON ESONERO DA OGNI SUA RESPONSABILITÀ, ALL'ISCRIZIONE DELL'IPOTECA COME SOPRA CONSENTITA. A MIGLIORE IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELL'IPOTECA, SONO ALLEGATE AL CONTRATTO SOTTO LE LETTERE "D" E "E" DUE TIPI PLANIMETRICI, DOVE I CESPITI DESCRITTI SONO GRAFICAMENTE RAPPRESENTATI. LA "BANCA", AGLI EFFETTI DELL'IPOTECA, ELEGGE SPECIALE DOMICILIO IN ROMA VIA VENETO 119 PRESSO B.N.L. E, AD OGNI ALTRO EFFETTO DEL CONTRATTO COME PER QUALSIASI GIUDIZIO, IN BARI VIA DANTE NUMERO 32 PRESSO LA SEDE LOCALE DELLA B.N.L.. I "MUTUATARI" E I "DATORI D'IPOTECA", A TUTTI GLI EFFETTI DEL PRESENTE CONTRATTO, ELEGGONO DOMICILIO IN ADELFA ALLA VIA SOLITÀRIA 14-16, IN DIFETTO, PRESSO LA SEGRETERIA DEL COMUNE DI ADELFA DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELL'IPOTECA DI PROPRIETÀ DELLE SIGNORE XXXXXXXXXXXX E XXXXXXXXXXXX: A) CASA SITA IN ADELFA (BA) ALLA VIA RICCHETTI NUMERO 5, COMPOSTA DI UN VANO AL PRIMO PIANO, CON SCALA ESTERNA DI ACCESSO E RELATIVO PICCOLO SOTTOSCALA, CON I LASTRICI SOLARI SOVRASTANTI. CONFINANTE CON VIARICCHETTI, CON PROPRIETÀ DI XXXXXXXXXXXX DA UN LATO E CON PROPRIETÀ XXXXXXXXXXXX O LORO AVENTI CAUSA. IN CATASTO RIPORTATO AL FOGLIO 14 PARTICELLA 292 SUB 2, CATEGORIA A/4, CLASSE 5, VANI 1, RENDITA EURO 74,89. B) CASA UNIFAMILIARE SITA IN ADELFA (BA) ALLA VIA SOLITÀRIA NUMERI 14 E 16, COMPOSTA DA UN PIANO INTERRATO DI UN VANO; PIANOTERRA COMPOSTO DI INGRESSO ED UN VANO; PIANO PRIMO COMPOSTO DA 4 VANI, CORRIDOIO, DISIMPEGNO E DUE BAGNI; DA UN PIANO AMMEZZATO SOVRASTANTE IL PRIMO PIANO; DA SECONDO PIANO COMPOSTO DA SALONE, CUCINA, BAGNO, LAVANDERIA OLTRE A DUE TERRAZZI A LIVELLO E LASTRICO SOLARE AL TERZO PIANO. CONFINANTE CON VIA SOLITÀRIA, VIA RICCHETTI E PROPRIETÀ BRUNO FRANCESCO O SUOI AVENTI CAUSA, IN CATASTO AL FOGLIO 14 PARTICELLA 283 SUB 7 CATEGORIA A/2, CLASSE 3, VANI 10, RENDITA EURO 955,45; PARTICELLE 284 SUB 5, 292 SUB 3, 294 SUB 4, 295 SUB 4, GRAFFATE. SU DICHIARAZIONE DELLE PARTI SI PRECISA CHE IN FASE DI VARIAZIONE PER FUSIONE AMPLIAMENTO DELL'IMMOBILE DESCRITTO SUB B) E' STATA ERRONEAMENTE SOPPRESSA LA PARTICELLA 292 SUB 2 DEL FOGLIO 14 APPARTENENTE ALL'IMMOBILE DESCRITTO SUB A) PER LA QUALE E' STATO CHIESTO IL RIPRISTINO DI TALI DATI CATASTALI GIUSTA ISTANZA DEL GEOMETRA XXXXXXXXXXXX PRESENTATA ALL'AGENZIA DEL TERRITORIO DI BARI CATASTO FABBRICATI IN DATA 15 MAGGIO 2006.

