

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Ill.mo G.E. Antonio RUFFINO

Procedimento Esecutivo Immobiliare: n. 144/2023 R.G.E.

Creditore procedente:

XXXX XXXX (c.f. XXXX XXXX)

c/o Avv. Pappalepore Giuseppe

Via Osoppo 14 – 70022 Altamura (BA)

pec: pappalepore.giuseppe@avvocatibari.legalmail.it

Debitore:

XXXX XXXX(c.f. XXXX XXXX)

XXXX XXXX

70022 Altamura (Ba)

c/o Avv. Annateresa Farella

pec: annateresa.farella@avvocatibari.legalmail.it

PERIZIA



INDICE

1. Allegati
2. Quesiti
3. Esame preliminare della documentazione
4. Proprietà, vincoli ed oneri gravanti sul bene
 - 4.1. Indicazione dei proprietari e di eventuali comproprietari indivisi
 - 4.2. Provenienza ventennale
 - 4.3. Indicazione di formalità pregiudizievoli
 - 4.4. Oneri a carico dell'acquirente
 - 4.5. Stato di possesso
5. Descrizione dei beni
 - 5.1. Elenco degli immobili pignorati
 - 5.2. Descrizione dettagliata degli immobili
 - 5.3. Oneri condominiali
6. Regolarità edilizia, catastale ed energetica dei beni
 - 6.1. Accertamenti sulla conformità catastale
 - 6.2. Redazione ed aggiornamento di certificazione catastale
 - 6.3. Redazione ed aggiornamento di certificazione APE
 - 6.4. Costi di adeguamento degli impianti
 - 6.5. Verifica della edilizia convenzionata e agevolata
 - 6.6. Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica
 - 6.7. Verifica imponibilità dell'IVA
7. Valutazione dei beni
 - 7.1. Valore di mercato
 - 7.2. Formazione dei lotti
 - 7.3. Stima degli immobili
 - 7.4. Adeguamenti e correzioni
 - 7.5. Determinazione del valore base



1. ALLEGATI

SCHEDA SINTETICA + CHECK LIST

- Allegato 1: Fotografie del compendio pignorato
- Allegato 2: Planimetria catastale Fg 166 P.IIa 92 Sub 9
- Allegato 3: Planimetria catastale Fg 166 P.IIa 92 Sub 10
- Allegato 4: Planimetria catastale Fg 166 P.IIa 92 Sub 11
- Allegato 5: Planimetria catastale Fg 166 P.IIa 92 Sub 12
- Allegato 6: Certificato anagrafico Stato Civile
- Allegato 7: Estratto per riassunto di matrimonio
- Allegato 8: Scheda Numerazione Civica Via Volturno
- Allegato 9: Certificato Residenza e Stato di Famiglia
- Allegato 10: Progetto costruzione fabbricato a Via Genova angolo Via Volturno
- Allegato 11: Permesso di Agibilità Parziale del 03/05/1990
- Allegato 12: Contratto di affitto XXXX XXXX
- Allegato 13: Contratto di affitto XXXX XXXX
- Allegato 14: Ispezione Ipotecaria Fg 166 P.IIa 92
- Allegato 15: Concessione Edilizia 40.1989
- Allegato 16: Concessione Edilizia 232.1989
- Allegato 17: Ricevute Pec al Creditore procedente e all'esecutato



2. QUESITI

Con provvedimento del 13/02/2024 il Dott. Antonio Ruffino, Giudice dell'Esecuzione nel procedimento n° 144/2023 R.G.E.

