



Ing. Oscar Michele Crescente  
CF: CRS SRM 57B16 Z600T

# TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

87/2023

Procedura promossa da

\*\*\*\*\*

Contro

\*\*\*\*\*

Giudice:

Dott.ssa Maria Azzurra Guerra

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tecnico Incaricato

**ing. Oscar Michele Crescente**

Con studio in Barletta (BT) Via Indipendenza, 38

Tel. 0883 348356

email: [oscarcrescente@sudcantierisrl.it](mailto:oscarcrescente@sudcantierisrl.it)

pec: [oscarmichele.crescente@ingpec.eu](mailto:oscarmichele.crescente@ingpec.eu)

tecnico incaricato: ing. Oscar Michele Crescente

## **0.0 PREMESSA**

Il sottoscritto ing. Oscar Michele Crescente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia Barletta-Andria-Trani al n. 332 con studio in Barletta in Via Indipendenza 38, in data 17.10.2023 è stato nominato esperto estimatore nella procedura N. 87/2023 R.G.E. promossa da \*\*\*\*\* in danno di \*\*\*\*\*

In data 30.10.23, il sottoscritto, prestava giuramento e accettazione dell'incarico mediante procedura telematica e mi veniva conferito il seguente mandato:

- 1) identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento allegando la relativa certificazione aggiornata, nonché la sussistenza dei certificati di abitabilità ed agibilità. Se i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione non sono aggiornati, chiarisca se questo abbia provocato incertezza nella fisica identificazione dei beni, se vi sia continuità tra i dati catastali recenti – riportati nel pignoramento e quelli attuali e se l'erroneità abbia comportato confusione dei beni o, perfino, riferimento a beni ontologicamente diversi;*
- 2) formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 3) sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;*
- 4) indicazione per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;*
- 5) accertamento , per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, degli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenziando in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47*

*ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

*6) allegazione per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*

*7) identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;*

*8) verifica, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*

*9) verifica dell'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

*10) determinazione del valore degli immobili pignorati. Ai sensi degli artt. 568 c.p.c. e art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero immobile e della quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise;*

*11) formazione dei lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;*

12) accertamento dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, dei contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore;

13) verifica dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

14) Indicazione dell'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa della sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

15) accertamento della pendenza, sui i beni pignorati, di procedura espropriativa per pubblica utilità;

16) allegazione delle planimetrie degli immobili e di una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

17) deposito di una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

18) allegazione di una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

## **0.1 SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI**

Con l'ausilio del Custode avv. Nicola Di Pinto, che ha preso contatti con la società esecutata, in data 20.11.2023 è stato eseguito il sopralluogo presso i luoghi di causa alla presenza di:

- Sig\*\*\*\*\* , nato ad Andria il \*\*\*\*\* , occupante l'appartamento esecutato assistito e difeso dall'avv. Antonio Gaudio del foro di Trani, con studio in Andria alla via Bari n.68;

- avv. Nicola Di Pinto, in qualità di Custode, unitamente al sottoscritto CTU ing. Oscar Michele Crescente, in qualità di esperto Stimatore.

Nel corso delle operazioni è stato effettuato un rilievo metrico e fotografico dell'immobile oggetto di stima, come da verbale redatto dall'avv. Di Pinto.

In data 24.11.23 ho trasmesso telematicamente la chek-list delle verifiche preliminari.

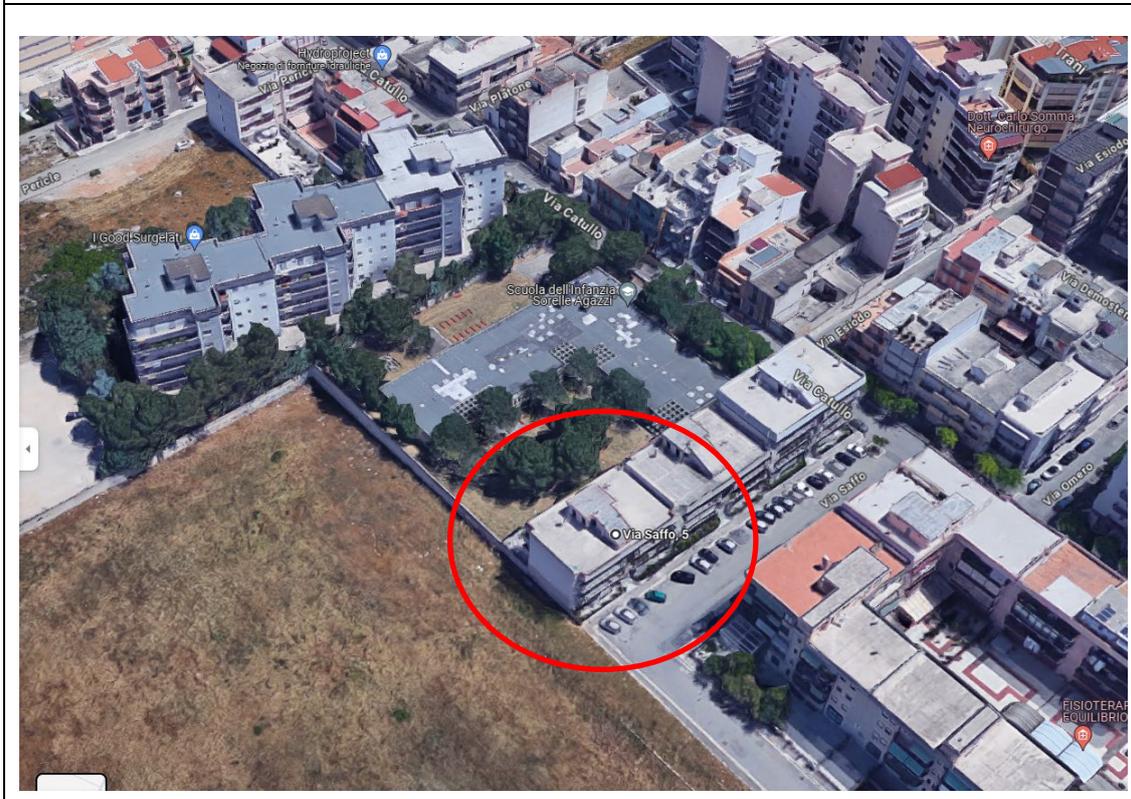
Successivamente in data 01.12.23 è stato eseguito ulteriore incontro tra le stesse parti presso lo studio del custode avv. Di Pinto, per stilare integrazione al verbale di primo accesso.