2) Vedi ALL.-F13 e ALL.-F16

NOTA DI ISCRIZIONE

Presentazione n.36 del 28/11/2012

*Registro Particolare:*5454

Registro generale : 44507

SEZIONE A-GENERALITA'

Dati relativi al titolo:

*Descrizione :*ATTO NOTARILE PUBBLICO

*Data:*27/11/2012, numero di repertorio 45966/16338

Notaio: XXXXXXXXXXXX cod fisc. XXXXXXXXXXXX

Sede: XXXXXXXXXXXX

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio : IPOTECA VOLONTARIA

*Derivante da :*0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Capitale € 70.000,00

Tassi a interesse annuo 8,9%

Tasso a interesse semestrale

Interessi :

Spese:

Totale €:140.000,00

Importi variabili: SI

Valuta Estera:

Somma iscritta da aumentare automaticamente: SI

Presenza di condizione risolutiva :

Durata :20 anni

Termine dell'ipoteca:

Stipulazione contratto unico :SI

Altri dati :

sono presenti nella sezione D parti libere relative alla sezione A

Dati riepilogativi

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

SEZIONE B -IMMOBILI

Unita negoziale n.: 1

Immobili n.1

Comune: A055 –ADELFIA (BA):

Catasto:Fabbricati

Sezione urbana foglio:14 Particella: 283 Subalterno: 7

Sezione urbana foglio:14 Particella: 284 Subalterno: 5

Sezione urbana foglio:14 Particella: 294 Subalterno: 4

Sezione urbana foglio:14 Particella: 295 Subalterno: 4

Natura: A2- ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Consistenza:10 vani

Indirizzo Via Solitaria

N.civico 14-16

Piano :T12S

SEZIONE C-SOGGETTI

A Favore

Soggetto n.1

In qualità di CREDITORE IPOTECARIO

denominazione o ragione sociale : XXXXXXXXXXXX

Sede : XXXXXXXXXXXX

Cod Fisc: XXXXXXXXXXXX

Domicilio ipotecario eletto :Bari,Via XXXXXXXXXXXX

Relativamente alla unità negoziale :n.1

Per il diritto di : PROPRIETÀ

Per la quota di : 1/1

Contro :

Soggetto n.1

In qualità di:TERZO DATORE DI IPOTECA

Cognome : XXXXXXXXXXXX

Nome : XXXXXXXXXXXX
Nata il : XXXXXXXXXXXX
A: Bari(BA)
Sesso:F
Codice fiscale : XXXXXXXXXXXX
Relativamente alla unità negoziale :n.1
Per il diritto di : PROPRIETÀ
Terzo datore : SI
Per la quota di : 1/2

Soggetto n.2
In qualità di:TERZO DATORE DI IPOTECA
Cognome : XXXXXXXXXXXX
Nome : XXXXXXXXXXXX
Nato il : XXXXXXXXXXXX
A: Bari(BA)
Sesso:F
Codice fiscale : XXXXXXXXXXXX
Relativamente alla unità negoziale :n.1
Per il diritto di : PROPRIETÀ
Terzo datore : SI
Per la quota di : 1/2

Debitori non datori di ipoteca :

Soggetto n.1
In qualità di:DEBITORE NON DATORE
Cognome : XXXXXXXXXXXX
Nome : XXXXXXXXXXXX
Nato il : XXXXXXXXXXXX
A: Bari(BA)
Sesso:M
Codice fiscale : XXXXXXXXXXXX

Soggetto n.2
In qualità di:DEBITORE NON DATORE
Cognome : XXXXXXXXXXXX
Nome : XXXXXXXXXXXX
Nato il : XXXXXXXXXXXX
A: XXXXXXXXXXXX
Sesso:F
Codice fiscale : XXXXXXXXXXXX