I) NOMINA

- ESPERTO Stimatore del compendio pignorato il Dott. Antonio Calia;
- CUSTODE giudiziario del compendio pignorato l'Avv. Francesca Roberta D'Attolico;

II) DISPONE che gli incarichi anzidetti siano conferiti con modalità telematiche, onerando l'Esperto e il Custode di provvedere a perfezionare la nomina con la trasmissione, entro 10 giorni dalla comunicazione, rispettivamente dell'atto di giuramento e dell'accettazione, mediante sottoscrizione con firma digitale dello specifico modulo presente sul sito del Tribunale;

III) FORMULA i quesiti cui l'Esperto dovrà rispondere, mediante la perizia di stima da depositarsi telematicamente in modalità pct, oltre che in copia cartacea di cortesia, unitamente alla nota specifica delle competenze, ai fini della liquidazione normalmente rimessa all'esito dell'udienza ex art. 569 c.p.c. in cui viene disposta la vendita, nei termini seguenti:

esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'Esperto:

A) in primo luogo, al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c., segnalando immediatamente al GE quella mancante o inidonea.

In particolare, l'Esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'Esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione dell'iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data and antecedente di almeno venti anni la trascrizione pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'Esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.



In ogni caso, al mancato riscontro dell'esistenza di una serie continua di trascrizioni di idonei atti di acquisto, derivativo od originario, riferibili al periodo che va dalla data di trascrizione del pignoramento fino al primo atto di acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione stessa, l'Esperto farà seguire tempestiva segnalazione al GE, il quale provvederà ad impartire al procedente le conseguenti disposizioni a pena di chiusura anticipata della procedura, secondo quanto precisato da Cass. n. 15597/2019.

In secondo luogo, l'Esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento);
- nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione;
- se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, l'Esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'Esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e, laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al comproprietario, l'Esperto segnalerà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., con la verifica di completezza nei sensi sopra precisati, dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

B) Compiuti i preliminari controlli specificati al punto A), provveda l'Esperto:

1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla 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;

2) ad una 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 IVA, 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'ultima azione della costruzione o del ripristino;

3) ad indicare 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;

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione; in caso di opere abusive, effettuare 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, verificare 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 caso, verificare ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47



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

5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

6) ad identificare catastalmente l'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; provveda altresì alla verifica della sussistenza del certificato Ape od al conseguimento od aggiornamento dello stesso;

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari di quote indivise. 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;

8) a verificare l'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 comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9) a verificare se l'immobile pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto sull'immobile pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

10) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato 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 nella misura forfettaria del 15%, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, 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; qualora l'immobile sia abusivo e l'abuso non sia sanabile, stabilisca quale prezzo base il suo valore d'uso ovvero utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 dpr n. 380/2001);

11) a formare 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) ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi 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, nonché 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 sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la 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;

13) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

14) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

15) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato 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;

16) ad allegare 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;

17) ad allegare altresì la check list (il cui modulo è reperibile sul sito del Tribunale) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip.

L'Esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., fissata come di seguito, a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

All'Esperto sono concessi 120 giorni dalla trasmissione dell'accettazione e dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tal fine, all'interno della c.d. "busta telematica" che sarà depositata dall'Esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché gli allegati sopra identificati. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita.

IV) ASSEGNA all'Esperto un fondo spese di €500,00, da versarsi a cura del creditore procedente entro 10 giorni dal giuramento dell'Esperto.

V) AUTORIZZA l'Esperto stimatore a:

- a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui al d. lgs. n. 196 del 2003, codice in materia di protezione dei dati personali;
- b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.



3. ESAME PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE

In via preliminare il sottoscritto Esperto ha esaminato la depositata dal Legale del Creditore procedente, al fine di verificarne la completezza ed idoneità alla procedura di pignoramento.

La documentazione depositata nel fascicolo telematico è la seguente:

1. Certificazione notarile sostitutiva, riportante le risultanze catastali, la provenienza ventennale e le formalità che riguardano gli immobili pignorati;
2. Certificati catastali storici in bollo

Il suddetto esame documentale è stato integrato con l'acquisizione di:

- elaborati planimetrici catastali (Vedi allegati 2,3,4,5)
- Certificato di Stato Civile (Vedi allegato 6)
- Estratto per riassunto di matrimonio (Vedi allegato 7)
- Certificato di Residenza (Vedi allegato 9)
- Ispezione Ipotecaria (Vedi allegato 14)