### 1.0 identificazione del bene pignorato

L'immobile in stima è un appartamento nel comune di Andria in via Saffo n.5, della superficie commerciale di mq. 276,79, al piano terra o piano rialzato e al primo piano con pertinenza al piano copertura o terzo piano di un fabbricato di tre piani fuori terra e di un box auto al piano seminterrato dello stesso stabile, ma avente accesso dalla rampa al civico 1 di via Catullo.

Lo stabile di cui fa parte l'appartamento è composto da n. 3 fabbricati di tre piani, aventi in comune il piano seminterrato dove sono ubicati i box ed i posti auto. Lo stabile confina con Via Saffo a sud, ad est con via Catullo, a nord con scuola dell'infanzia "Sorelle Agazzi" e a ovest con terreno incolto.

Il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato è stato costruito in forza di Licenza di Costruzione N. 146 del 21 ottobre 1989 (All. 3), e successiva variante N. 154 del 2 luglio 1991 (All.2), dotato di Autorizzazione di Abitabilità N. 146/154 del 29 luglio 1991 (All.1).





I beni pignorati si compongono di :

- un appartamento che si sviluppa su due piani, con annesso giardino al piano terra, zona giorno al piano rialzato, mentre la zona notte è situata al piano primo, con una pertinenza al piano terzo o piano copertura del fabbricato, adibita a ripostiglio-lavanderia.

In catasto fabbricati Comune di Andria Foglio 31, particella 2770,

- a) sub 3 - piano terra - Via Saffo n.5, Scala A interno 2 Piano T, Rendita Euro 697,22 – Catg. A/2, Classe 3, Consistenza 5 vani- Mq 123 escluse aree scoperte.
  - b) sub 5 - Piani 1-3. Via Saffo n.5, Scala A interno 4 Piano T, Rendita Euro 697,22 – Catg. A/2, Classe 3, Consistenza 6 vani- Mq 118 escluse aree scoperte.
- Un box auto al piano seminterrato dello stabile  
In catasto fabbricati Comune di di Andria Foglio 31, particella 2770, sub 29. Via Catullo n. 1

## **2.0 formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita.**

I beni oggetto di stima sono articolati e potenzialmente divisibili in più lotti, innanzi tutto l'appartamento, che si sviluppa su due piani e occupa una notevole superficie, tant'è che gli altri appartamenti dello stesso stabile si trovano su unico livello. Poi abbiamo il piccolo volume tecnico al piano copertura pertinenza dell'appartamento. Infine abbiamo il posto auto.

La questione principale riguarda l'appartamento su due piani, in effetti si potrebbe dividerlo in due lotti, rendendo più agevole la vendita, trattandosi un prezzo notevolmente inferiore.

Naturalmente per dividere in due lotti andrebbe operata preliminarmente la separazione fisica del bene, e questo comporterebbe una notevole spesa, andrebbero eseguite opere murarie e soprattutto impiantistiche per rendere indipendenti i due piani.

A mio parere il costo della divisione dei due livelli sarebbe maggiore di quanto si potrebbe ricavare in più vendendo separatamente i due appartamenti separati. Quindi a parere del sottoscritto, l'appartamento deve essere posto in vendita nello stato in cui si trova, con le pertinenze del giardino al piano terra e del volume tecnico al piano copertura.

Invece riguardo alla autorimessa al piano seminterrato, ritengo che sia conveniente metterla in vendita separatamente e quindi il box va a costituire il lotto n.2.

In conclusione la conformazione degli immobili oggetto della presente procedura, consente di costituire **due lotti** di vendita.

**LOTTO 1: Appartamento che si sviluppa su due piani**, con annesso giardino al piano terra, zona giorno al piano rialzato e zona notte al piano primo, con una pertinenza al piano terzo o piano copertura del fabbricato, adibita a ripostiglio-lavanderia.

In catasto fabbricati Comune di Andria Foglio 31, particella 2770,

- c) **sub 3** - piano terra - Via Saffo n.5, Scala A interno 2 Piano T, Rendita Euro 697,22 – Catg. A/2, Classe 3, Consistenza 5 vani- Mq 123 escluse aree scoperte.
- d) **sub 5** - Piani 1-3. Via Saffo n.5, Scala A interno 4 Piano T, Rendita Euro 697,22 – Catg. A/2, Classe 3, Consistenza 6 vani- Mq 118 escluse aree scoperte.

**LOTTO 2 : Box auto** al piano seminterrato dello stabile

In catasto fabbricati Comune di di Andria Foglio 31, particella 2770, sub 29. Via Catullo n. 1

### **3.0 Sommara descrizione del bene**

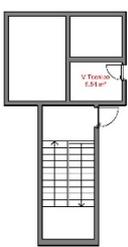
#### **3.1 LOTTO 1**

Lo stabile di cui fa parte l'appartamento è composto da n. 3 fabbricati di tre piani, aventi in comune il piano seminterrato dove sono ubicati i box ed i posti auto. Lo stabile confina con Via Saffo a sud, ad est con via Catullo, a nord con scuola dell'infanzia "Sorelle Agazzi" e a ovest con terreno incolto.