SEZIONE D-ULTERIORI INFORMAZIONI

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

LA "BANCA", HA CONCESSO ALLA "PARTE MUTUATARIA" IL "MUTUO" AI SENSI DEL PROPRIO STATUTO E DEGLI ARTICOLI 10, 38 E SEGUENTI DEL D.LGS. 1 SETTEMBRE 1993, N. 385 (TESTO UNICO DELLE LEGGI

IN MATERIA BANCARIA E CREDITIZIA), DELL'IMPORTO DI EURO 70.000,00 (SETTANTAMILA/00). IL "MUTUO" E' STATO CONCESSO AI PATTI E CON GLI OBBLIGHI RECATI DALLE NORME DI LEGGE VIGENTI IN MATERIA E DAL CODICE CIVILE, DAL "CONTRATTO" E DAL CAPITOLATO DI PATTI E CONDIZIONI, CHE, FIRMATO DALLE PARTI E DA ME NOTAIO, TROVASI ALLEGATO ALL'ISCRIVENDO "CONTRATTO" SOTTO LA LETTERA "A" PER FARNE PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE, AVENDO DICHIARATO LE PARTI DI AVERNE IN PRECEDENZA AVUTO CONOSCENZA E DI AVERNE ACCETTATO TUTTE LE CLAUSOLE. LA DURATA DEL SUDDETTO MUTUO SARA' DI 240 (DUECENTOQUARANTA) MESI (20 ANNI) E IL RIMBORSO AVVERRÀ' MEDIANTE PAGAMENTO DI N. 240 (DUECENTOQUARANTA) RATE MENSILI POSTICIPATE DI IMPORTO VARIABILE, COSTITUITE DALLA QUOTA DI RIMBORSO DEL CAPITALE E DAI RELATIVI INTERESSI, AVENTI SCADENZA L'ULTIMO GIORNO DI OGNI MESE. L'INIZIO DELL'AMMORTAMENTO E' STATO FISSATO AL GIORNO 1 (UNO) GENNAIO 2013 (DUEMILATREDICI) E QUINDI LA PRIMA RATA SCADRÀ' IL 31 (TRENTUNO) GENNAIO 2013 (DUEMILATREDICI) E L'ULTIMA IL 31 (TRENTUNO) DICEMBRE 2032 (DUEMILATRENTADUE). LA "PARTE-MUTUATARIA" SI E' IMPEGNATA A CORRISPONDERE ALLA BANCA, L'INTERESSE PARI AL TASSO, CHE COMUNQUE NON POTRÀ' ESSERE SUPERIORE AL 6,20000000% (SEI VIRGOLA VENTIMILIONI PER CENTO) NOMINALE ANNUO, DETERMINATO NELLA SOMMA DEI SEGUENTI ADDENDI: 1) UNA QUOTA FISSA PARI ALLO 0,29999998 (ZERO VIRGOLA VENTINOVEMILIONINOVECENTONOVANTANOVEMILANOVECENTONOVANTOTTO) MENSILE. COSTITUITA DALLA COMMISSIONE DI INTERMEDIAZIONE SPETTANTE ALLA "BANCA"; 2) UNA QUOTA VARIABILE COSTITUITA DAL TASSO NOMINALE ANNUO PARI AL TASSO INTERBANCARIO PER L'AREA EURO ("EURIBOR" - EURO INTERBANK OFFERED RATE) A UN MESE, RILEVATO SUL MERCATO DEI DEPOSITI INTERBANCARI A TERMINE DENOMINATI IN EURO ALLE ORE 11:00 ORA DELL'EUROPA CENTRALE DAL COMITATO DI GESTIONE DELL'"EURIBOR" (EURIBOR PANEL STEERING COMMITTEE) E DIFFUSO SUI PRINCIPALI CIRCUITI TELEMATICI E DI NORMA PUBBLICATO SUL QUOTIDIANO IL SOLE 24 ORE, PER VALUTA PRIMO GIORNO DEL MESE ANTECEDENTE LA DECORRENZA DI CIASCUNA RATA. QUALORA IL SUDDETTO PRIMO GIORNO DOVESSE CADERE IN GIORNO NON LAVORATIVO, L'"EURIBOR" SARA' RILEVATO PER VALUTA CON RIFERIMENTO AL GIORNO FERIALE PIÙ' VICINO ANTECEDENTE A TALE DATA. IL VALORE DEL PARAMETRO "EURIBOR" A UN MESE RILEVATO PER VALUTA PRIMO GIORNO DEL MESE PRECEDENTE LA DATA ODIERNA E' PARI ALLO 0,11500000% (ZERO