È emerso quanto segue:

- L'immobile al Fg. 166 P.IIa 92 Sub 12 deriva dalla variazione e cambio destinazione d'uso da Deposito a Negozio del 07/04/2008 con soppressione del Fg 166 P.IIa 92 Sub 5, 6, 7. L'origine di tali Sub risale al Fg 166 P.IIa 92 Sub 4 per frazionamento del 20/11/1989. La certificazione notarile riferisce i dati catastali e la provenienza ventennale dell'immobile;
- L'immobile al Fg. 166 P.IIa 92 Sub 9 deriva da costituzione del 13/12/1989. La certificazione notarile riferisce i dati catastali e la provenienza ventennale dell'immobile;
- L'immobile al Fg. 166 P.IIa 92 Sub 10 deriva da costituzione del 13/12/1989. La certificazione notarile riferisce i dati catastali e la provenienza ventennale dell'immobile;
- L'immobile al Fg. 166 P.IIa 92 Sub 11 deriva da costituzione del 13/12/1989. La certificazione notarile riferisce i dati catastali e la provenienza ventennale dell'immobile;
- I dati catastali trascritti nelle visure catastali storiche sono conformi a quelli indicati nella visura catastale attuale;
- L'esecutato è residente in Altamura alla XXXX XXXX, risulta coniugato dal 05/06/2006 in regime di separazione dei beni (Vedi allegati 7 e 9).

Dalla analisi dei certificati catastali, dalla certificazione notarile sostitutiva e dagli atti di acquisto dell'immobile da parte dell'esecutato in data 11/09/2018, il numero civico 10 di via Genova è compreso tra quelli appartenenti agli immobili pignorati. Con ulteriori indagini presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di



Altamura ed acquisendo il Certificato Numerazione Civica (Vedi Allegato 8), è emerso che tale numero civico appartiene ad altro fabbricato; infatti, i numeri civici risultanti sul Certificato sono i seguenti: civico 8 e 8/A di Via Genova e civico 1, 1/A, 1/B di Via Volturno per l'immobile al Fg 166 P.lla 92 Sub 12 e numero civico 1/C di Via Volturno per gli immobili al Fg 166 P.lla 92 Sub 9, Sub 10 e Sub 11.



4. PROPRIETA', VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE

Sulla base della certificazione notarile e delle visure catastali gli immobili pignorati sono di seguito specificati:

1. Immobile al Catasto Fabbricati Comune di Altamura (A225) (BA)
Foglio di mappa 166 Particella 92 Subalterno 12
Rendita: € 1.424,80
Categoria C/1, Classe 5, Consistenza 66 m².
Via Genova n.8-10; Via Volturmo n. 1 - 1/A - 1/B, Piano T – S1
Dati di superficie: Totale: 91 m²

2. Immobile al Catasto Fabbricati Comune di Altamura (A225) (BA)
Foglio di mappa 166 Particella 92 Subalterno 9
Rendita: € 1.208,92
Categoria C/1, Classe 5, Consistenza 56 m².
Via Volturmo n. 1/C, Piano 1
Dati di superficie: Totale: 71 m²

3. Immobile al Catasto Fabbricati Comune di Altamura (A225) (BA)
Foglio di mappa 166 Particella 92 Subalterno 10
Rendita: € 280,18
Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 3,5 vani.
Via Volturmo n. 1/C, Piano 2
Dati di superficie: Totale: 73 m² Totale escluso aree scoperte 70 m²

4. Immobile al Catasto Fabbricati Comune di Altamura (A225) (BA)
Foglio di mappa 166 Particella 92 Subalterno 11
Rendita: € 41,26
Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 17 m².
Via Volturmo n. 1/C, Piano 3
Dati di superficie: Totale: 26 m²

Nel presente capitolo sono stati eseguiti accertamenti in ordine a:

- Proprietà ed eventuali comproprietari indivisi
- Provenienza
- Formalità pregiudizievoli
- Oneri gravanti sull'immobile a carico dell'acquirente