L'appartamento si sviluppa su due livelli, zona giorno al piano rialzato con la pertinenza giardino al piano terra, la zona notte al piano primo e ulteriore pertinenza al piano terzo o copertura.

La superficie commerciale complessiva è di mq. 276,79, al piano terra o piano rialzato con pertinenza al piano copertura o terzo piano.

Il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato è stato costruito in forza di Licenza di Costruzione N. 146 del 21 ottobre 1989 (All. 3), e successiva variante N. 154 del 2 luglio 1991 (All.2), dotato di Autorizzazione di Abitabilità N. 146/154 del 29 luglio 1991 (All.1). Realizzato in struttura portante con pilastri e travi in cemento armato e solai in latero cemento, muratura esterna di tompagno con laterizi termici.

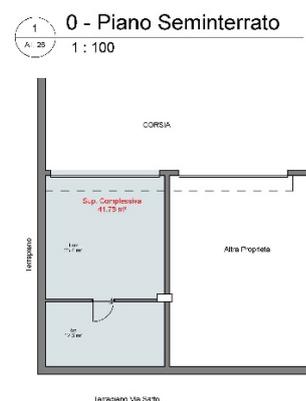
<p><b>Al piano rialzato</b> è ubicata la zona giorno, composta da ingresso, soggiorno, ripostiglio, tinello, cucina, lavanderia e wc.</p> <p>Due balconi uno con affaccio su via Saffo e l'altro sul giardino privato. Una scala interna rivestita in legno conduce alla zona notte al piano superiore.</p>	<p><b>1 - P. Rialzato</b> Al. 28 1 : 100</p> <p>Scuola dell'infanzia "Sorelle Agazzi"</p> 
<p><b>Al piano primo</b> si arriva con la scala interna che porta ad un grande disimpegno, troviamo tre camere da letto, uno studio, due bagni e antibagno, due balconi, uno prospiciente via Saffo, e l'altro sul giardino interno.</p>	<p><b>2 - P. Primo</b> Al. 29 1 : 100</p> <p>Scuola dell'infanzia "Sorelle Agazzi"</p> 
<p><b>Al piano terzo, tramite la scala condominiale</b> si arriva al piano copertura, dove è ubicato un piccolo locale, Volume Tecnico.</p>	<p><b>4 - P. Copertura</b> Al. 31 1 : 100</p> 

### 3.2 LOTTO 2

#### **Autorimessa a piano seminterrato dello stabile di Via Catullo al civico 1.**

Accesso con rampa carrabile e corsia di disimpegno di box e posti auto. Il bene esecutato ha una superficie tale da accogliere due automobili ed anche moto e biciclette. Una parete di divisione separa la zona autorimessa dal ripostiglio nella zona opposta all'ingresso.

Il box è dotato di una finestratura che consente il ricambio d'aria.



### 3.3 Imposte

Dal sito dell'Agenzia delle Entrate riscontro:

Le imposte da pagare quando si compra una casa dipendono da diversi fattori e variano a seconda che il venditore sia un "privato" o un'impresa e l'acquisto venga effettuato in presenza o meno dei benefici "prima casa".

#### **Le imposte dovute quando si acquista da un'impresa**

Se il **venditore è un'impresa**, la **regola generale** è che la cessione è **esente da Iva**. In questo caso, quindi, l'acquirente dovrà pagare:

- l'imposta di registro in misura proporzionale del **9% (se prima casa 2%)**
- l'imposta ipotecaria fissa di **50 euro**
- l'imposta catastale fissa di **50 euro**.

#### **QUANDO SULLE VENDITE È DOVUTA L'IVA**

Come già detto, la cessione di fabbricati a uso abitativo da parte delle imprese è, come regola generale, esente da Iva.

Tuttavia, l'imposta si applica:

- alle cessioni effettuate dalle imprese costruttrici o di ripristino dei fabbricati entro 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento oppure anche dopo i 5 anni, se il venditore sceglie di assoggettare l'operazione a Iva (la scelta va espressa nell'atto di vendita o nel contratto preliminare)
- alle cessioni di fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali, per le quali il venditore sceglie di sottoporre l'operazione a Iva (anche in questo caso, la scelta va espressa nell'atto di vendita o nel contratto preliminare).
- La detrazione Irpef per il recupero del patrimonio edilizio spetta (nella stessa misura e con regole simili a quelle descritte nel capitolo precedente) anche per l'acquisto o la realizzazione di posti auto pertinenziali.

#### 4.0 data inizio costruzione

Il fabbricato è stato costruito a fine anni '80.

#### 5.0 costruzioni iniziate dopo 2/09/1967

I lavori sono iniziati il 27 ottobre 1989 e sono terminati il 4.05.1991.

I beni pignorati sono stati costruiti in forza di Licenza di Costruzione N. 146 del 21 ottobre 1989 (All. 3), e successiva variante N. 154 del 2 luglio 1991 (All.2), dotato di Autorizzazione di Abitabilità N. 146/154 del 29 luglio 1991 (All.1).

#### 5.1 Lotto 1

Dal sopralluogo effettuato, è emerso che l'appartamento con le sue pertinenze è fedelmente conforme al progetto approvato, e quindi urbanisticamente conforme al titolo abilitativo di Concessione.