VIRGOLA UNDICIMILIONICINQUECENTOMILA PER CENTO) NOMINALE ANNUO. QUALORA A UNA DATA DI RILEVAZIONE NON FOSSE DISPONIBILE LA QUOTAZIONE DELL'"EURIBOR": - PER GLI IMPORTI ANCORA DA EROGARE, L'EROGAZIONE SARA' RINVIATA AL PRIMO GIORNO LAVORATIVO SUCCESSIVO PER IL QUALE LA QUOTAZIONE SI RENDERÀ' DISPONIBILE; - PER GLI IMPORTI GIÀ' EROGATI, VERRÀ' UTILIZZATO IL CORRISPONDENTE VALORE DEL PRECEDENTE PERIODO DI INTERESSI. GLI INTERESSI MATURERANNO GIORNO PER GIORNO E VERRANNO CALCOLATI SULLA BASE DI UN ANNO DI 360 (TRECENTOESSANTA) GIORNI E DELL'EFFETTIVO NUMERO DI GIORNI TRASCORSI. OGNI SOMMA DOVUTA PER QUALSIASI TITOLO IN DIPENDENZA DELL'ISCRIVENDO "CONTRATTO", RIMASTA NON PAGATA, PRODURRÀ' DI PIENO DIRITTO, DAL GIORNO DELLA SCADENZA, GLI INTERESSI DI MORA A CARICO DELLA "PARTE MUTUATARIA" E A FAVORE DELLA "BANCA", INTERESSI NON SUSCETTIBILI DI CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. IL TASSO DI MORA VERRÀ' STABILITO TRIMESTRALMENTE (DAL 1 GENNAIO AL 31 MARZO, DAL 1 APRILE AL 30 GIUGNO, DAL 1 LUGLIO AL 30 SETTEMBRE E DAL 1 OTTOBRE AL 31 DICEMBRE DI OGNI ANNO), IN MISURA PARI AL TASSO SOGLIA ANTIUSURA PER LE OPERAZIONI APPARTENENTI ALLA CATEGORIA "MUTUI CON GARANZIA IPOTECARIA", RILEVATO TRIMESTRALMENTE AI SENSI DELL'ARTICOLO 2 DELLA LEGGE 7 MARZO 1996, N. 108, RECANTE DISPOSIZIONI IN MATERIA DI USURA - COME MODIFICATA DALL'ARTICOLO 8, COMMA 5, LETTERA D) DEL D.L. 70/2011, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 12 LUGLIO 2011, N. 106 -ATTUALMENTE PARI AL "TASSO SOGLIA ANTIUSURA". QUALORA, PER QUALSIASI MOTIVO, IL SUDDETTO TASSO NON FOSSE PIÙ' RILEVATO, IL TASSO DI MORA VERRÀ' STABILITO SEMESTRE PER SEMESTRE, MAGGIORANDO DI 4 (QUATTRO) PUNTI IL TASSO NOMINALE ANNUO RISULTANTE DALLA MEDIA ARITMETICA MENSILE DELLE RILEVAZIONI GIORNALIERE PER DATA VALUTA DEL TASSO INTERBANCARIO PER L'AREA EURO ("EURIBOR" - EURO INTERBANK OFFERED RATE) A SEI MESI, EFFETTUATE SUL MERCATO DEI DEPOSITI INTERBANCARI A TERMINE DENOMINATI IN EURO ALLE ORE 11:00 ORA DELL'EUROPA CENTRALE DAL COMITATO DI GESTIONE DELL'"EURIBOR" (EURIBOR PANEL STEERING COMMITTEE) E DIFFUSE SUI PRINCIPALI CIRCUITI TELEMATICI E DI NORMA PUBBLICATE SUL QUOTIDIANO IL SOLE 24 ORE. PER IL PRIMO SEMESTRE SOLARE VERRÀ' PRESA A BASE LA MEDIA DEL TASSO "EURIBOR" A SEI MESI COME SOPRA DETERMINATA DEL MESE DI NOVEMBRE DELL'ANNO PRECEDENTE; PER IL SECONDO SEMESTRE SOLARE VERRÀ' PRESA A BASE LA MEDIA DEL TASSO "EURIBOR" A SEI MESI DEL MESE DI MAGGIO DELLO STESSO ANNO. GLI INTERESSI DI MORA DECORRERANNO DI PIENO DIRITTO, SENZA BISOGNO DI ALCUNA INTIMAZIONE NE' MESSA IN MORA, MA PER IL SOLO FATTO DELL'AVVENUTA SCADENZA DEI TERMINI, SENZA