- Stato di possesso

4.1_ Indicazione di proprietari ed eventuali comproprietari indivisi

Il proprietario degli immobili pignorati risulta dagli atti il Sig. XXXX XXXX nato ad Altamura (Ba) il (C.F. XXXX XXXX) e residente alla XXXX XXXX. Non esistono comproprietari per gli immobili oggetto di pignoramento immobiliare e il regime patrimoniale dell'esecutato è separazione legale dei beni (Vedi Allegato 7). Non esistono per gli immobili sopracitati oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione.

4.2_ Provenienza dei beni ventennale

Dall'esame della certificazione notarile depositata in atti dal Creditore procedente, delle visure catastali e dall'ispezione ipotecaria acquisite dal sottoscritto Tecnico, risulta quanto segue.

La proprietà degli immobili siti nel comune di Altamura (Ba) è del sig. XXXX XXXXha acquistato gli immobili pignorati in data 11/09/2018 dai propri genitori XXXX XXXXnata ad Altamura il (C.F.: XXXX XXXX) e XXXX XXXX nato ad Altamura il (C.F.: XXXX XXXX) con atto del notaio Dott.ssa Speranza Patrizia rep 87.578/30.332 trascritto in data 18/09/2018 al n. 8920.

Il compendio immobiliare è stato edificato dai coniugi Sig.ri XXXX XXXXe XXXX XXXXin seguito a Concessione Edilizia n.70 rilasciata dal Comune di Altamura in data 06/03/1989, successivamente all'acquisto con atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Notaio Dott. Clemente Stigliano del 31/05/1988, trascritto presso l'agenzia del Territorio il 29/06/1988 al n. 17054

4.3_ Indicazione delle formalità pregiudizievoli

Esistono le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizione n. 40817/8217 del 16/09/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

(Capitale euro 200.000,00; Totale euro 400.000,00) durata 15 anni,

da atto notarile pubblico a rogito Speranza Patrizia, notaio in Altamura, in data 14/09/2009 rep. 70617/19698 registrato a Gioia del Colle il 15/09/2009 al n.9211

XXXX XXXX(C.F. XXXX XXXX)

contro: XXXX XXXX(C.F. XXXX XXXX) e

XXXX XXXX(C.F. XXXX XXXX)



Pignoramento immobiliare n.25731/19935 del 30/06/2015

Verbale di pignoramento del 19/05/2015 (Numero di repertorio 3151/2015) Ufficiale Giudiziario Tribunale di Bari

a favore di: XXXX XXXX(C.F. XXXX XXXX)

contro: XXXX XXXX(C.F. XXXX XXXX) e
XXXX XXXX(C.F. XXXX XXXX)

Iscrizione n. 6109 del 18/09/2018

Ipoteca volontaria nascente da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario

(Capitale euro 200.000,00; Totale euro 400.000,00) durata 20 anni,

da atto notarile pubblico a rogito Speranza Patrizia, notaio in Altamura, in data 11/09/2018 rep. 87579/30333
XXXX XXXX(C.F. XXXX XXXX)

contro: XXXX XXXX(C.F. XXXX XXXX)

Pignoramento immobiliare (Trascrizione Reg. Part. n. 15689 e Reg. Gen. n. 20766 del 02/05/2023)

Verbale di pignoramento del 15/04/2023 (Numero di repertorio 2757/2023) Unep Corte di Appello di Bari

a favore di: XXXX XXXX(C.F. XXXX XXXX)

contro: XXXX XXXX(C.F. XXXX XXXX)

Circa il pignoramento immobiliare del 30/06/2015, risalente alla procedura n. 406/2015 R.G.E. e introdotto dallo stesso creditore precedente, il G.E. Dott.ssa Laura Fazio ha ordinato la cancellazione della trascrizione del pignoramento, come risulta dalla documentazione sul fascicolo telematico, pur risultando ancora nella ispezione ipotecaria (Vedi Allegato 14).