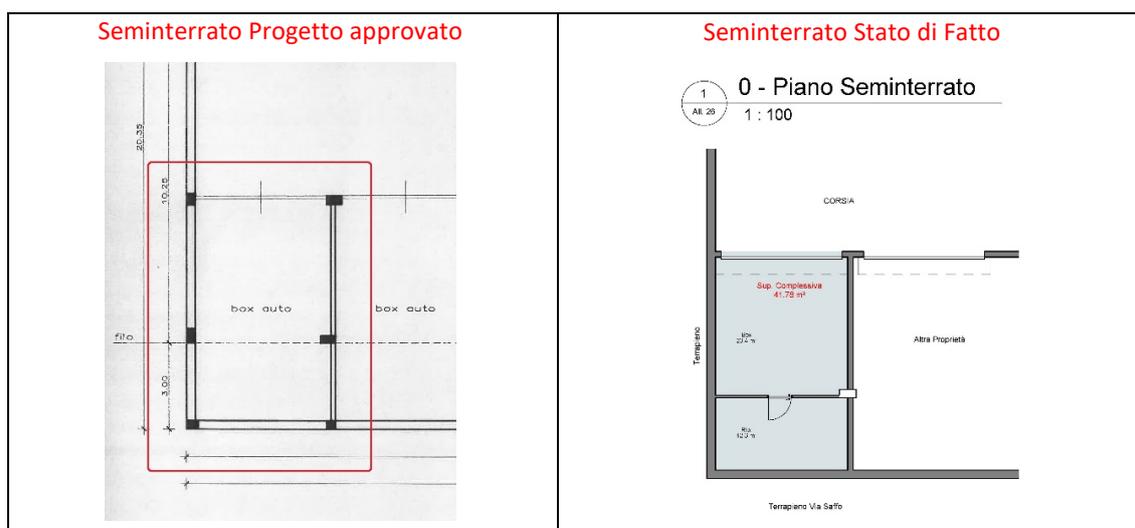
Anche dal punto di vista edilizio o catastale i beni del lotto 1 risultano conformi all'accatamento depositato sin dalla costituzione dell'immobile.

#### 5.2 Lotto 2

Dal sopralluogo effettuato, è emerso che il box auto al piano seminterrato non è conforme al progetto approvato, in quanto è stata realizzata una parete, interna al box, che divide la zona autorimessa da una zona ad uso deposito, le due zone sono comunicanti attraverso una porta.

La difformità è sanabile ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001. I costi per ottenere la sanatoria sono quantificabili in € 1.900,00 circa per la presentazione di una Cila in sanatoria, che comporta una oblazione di € 1.000,00 (art. 6bis comma 5 del 380/2001), e altri € 900,00 circa per spese tecniche e diritti di segreteria al Comune di Andria.

Si dovrà **regolarizzare anche catastalmente**, tramite una variazione catastale che comporta una spesa di circa € 500,00 (50 € spese catastali + oneri tecnici).



## 6.0 certificazione di destinazione urbanistica

Trattasi di fabbricati, situazione non ricorre.

## 7.0 identificazione catastale

I beni oggetto della presente procedura sono identificati in Catasto Fabbricati, Comune di Andria al **Foglio 31, particella 2770**, sub. 3, 5 e 29 come da visure catastali (All. 20, 21 e 22), che qui brevemente si riportano:

- sub 3 - piano terra - Via Saffo n.5, Scala A interno 2 Piano T, Rendita Euro 697,22 – Catg. A/2, Classe 3, Consistenza 5 vani- Mq 123 escluse aree scoperte.
- sub 5 - Piani 1-3. Via Saffo n.5, Scala A interno 4 Piano T, Rendita Euro 697,22 – Catg. A/2, Classe 3, Consistenza 6 vani- Mq 118 escluse aree scoperte.
- sub 29. Via Catullo n. 1, Piano S1, Rendita Euro 98,54, - Categ. C/6, Classe 4, Consistenza 36 mq.

**Per il Sub 29, a seguito della sanatoria di cui al punto 5.2 si dovrà eseguire la variazione catastale , che comporta una spesa di circa € 500,00 ( 50 € spese catastali + oneri tecnici).**

Dall'esame della documentazione presente agli atti della procedura esecutiva n. 87/2023 e dalla documentazione raccolta dal sottoscritto CTU, si è rilevato che gli immobili oggetto del pignoramento risultano essere, alla data della certificazione allegata, di piena ed assoluta proprietà della società S.P.M. di Abruzzese Michele & C. S.A.S. con sede in Andria (BT).

Risultano presenti le seguenti formalità sugli immobili della procedura 87\_2023:

- **Iscrizione NN.12766/1943 (All. 12)** del 20/06/2002 di Ipoteca volontaria a garanzia di finanziamento del 07/06/2002 N. rep. 8556 notaio Porziotta Paolo di Canosa di Puglia, a favore di MELIOR BANCA SPA sede MILANO, a carico di \*\*\*\*\* & C. Sede Andria, terzo datore ipoteca e \*\*\*\*\* sede di Andria;
- **Trascrizione NN. 9504/6648 (All. 13)** del 07/05/2004 di Compravendita del 28/04/2004 N. rep. 1271/5806 notaio Porziotta Paolo di Canosa di Puglia emesso dal Tribunale di Trani a favore di \*\*\*\*\* & C. S.A.S. sede di Andria, contro \*\*\*\*\* & C. Sede Andria;
- **Trascrizione NN. 5184/3879 (All. 16)** del 13/03/2019 di Domanda Giudiziale derivante da accertamento di diritti reali del 22/12/2018 N. rep. 37 emesso dal Tribunale di Trani a favore di \*\*\*\*\* nato il 04/04/1950 ad Andria e \*\*\*\*\* nata il 28/10/1951 ad Andria, contro \*\*\*\*\*;
- **Iscrizione NN.12055/1651 (All. 14)** del 17/05/2022 di Ipoteca volontaria in rinnovazione a garanzia del finanziamento del 07/06/2002 N. rep. 8556 notaio Porziotta Paolo di Canosa di Puglia, a favore di MELIOR BANCA SPA sede MILANO, a carico di \*\*\*\*\* , terzo datore ipoteca e \*\*\*\*\* sede di Andria;
- **Trascrizione nn. 10223/8192 (All. 15)** del 08/05/2023 di **Pignoramento immobiliare** del 06/04/2023 N. rep. 1227 notificato dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Trani, a favore di NEMO SPV S.R.L. sede Milano (P.IVA 08603960967), a carico di \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\*;

Nel pignoramento N. 1227 del 08/05/2023 e trascritto ai NN. 10223/8192 (All.15), per un refuso, viene erroneamente indicato l'indirizzo dell'appartamento in Via Saffio, anziché Via Saffo, come riportato negli altri documenti e come indicato nella visura catastale, mentre sono corrette le indicazioni di foglio, particella e subalterni.