PREGIUDIZIO DELLA FACOLTÀ' DELLA "BANCA" DI RITENERE LA "PARTE MUTUATARIA" DECADUTA DAL BENEFICIO DEL TERMINE O DI RISOLVERE IL "CONTRATTO" E DI OTTENERE, QUINDI, IL RIMBORSO TOTALE DELLE SOMME DOVUTELE PER CAPITALE RESIDUO, INTERESSI, SPESE E ACCESSORI. AI SENSI DELL'ARTICOLO 39, TERZO COMMA, DEL D.LGS. N. 385/1993, L'IPOTECA, A SEGUITO DELL'APPLICAZIONE AL "MUTUO" DELLA CLAUSOLA DI INDICIZZAZIONE DI CUI ALL'ARTICOLO 4 DEL "CONTRATTO", GARANTISCE IL CREDITO DELLA "BANCA" FINO A CONCORRENZA DI QUANTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DI DETTA CLAUSOLA. LA "BANCA", AGLI EFFETTI DELL'IPOTECA HA ELETTO SPECIALE DOMICILIO IN BARI ALLA VIA DANTE ALIGHIERI N. 32/40. LA "PARTE MUTUATARIA" E LA "PARTE TERZA DATRICE DI IPOTECA" A TUTTI GLI EFFETTI DELL'ISCRIVENDO CONTRATTO, HANNO ELETTO DOMICILIO PRESSO IL PROPRIO "DOMICILIO" O, IN DIFETTO, PRESSO LA SEGRETERIA DEL "COMUNE".

3) Vedi ALL.-F17e ALL.-F19

NOTA DI TRASCRIZIONE

Presentazione n.33 del 23/11/2016

Registro Particolare:34274

Registro generale : 47928

SEZIONE A-GENERALITA'

Dati relativi al titolo:

Descrizione :ATTO GIUDIZIARIO

Data:12/10/2016, numero di repertorio 10115/16338

Pubblico ufficiale : CORTE D'APPELO DI BARI UNEP cod fisc. 93123580727

Sede: BARI (BA)

Dati relativi alla convenzione

Specie: ATTO ESECUTIVO CAUTELARE

Descrizione :726 VERBALE DI PIGNORAMENTO DEGLI IMMOBILI

Voltura Catastale automatica :NO

Altri dati :

sono presenti nella sezione D parti libere relative alla sezione C

Richiedente : XXXXXXXXXXXX

Codice Fiscale 10720831006

Indirizzo :VIA XXXXXXXXXXXX

Dati riepilogativi

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

SEZIONE B -IMMOBILI

Unità negoziale n.: 1

*Immobili n.*1

Comune: A055 –ADELFIA (BA):

Catasto:Fabbricati

Sezione urbana *foglio*:14 *Particella*: 292 *Subalterno*: 4

Natura :A4-ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE

Consistenza: 2,5 vani

Indirizzo: VIA RICCHETTI N.CIVICO 5

Piano:1-2

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente :

Comune A055-ADELFA (BA)
Catasto FABBRICATI

Sezione urbana foglio:14 Particella: 292 Subalterno: 2

Immobile n.2

Comune: A055 –ADELFIA (BA):

Catasto:Fabbricati

Sezione urbana foglio:14 Particella: 283 Subalterno: 7

Sezione urbana foglio:14 Particella: 284 Subalterno: 5

Sezione urbana foglio:14 Particella: 294 Subalterno: 4

Sezione urbana foglio:14 Particella: 295 Subalterno: 4

Natura :A2-ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Consistenza: 10 vani

Indirizzo: VIA SOLITARIA N.CIVICO 14/16

SEZIONE C-SOGGETTI

A Favore

Soggetto n.1

In qualità di FAVORE

denominazione o ragione sociale : XXXXXXXXXXXX

Sede : ROMA (RM)

Cod Fisc: 09339391006

Relativamente alla unità negoziale :n.1

Per il diritto di : PROPRIETÀ

Per la quota di : 1/1

Contro :

Soggetto n.1

In qualità di:CONTRO

Cognome : XXXXXXXXXXXX

Nome :XXXXXXXXXXXX

Nata il : XXXXXXXXXXXX

A: Bari(BA)

Sesso:F

Codice fiscale : XXXXXXXXXXXX

Relativamente alla unità negoziale :n.1

Per il diritto di : PROPRIETÀ

Per la quota di : 1/2

Soggetto n.2

In qualità di:CONTRO

Cognome : XXXXXXXXXXXX

Nome : XXXXXXXXXXXX

Nato il : XXXXXXXXXXXX

A: Bari(BA)

Sesso:F

Codice fiscale : XXXXXXXXXXXX

Relativamente alla unità negoziale :n.1

Per la quota di : 1/2

SEZIONE D-ULTERIORI INFORMAZIONI

Altri aspetti che si ritiene utile pubblicare ai fini della pubblicità immobiliare .

LA XXXXXXXXXXXX, HA NOTIFICATO IN DATA 12-28/07/2016 IN DATA 02/09/2016 ATTO DI PRECETTO , CON INTIMAZIONE DI PAGAMENTO O DELLA SOMMA DI EURO 392.150,59 OLTRE INTERESSI , SPESE , DIRITTI ED ONORARI DI PRECETTO , ED HA PREANNUNCIATO L'ESECUZIONE FORZATA PER ESPROPRIAZIONE IN CASO DI MANCATO PAGAMENTO .

13.CRITERI E PROCEDIMENTI DI STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato, ho ritenuto opportuno procedere attraverso il metodo comparativo, pertanto ho condotto delle indagini sui prezzi di mercato di edifici che si trovavano nella stessa zona dell'edificio oggetto del pignoramento e che avessero le stesse caratteristiche.

I dati necessari sono stati raccolti presso le agenzie immobiliari attive nel comune di Adelfia.

Ho inoltre consultato la banca dati delle quotazioni immobiliari messe a disposizione dall'Agenzia del territorio e il listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Bari, messa a disposizione dalla Camera di Commercio di Bari .

Successivamente i dati raccolti sono stati vagliati al fine di adattarli alle caratteristiche proprie del bene oggetto della stima .Pertanto nella mia valutazione ho considerato che:

- 1)Gli immobili oggetto del procedimento sono stati ristrutturati con grande cura e dedicando molto impegno a ogni dettaglio e utilizzando materiali di qualità.
- 2)La ristrutturazione è stata rispettosa con l'epoca storica e il contesto del centro storico di Adelfia in cui l'edificio è collocato.
- 3)Pur trattandosi di un edificio di epoca antica grazie alle scelte progettuali operate nella ristrutturazione si è riusciti comunque a garantire una vivibilità dell'immobile, conforme alle attuali esigenze abitative.
- 4)Il prospetto esterno dell'edificio , risalta rispetto agli edifici limitrofi , grazie alla ricercatezza delle decorazioni scultoree presenti specie sul portale d'ingresso .
- 4)Grazie alla presenza di ampi terrazzi,l'immobile offre un'ottima vivibilità in tutti i periodi dell'anno.
- 5)L'immobile è privo di un posto auto e comunque in occasione dei miei sopralluoghi ho potuto constatare che è possibile riuscire a trovare parcheggio scoperto nelle zone limitrofe.
- 6)Il centro storico del Comune di Adelfia e in particolar modo la parte in cui sorge l'immobile in oggetto è caratterizzato da una mancanza di traffico e caos dovuto alla presenza di turisti , negozi e attività ristorative come accade in altri centri storici pugliesi, pertanto offre un elevato standard in termini di comfort acustico e di qualità dell'aria ideale per una destinazione residenziale.
- 7)Purtroppo il centro storico di Adelfia non raggiunge quotazioni elevate
- 8)L'immobile a causa delle sue dimensioni elevate subisce una certa perdita di valore in termini di prezzo al metro quadro ,rispetto a edifici di piccole dimensioni.

14. STIMA DEL VALORE COMMERCIALE ATTUALE

Dalle indagini da me effettuate presso le agenzie immobiliari di Adelfia e applicando la procedura illustrata al punto precedente, ho ottenuto il prezzo ordinario medio di 1000 €/mq,che

rappresentano appunto il prezzo unitario medio riferito ad immobili con caratteristiche simili e ubicati nella stessa zona di quello oggetto della stima .

La superficie commerciale dell'immobile pari a 392 mq ,è stata ottenuta ,sommando la superficie lorda coperta dell'appartamento (dove per superficie lorda si intende ,la superficie calpestabile compresi i tramezzi ed i muri perimetrali , calcolati per metà se posti a confine con altri proprietari) ,alle superficie lorda scoperta virtuale e alle superfici lorde coperte di pertinenza ,che sono state ottenute a loro volta , moltiplicando le superficie lorde reali ,per adeguati coefficienti riduttivi.

S1=Superficie lorda coperta (superficie calpestabile,comprensiva della superficie occupata dai tramezzi e muri perimetrali)

S2=Superficie virtuale degli spazi esterni che nel caso in esame sono balconi e ampi terrazzi e alcuni ambienti di pertinenza come la cantinola al piano interrato

SC= Superficie commerciale =S1+S2= 392mq .

In conclusione la superficie commerciale arrotondata, dell'appartamento in oggetto è di 392 mq

Ricavata la superficie commerciale (SC) possiamo calcolare il valore di mercato più probabile, che è pari a mq 392 x 1000 €/mq = € 392000 Pertanto il valore commerciale attuale dell'appartamento è stimato pari a € 392 (diconsi euro trecentonovantaduemila).

Dal suddetto valore di stima di euro 392000 vanno sottratti euro 1580 da me calcolati in base ad indagini di mercato e da intendersi quali costi necessari a sanare alcune difformità sanabili, che ho precedentemente descritto sempre nel paragrafo 6 e che consistono tutto sommato in una mancata indicazione di un tramezzo presente nella cantinola al piano interrato e nella mancata indicazione della scala in legno presente nell'vano con accesso da Via Ricchetti, in tal caso ho stimato che i costi che dovranno essere sostenuti per presentare la CILA in sanatoria (Comunicazione di inizio lavori asseverata)presso l'ufficio tecnico del Comune di Adelfia , ammontano a 1000 € + 80 € per diritti di segreteria .A questi costi vanno poi aggiunti i 500 € da intendersi quale onorario per il tecnico abilitato che dovrà redigere le suddette pratiche edilizie.

La stima di euro 392000 va a sua volta decurtata di una somma che arrotondata è pari a euro 58800 (in lettere cinquantottomila e ottocento), pari ad una percentuale del 15% per le motivazioni specificate al successivo paragrafo .