4.4_ Oneri a carico dell'acquirente

Restano a carico dell'acquirente le spese e i tributi necessari per l'atto di trasferimento dei beni immobili.

4.5_ Stato di possesso



Gli immobili oggetto di pignoramento sono in parte occupati e condotti in affitto ed in parte liberi come di seguito riportato:

Immobile 1 in Catasto Fabbricati, foglio 166, particella 92, subalterno 12, C1 – Negozi e Botteghe
Consistenza 66 m², Via Genova, 8 e 10, Piano T-S1.

L'immobile è concesso in affitto alla ditta XXXX XXXX con sede legale ad Altamura (BA) in XXXX XXXX, (P.I. XXXX XXXX), nella persona del legale rappresentante pro tempore Sig.ra XXXX XXXX a partire dal 01/01/2023 fino al 31/12/2028 per il canone annuo di locazione di € 8.000,00 con frazionamento semestrale. Il contratto di locazione è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Matera al n. 61 Serie 3T in data 11/01/2023, codice identificativo del contratto TCF23T000061000ZH (Vedi Allegato 12). La disdetta per recesso anticipato dal contratto viene fissata in 60 gg di preavviso, da inviarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno alla controparte. Il canone di locazione concordato tra le parti risulta in linea col mercato.

Immobile 2 in Catasto Fabbricati, foglio 166, particella 92, subalterno 9, C1 – Negozi e Botteghe
Consistenza 56 m², Via Volturmo 1/C, Piano 1.

L'immobile non risulta locato ed alla data del sopralluogo del 05/04/2024 è libero da arredi o beni mobili e nella disponibilità dell'esecutato.

Immobile 3 in Catasto Fabbricati, foglio 166, particella 92, subalterno 10, A/3 – Abitazione di tipo economico, Consistenza 3,5 vani, Via Volturmo 1/C, Piano 2.

L'immobile è concesso in affitto dall'esecutato alla ditta XXXX XXXX con sede legale ad Altamura (BA) alla XXXX XXXX (P.I. XXXX XXXX), nella persona del legale rappresentante Sig. XXXX XXXX, per la durata di 4 anni, a partire dal 01/11/2022 fino al 31/10/2026 per il canone annuo di locazione di € 4.200,00 con frazionamento mensile di € 350,00. Il contratto di locazione è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Gioia del Colle al n. 005237 Serie 3T in data 20/10/2022, codice identificativo del contratto TUN22T005237000II (Vedi Allegato 13). La disdetta per recesso anticipato dal contratto sarà possibile con almeno 30 gg di preavviso. Il canone di locazione concordato tra le parti risulta in linea col mercato.

Immobile 4 in Catasto Fabbricati, foglio 166, particella 92, subalterno 11, C/2 – Magazzini e Locali di Deposito, Consistenza 17 m², Via Volturmo 1/C, Piano 3.

L'immobile non risulta locato ed alla data del sopralluogo del 05/04/2024 è nella disponibilità dell'esecutato.



5. DESCRIZIONE DEI BENI

Dai rilievi peritali eseguiti nel corso del sopralluogo in data 05/04/2024 - unitamente all'Avv. Francesca Roberta D'Attolico, in qualità di Custode giudiziario - risulta quanto segue:

5.1_ Elenco degli Immobili Pignorati

Il compendio immobiliare oggetto del presente procedimento è costituito dai seguenti immobili:

- Immobile 1 in Catasto Fabbricati, foglio 166, particella 92, subalterno 12, C1 – Negozi e Botteghe
Consistenza 66 m², Via Genova, 8 e 10, Piano T-S1;
- Immobile 2 in Catasto Fabbricati, foglio 166, particella 92, subalterno 9, C1 – Negozi e Botteghe
Consistenza 56 m², Via Volturmo 1/C, Piano 1;
- Immobile 3 in Catasto Fabbricati, foglio 166, particella 92, subalterno 10, A/3 – Abitazione di tipo economico, Consistenza 3,5 vani, Via Volturmo 1/C, Piano 2;
- Immobile 4 in Catasto Fabbricati, foglio 166, particella 92, subalterno 11, C/2 – Magazzini e Locali di Deposito, Consistenza 17 m², Via Volturmo 1/C, Piano 3.