#### **8.0 data intestazione immobile**

Il bene è pervenuto alla società esecutata la \*\*\*\*\* il 28/04/2004, per atto di compravendita stipulato dal notaio Paolo Porziotta di Canosa di Puglia Rep. N. 12751 e trascritta a Trani il 07/05/2004, che si allega (All. 13), e come confermato dalle Visure Catastali storiche (All. 20-21-22), quindi ben prima della data del pignoramento avvenuto a maggio 2023.

La società esecutata non ha **comproprietari**.

#### **9.0 provenienza**

Dall'esame della documentazione presente agli atti del procedimento 87/2023 e dai documenti ipocatastali risulta che alla data della documentazione dell'Agenzia delle Entrate, qui allegata, i beni oggetto del pignoramento, sono di piena ed assoluta proprietà della società \*\*\*\*\* , ed è pervenuta alla stessa il 28/04/2004, per atto di compravendita stipulato dal notaio Paolo Porziotta di Canosa di Puglia, repertorio n. 12751/5806, di cui si allega la trascrizione (All. 13), precedente proprietaria la società \*\*\*\*\*.

#### **10.0 determinazione valore dell'immobile**

##### **10.1 Valore Lotto 1**

##### **Ubicazione (All. 23)**

Appartamento in Andria – Via Saffo n. 5, piano terra, piano primo e piano terzo in un fabbricato costruito a fine anni 80 ubicato nella zona periferica a nord-est della città di Andria.

##### **Inquadramento Urbanistico**

L'immobile è situato in zona di Completamento B5, in questa zona sono consentiti le seguenti tipologie di intervento:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- interventi di restauro e risanamento conservativo;
- interventi di ristrutturazione edilizia
- interventi di ampliamento dell'edificio esistente, anche in sopraelevazione, per una sola volta, sino al limitemassimo del 100% dell'esistente superficie coperta e/o volume a condizione che il volume complessivo non superi l'indice di edificabilità fondiaria e che vengano rispettate le norme di zona;
- interventi di nuova costruzione nell'ambito di maglie/ comparti, di cui all'art. 6.5 lett. b) (Intervento urbanistico esecutivo), costituenti "tessuto edificato" a norma dell'art.3 della L.R. 6/85.

Il tutto con l'applicazione delle norme di cui all'art. 6.6.

Per tutte le altre e diverse tipologie di intervento (edificazione aree libere residue, ristrutturazione urbanistica, aree non urbanizzate, etc.) si prescrive l'intervento urbanistico esecutivo (PP, PdR e PL), nel rispetto delle seguenti norme:

IF Indice di edificabilità fondiaria = 6 mc/mq.

H altezza massima: max 21,00 ml e comunque non superiore al rapporto  $H/L = 1,3$ , ove L è la larghezza della strada su cui prospetta il fronte del fabbricato; tale altezza potrà raggiungere sempre ml 8,00.

Dc distanza dai confini:  $H \times 0,5$  con un minimo ml 5,00. Ds nel rispetto degli allineamenti stradali esistenti.

Vp verde privato: minimo 20% dell'area se il piano terra è adibito a residenza.

IC rapporto di copertura: max 60% dell'area fondiaria con la specificazione che per il solo piano terra, se destinato e vincolato ad uso diverso dalla civile abitazione, può essere consentito un rapporto di copertura anche maggiore.

R risolto: per i fabbricati in angolo l'altezza consentita sulla strada più larga potrà essere riportata anche per 8,00 ml sul fronte prospiciente la strada più stretta.

Aus (B3-4) - parcheggi pubblici: 2,5 mq. effettivi ogni 100 mc., obbligatorio per i Piani di Lottizzazione afferenti le zone omogenee già B3 e B4 nel precedente Pdf.

Aus (B5)- Aree per urbanizzazioni secondarie: come da DM computando al doppio il valore delle aree, in aggiunta al parcheggio pubblico (mq. 2,5/100 mc.) di cui al punto precedente, ovvero per un valore complessivo 9+2,5 mq/ab. per i Piani Urbanistici Esecutivi afferenti alle sole zone omogenee B5, di cui al precedente Pdf.

#### **Confini**

L'immobile confina con Via Saffo a sud, con Scuola dell'infanzia "Sorelle Agazzi" a nord, con scala condominiale ad ovest, altra proprietà ad est.

#### **Caratteristiche strutturali**

L'immobile in oggetto consta di un appartamento su due livelli al piano rialzato (o piano terra) e al piano primo, oltre a volumi tecnici al piano Copertura (o piano terzo), fa parte di un edificio condominiale, di 3 piani fuori terra, realizzato con struttura portante intelaiata a pilastri e travi in cemento armato e solai in latero cemento, murature di tompagno con laterizi termici spessore 35 cm. dotato di scala condominiale e di ascensore. Fabbricato costruito a fine anni 80 ubicato nella zona periferica a nord-est della città di Andria, all'immobile si accede dal portone del fabbricato al civico 5 di via Saffo.