15. QUADRO RIEPILOGATIVO E CONCLUSIONI

Gli immobili da me analizzati costituiscono un unico lotto di vendita unico ,che risulta così composto:

Palazzetto d'epoca sito nel centro storico del Comune di Adelfia (BA), con accesso posto su Via Solitaria n.°14-16, che si estende su un piano terra , piano primo , piano secondo , lastrico solare e piano interrato , per un totale di cinque superfici. Composto da una piccola cantinola al piano interrato , un ampio ingresso al piano terra ,due camere da letto , due bagni , una cabina armadio e due balconi al piano primo , un ampio soggiorno , una ampia cucina , una dispensa/lavanderia , un bagno, un balcone e un ampio terrazzo al piano secondo , un ampio lastrico solare al piano terzo , e inoltre un ulteriore accesso su Via Ricchetti n.5 ,composto da un ampio vano voltato al piano rialzato dotato di scala di accesso a profferlo,con piccolo sottoscala al piano terra con accesso dalla strada e terrazzino posto al piano secondo.L'immobile occupa le seguenti superfici :

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE =392MQ

TOTALE SUPERFICIE LORDA COPERTA =378 MQ

TOTALE SUPERFICIE LORDA SCOPERTA =187MQ

TOTALE SUPERFICIE NETTA COPERTA =298MQ

TOTALE SUPERFICIE NETTA SCOPERTA =155MQ

Gli immobili hanno i seguenti identificativi catastali :

Via Solitaria n.14-16 Foglio 14,p.lla 283,Sub 7.A/2Graffata a:

- foglio 14,p.lla 284, sub 5

- foglio 14 p.lla 294 sub 4

- foglio 14 p.lla 295 sub 4

Via Ricchetti n.5 Foglio 14, p.lla 292, sub 4 ,A/4.

L'immobile è stato oggetto di un'accurata opera di ristrutturazione ed è pertanto in ottime condizioni di manutenzione , impiantistiche ed è inoltre dotato di rifiniture di pregio.

L'immobile è dotato di certificato di Agibilità N°2006/041 del 24/10/2006 .

Con ovvia approssimazione il valore finale di mercato degli immobili oggetto del procedimento, è dato dalla stima del valore commerciale degli immobili pignorati ed è pari a € 392000, decurtato di:

- una percentuale forfettaria d'abbattimento di 58800, pari al 15% del suo valore per l'assenza di garanzie sui vizi occulti

- €1580 per la presentazione di una pratica di Cila in sanatoria ,al fine di sanare le opere interne realizzate in difformità con il progetto approvato (presenza di un tramezzo nella cantinola e presenza di una scala in legno nel vano con accesso da Via Ricchetti).

quindi il valore finale di vendita del lotto (arrotondato) è il seguente: € 392000-€ 58800-€1580=€
331000 (diconsi euro trecentotrentunomila).

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

- da Allegato –A1 ad All.- A11 Raccomandate e pec inviate per notificare i sopralluoghi
- da Allegato – B1 ad Allegato – B8 Verbale dei sopralluoghi
- da Allegato – C1 ad All.-C6 Rilevo eseguito dal Ctu durante il sopralluogo
- da Allegato- D1 ad All.- D16 Atto notarile di compravendita dell'immobile in oggetto
- da Allegato E1 ad Allegato E10 Visure catastali storiche , stralcio di mappa e planimetrie catastale
- da Allegato- F1 ad All. F19 Ispezione ipotecaria di controllo eseguita dal Ctu
- da Allegato – G1 ad Allegato-71 Permesso di Costruzione, Dia ,Dichiarazione di conformita impianti elettrico e gas . Agibilità
- da Allegato – H1 ad Allegato – H3 Contratti di fitto registrati
- Allegato- i1 ad All.-i2 Foto satellitare con indicazione della posizione dell'immobile
- da Allegato- L1 ad All.- L3 Certificazione notarile prodotta dal creditore precedente
- .Allegato M Rilievo fotografico composto da 114 foto
- Elenco elaborati

Bari, 06/ 09 /2018

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