#### **Caratteristiche edilizie dell'unità immobiliare**

Dal civico n. 5 di Via Saffo, si accede al piano rialzato (nei progetti di concessione chiamato piano terra) che si trova ad un livello di circa 1 m. dal piano stradale.

Giunti, dopo pochi gradini al piano rialzato, troviamo l'accesso all'appartamento a destra della scala.

L'immobile si sviluppa su due livelli, piano rialzato e piano primo collegati da una scala privata interna all'appartamento, pur mantenendo due subalterni distinti e separati per i due livelli.

**Al piano rialzato** è ubicata la zona giorno, composta da ingresso, soggiorno, ripostiglio, tinello, cucina, lavanderia e wc.

Due balconi uno con affaccio su via Saffo e l'altro sul giardino privato, dai due balconi si accede attraverso una scala al piano terra adibito a patio-giardino. Una scala interna rivestita in legno conduce alla zona notte al piano superiore.

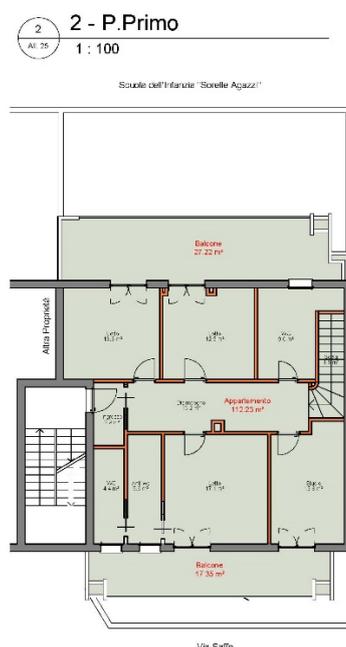
Il livello delle finiture dell'appartamento è medio-alto, pavimenti 60x60 in ceramica, wc rivestiti mattonelle di ceramica 30x30. Appartamento dotato di infissi esterni in alluminio, del tipo scorrevole. Porte artigianali in legno di noce.



**Al piano primo** si arriva con la scala interna che porta ad un corridoio che disimpegna 3 camere da letto, uno studio e due bagni, di cui uno dotato di antibagno, due balconi, uno prospiciente via Saffo, e l'altro sul giardino interno.

Le finiture si confermano di pregio, con pavimento parquet in legno, infissi esterni in alluminio del tipo scorrevole, e porte artigianali in noce.

Pareti e soffitti tinteggiati con pittura lavabile, ambienti riscaldati con elementi di termosifoni disposti in ogni camera. Impianto di riscaldamento funzionante con caldaia autonoma a gas. Impianto elettrico datato. Sul terrazzo un piccolo vano tecnico ad uso ripostiglio.



L'appartamento ha una **superficie commerciale complessiva di mq. 276,79 (All.25)**, valutando al 100% la sup. dell'abitazione, al 50% la sup. dei balconi ed al 60 % la sup. del volume tecnico ed al 15% le superfici di giardino-atrio a piano terra.

### **Valore dell'immobile**

I valori OMI dell'Agenzia delle Entrate, per la zona interessata, per abitazioni di tipo civile, stato conservativo ottimo, indicano valori tra 1.350/1650 €/mq. (All.27).

Inoltre tenendo conto di annunci di offerta di vendita di immobili simili a quello da valutare, e considerando le condizioni di vetustà dell'immobile, sono arrivato alla determinazione che **il valore unitario di mercato dell'appartamento è di circa 1.600 €/mq. Che tiene conto dell'ottimo stato d'uso e manutenzione e di tutte le sue caratteristiche.**

Da cui consegue il valore complessivo pari a:  $276,79 \text{ mq.} \times 1.600,00 \text{ €/mq.} = 442.864,00 \text{ €}$ :

Questo valore va ridotto per tenere conto dell'assenza della garanzia dei vizi, che in questo appartamento ubicato in questo fabbricato, valuto il 10%. Inoltre considerato che l'appartamento è occupato da una famiglia, senza contratto di locazione, riduco del 5% il valore, che quindi risulta pari a  $442.864,00 \text{ €} \times 85\% = 376.434,40 \text{ €}$  **che arrotondo ad € 376.000,00 (Euro trecentosettantaseimila/00).**

**L'appartamento risulta conforme urbanisticamente al titolo abilitativo e conforme catastalmente, quindi non ci sono oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale.**

### **10.2 Valore Lotto 2**

#### **Ubicazione (All. 23)**

Autorimessa in Andria Via Catullo n. 1, piano seminterrato. Fabbricato costruito a fine anni 80 ubicato nella zona periferica a nord-est della città di Andria, l'immobile in oggetto è una autorimessa al piano seminterrato di un fabbricato con altri tre piani fuori terra, vi si accede dal civico n. 1 di Via Catullo tramite una rampa carrabile. Pavimento del tipo industriale al quarzo, grande saracinesca che consente ingresso ed uscita di due autovetture autonomamente. Una parete divide la zona autorimessa dalla zona a deposito, il locale ha due diverse altezze, 3,70 m. nella zona autorimessa e 2,75 nella zona a deposito. In corrispondenza della parete di divisione in alto un nastro finestrato consente areazione e illuminazione naturale.

#### **Inquadramento Urbanistico**

Come Lotto 1

#### **Confini**

Il Box confina con Via Saffo a sud, con terrapieno ad ovest, corsia di manovra a nord e altra proprietà ad est.

#### **Caratteristiche strutturali**

L'autorimessa pignorata, fa parte di un edificio condominiale, di 3 piani fuori terra, realizzato con struttura portante intelaiata a pilastri e travi in cemento armato e solai in latero cemento, murature di tompono con laterizi termici spessore 35 cm. presenti scale condominiali e di ascensori che conducono ai piani superiori

### **Caratteristiche edilizie dell'unità immobiliare**

Al civico n. 1 di Via Catullo l'accesso carrabile al piano seminterrato, che si trova ad un livello di circa 3,00 m. sotto il piano stradale, altro accesso al piano seminterrato, questo solo pedonale, dai vani portoni delle tre scale condominiali.

Il box è dotato di una comoda saracinesca che consente entrata ed uscita di due auto autonomamente. La rampa e la pavimentazione del box sono tipo industriale al quarzo.

L'autorimessa ha una **superficie di mq. 41,78**.

### **Valore dell'immobile**

I valori OMI, per la zona interessata, per box con stato conservativo normale, oscillano tra 690 e 860 €/mq. (All.27).

Inoltre tenendo conto di annunci di offerta di vendita di immobili simili a quello da valutare, e considerando le condizioni di vetustà dell'immobile, le piccole opere di manutenzione e completamento da eseguire, sono arrivato alla determinazione che **il valore unitario di mercato del box è di circa 800 €/mq. Che tiene conto dello stato d'uso e manutenzione.**

Da cui consegue che il valore complessivo è = 41,78 mq. x 800,00 €/mq. = 33.424,00 €.

Questo valore va ridotto per tenere conto dell'assenza della garanzia dei vizi, che in questo box, ubicato in questo fabbricato, valuto il 10%, ulteriore riduzione del 5% per lo stato di possesso, quindi il valore al netto delle riduzioni ammonta a: 33.424,00 € x 85% = € 28.410,40.

**L'autorimessa non è conforme al titolo abilitativo. La difformità è sanabile ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001. I costi per ottenere la sanatoria sono quantificabili in € 1.900,00 circa**, per la presentazione di una Cila in sanatoria, che comporta una oblazione di € 1.000,00 (art. 6bis comma 5 del 380/2001), e altri € 900,00 circa per spese tecniche e diritti di segreteria al Comune di Andria.

Si dovrà **regolarizzare anche catastalmente**, tramite una variazione catastale per introdurre le modifiche necessarie, che **comporta una spesa di circa € 500,00** (50 € spese catastali + oneri tecnici).

**Dedotte le spese di sanatoria urbanistica e catastale, il valore dell'immobile è di € 26.010,00 che arrotondo ad € 26.000,00.**

## **11.0 formazione di lotti**

### **11.1 Lotto 1**

#### **Il Valore**

Tenuto conto dei valori OMI dell'Agenzia delle Entrate, e degli annunci di offerta di vendita di immobili simili a quello da valutare, e considerando le condizioni di vetustà dell'immobile, sono arrivato alla determinazione che **il valore di mercato dell'appartamento già decurtato dall'assenza della garanzia dei vizi e dallo stato di possesso occupato, è di € 376.000,00 (Euro trecentosettantaseimila/00).**

#### **Superficie**

L'appartamento ha una **superficie commerciale complessiva di mq. 276,79 (All.25)**, valutando al 100% la sup. dell'abitazione, al 50% la sup. dei balconi ed al 60 % la sup. del volume tecnico ed al 15% le superfici di giardino-atrio a piano terra. Così composto:

- appartamento mq. 113,77 al piano rialzato + mq. 112,23 al primo piano = mq. 226,00;
- balconi mq. 25,63 al piano rialzato + mq. 44,57 al primo piano;
- giardino mq. 55,44 al piano terra;
- vano tecnico mq. 5,54 al piano terzo.

#### **Confini**

L'immobile confina con Via Saffo a sud, con Scuola dell'infanzia "Sorelle Agazzi" a nord, con scala condominiale ad ovest, altra proprietà ad est.

#### **11.2 Lotto 2**

##### **Il Valore**

Tenuto conto dei valori OMI dell'Agenzia delle Entrate, e degli annunci di offerta di vendita di immobili simili a quello da valutare, e considerando le condizioni di vetustà dell'immobile, sono arrivato alla determinazione che **il valore di mercato dell'autorimessa, già decurtato dall'assenza della garanzia dei vizi e dallo stato di possesso occupato, e decurtato delle spese per la sanatoria urbanistica ed edilizia, è di € 26.000,00 (Euro ventiseimila/00).**

##### **Superficie**

L'autorimessa ha una **superficie commerciale complessiva di mq. 41,78 (All.26).**

##### **Confini**

Il Box confina con Via Saffo a sud, con terrapieno ad ovest, corsia di manovra a nord e altra proprietà ad est.

#### **12.0 stato di possesso**

Gli immobili sono nel possesso ed utilizzo dalla famiglia del sig. Marmo Giuseppe, che non ha prodotto documentazione in merito e, pertanto, è da ritenersi non munito di titolo opponibile alla procedura.

#### **13.0 formalità, vincoli ed oneri**

Dall'esame della documentazione presente nel fascicolo, e dalle ulteriori ispezioni ipotecarie effettuate dal sottoscritto, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bari – Territorio – Servizio pubblicità Immobiliare di Trani, risultano i seguenti vincoli ed oneri giuridici gravanti sull'immobile, che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita, a cura e spese della procedura:

- **Iscrizione NN.12766/1943** (All. 12) del 20/06/2002 di Ipoteca volontaria a garanzia di finanziamento del 07/06/2002 N. rep. 8556 notaio Porziotta Paolo di Canosa di Puglia, a favore \*\*\*\*\* , a carico di \*\*\*\*\* , terzo datore ipoteca e \*\*\*\*\* ,
- **Trascrizione NN. 9504/6648** (All. 13) del 07/05/2004 di Compravendita del 28/04/2004 N. rep. 1271/5806 notaio Porziotta Paolo di Canosa di Puglia emesso dal Tribunale di Trani a favore di di \*\*\*\*\* , contro \*\*\*\*\* ,
- **Trascrizione NN. 5184/3879** (All. 16) del 13/03/2019 di Domanda Giudiziale derivante da accertamento di diritti reali del 22/12/2018 N. rep. 37 emesso dal Tribunale di Trani a favore di

\*\*\*\*\* nato il 04/04/1950 ad Andria e \*\*\*\*\* nata il 28/10/1951 ad Andria, contro \*\*\*\*\*;

- **Iscrizione NN.12055/1651** (All. 14) del 17/05/2022 di Ipoteca volontaria in rinnovazione a garanzia del finanziamento del 07/06/2002 N. rep. 8556 notaio Porziotta Paolo di Canosa di Puglia, a favore di MELIOR BANCA SPA sede MILANO, a carico di \*\*\*\*\* , terzo datore ipoteca e S\*\*\*\*\*;
- **Trascrizione nn. 10223/8192** (All. 15) del 08/05/2023 di **Pignoramento immobiliare** del 06/04/2023 N. rep. 1227 notificato dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Trani, a favore di NEMO SPV S.R.L. sede Milano (P.IVA 08603960967), a carico di , a carico di \*\*\*\*\*;

#### **14.0 spese fisse di gestione o di manutenzione**

L'amministrazione del condominio, studio Massaro, ha fornito i rendiconti approvati sia dell'appartamento che del box, da cui deduce che, alla data odierna, non ci sono debiti da imputare agli immobili della procedura, e si ricavano le spese annue:

**Per il Lotto 1 pari ad € 1.620 annue circa;**

**Per il lotto 2 pari ad € 292 annue circa.**

#### **15.0 procedura espropriativa per pubblica utilità**

Non risultano in atto pendenza di procedura espropriativa per pubblica utilità;

#### **16.0 planimetria e album fotografico**

Sono allegate alla presente relazione le planimetrie degli immobili e fotografie.

Lotto 1 (All. 24 e 25);

Lotto 2 (All. 26 e 28).

#### **17.0 descrizione per bando di vendita**

Allegata alla presente relazione la bozza dell'avviso di vendita dell'immobile **Lotto 1 (All. 29), e Lotto 2 (All. 30)**.

#### **18.0 versione "privacy"**

Allegata alla presente relazione la versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva "privacy". (All. 31).

#### **19.0 Conclusione**

Il sottoscritto CTU, grato per la fiducia accordatagli, deposita la presente relazione unitamente alla versione "privacy", ritiene di aver assolto all'incarico conferitogli e e rimane a disposizione della S.V.I. per qualsiasi chiarimento. La presente relazione, composta da n. 18 pagine e n. 32 allegati, viene inviata al creditore procedente ed ai debitori eseguiti a mezzo pec.

Barletta, 06 marzo 2024

**Il C.T.U.**

**ing. Oscar Michele Crescente**

Alla presente relazione sono allegati e ne costituiscono parte integrante e sostanziale, i seguenti documenti ed elaborati:

**ELENCO ALLEGATI**

 All.01 Abitabilità	24/02/2024 20:01
 All.02 Concessione Edilizia Variante N.154 del 1989	24/02/2024 20:02
 All.03 Concessione Edilizia N.146 del 1989	24/02/2024 19:59
 All.04 Catastale di conc.Ed.	24/02/2024 20:01
 All.05 Inizio e fine lavori	24/02/2024 20:06
 All.06 Tav.1 Stralcio Planimetrico	25/02/2024 11:01
 All.07 Tav.2 Piano Interrato	25/02/2024 10:57
 All.08 Tav.3 Piano Rialzato	25/02/2024 11:20
 All.09 Tav. 4 Piano Primo	25/02/2024 11:33
 All.10 Tav. 5 Piano Secondo	25/02/2024 11:43
 All.11 Tav.6-P. Volumi tecnici	25/02/2024 11:46
 All.12 Iscrizione ipoteca 12766-1943 DOC_1684472979-	25/02/2024 11:47
 All.13 2004 Iscr.Compravendita DOC_1684472980	25/02/2024 11:47
 All.14 C-2022 Iscrizione Rinnovo ipoteca DOC_1684472...	25/02/2024 11:49
 All.15 2023 Trascrizione PignoramentoDOC_1684472983	25/02/2024 11:49
 All.16 D-2019 Trascrizione usucapione DOC_1684472981	25/02/2024 11:58
 All.17 catastale piano terra- PLN_197904860_1	25/02/2024 11:58
 All.18 catastale piano seminterrato-PLN_197904860_2	25/02/2024 11:51
 All.19 catastale piano 1°-PLN_197904860_3	25/02/2024 11:52
 All.20 Vis.Storica p.lla2770 sub 3-DOC_1683259682	25/02/2024 11:58
 All.21 Vis. Storica p.lla 2770 sub 5-DOC_1683260648	25/02/2024 11:53
 All.22 Vis.Storica p.lla2770 sub 29-DOC_1683261147	25/02/2024 11:53
 All.23 Ubicazione	25/02/2024 11:55
 All.24 Album foto 87_2023	25/02/2024 11:57
 All.25 Lotto 1 - Planimetrie Appartamento e pertinenze	25/02/2024 15:59
 All.26 - Lotto 2 _ Planimetria Box P-Seminterrato	25/02/2024 20:13
 All.27 Valore OMI Via Saffo e via Catullo	27/02/2024 20:32
 All.28 - foto box	03/03/2024 20:05
 All.29 Avviso Vendita Lotto 1	03/03/2024 21:26
 All.30 Avviso Vendita Lotto 2	07/03/2024 09:53
 All.31 Verbale Primo accesso	02/01/2024 18:20
 All.32 Relazione finale Privacy	07/03/2024 12:47