5.2_ Descrizione dettagliata degli immobili

Il compendio pignorato è ubicato in zona immediatamente a ridosso del centro storico del comune di Altamura, con affaccio diretto su una strada con elevato passaggio veicolare e pedonale, in una zona con gran numero di attività commerciali e servizi.

- Immobile 1 in Catasto Fabbricati, foglio 166, particella 92, subalterno 12, C1 – Negozi e Botteghe
Consistenza 66 m², Via Genova, 8 e 10, Piano T-S1.

L'immobile è costituito da un locale ad uso negozio con accesso al civico 1/B e una vetrina in via Volturmo e n.2 vetrine ai civici 8 e 8/A in via Genova, come da scheda numerazione civica (Vedi allegato 8). Attraverso una scala interna al locale suddivisa in due rampe si accede al piano interrato ove è presente un locale ad uso deposito, un piccolo magazzino e le intercapedini dell'edificio.

La superficie del locale a piano terra, classificato tra gli esercizi di vicinato, è di circa 65 mq compreso la rampa di scale ed il locale deposito al piano inferiore ha una superficie di circa 65 mq. Secondo quanto riportato nelle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani pubblicato dall'Agenzia delle Entrate", la superficie commerciale è data dalla somma della superficie principale e dalle superfici accessorie



omogeneizzate. La superficie del sottonegozio deve essere omogeneizzata alla superficie principale considerando il 50% della superficie. Per queste ragioni la superficie commerciale dell'immobile è di mq 65 + (mq 65 / 2) = mq 97.5.

Attualmente l'immobile è condotto in affitto da una ditta che lo utilizza per esposizione mobili ed arredi. L'immobile è dotato di tutti gli allacci alle utenze ed è provvisto di riscaldamento e raffrescamento elettrico mediante impianto ad aria a soffitto. Al piano terra è presente un piccolo vano adibito a servizi igienici.

Immobile 2 in Catasto Fabbricati, foglio 166, particella 92, subalterno 9, C1 – Negozi e Botteghe
Consistenza 56 m², Via Volturmo 1/C, Piano 1.

Al civico 1/C di Via Volturmo, attraverso il portone in comune con le altre unità immobiliari si accede al primo piano ove è presente un unico locale, con due piccoli divisori adibiti a camerini, dotato di affacci sui lati sud con un balcone ed una vetrata fissa e verso ovest con due ampie vetrate fisse. Il locale al momento del sopralluogo è vuoto da merci e non risulta locato o occupato. È presente un impianto di riscaldamento e raffrescamento ad aria con bocchette a soffitto. La superficie commerciale del locale è di mq 65. Questo immobile è sprovvisto allo stato attuale di servizi igienici, rimossi a seguito della richiesta SUE/DIA/287/2008 per lavori di Manutenzione straordinaria.

Immobile 3 in Catasto Fabbricati, foglio 166, particella 92, subalterno 10, A/3 – Abitazione di tipo economico, Consistenza 3,5 vani, Via Volturmo 1/C, Piano 2.

Al civico 1/C di via Volturmo e al secondo piano della palazzina è presente un appartamento composto da soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, bagno e camera da letto. L'appartamento ha quattro balconi ed ha una superficie commerciale di mq 69 circa (superficie delle pertinenze esclusive di ornamento conteggiate al 30%). I pavimenti dell'appartamento sono in piastrelle di ceramica, la porta di accesso è blindata, le porte sono in legno e le finestre sono in alluminio con vetrocamera e sono dotate di tapparelle in pvc per oscuramento. Le pareti dei locali sono tinteggiate con idropittura, mentre le pareti della cucina e del bagno sono rivestite di piastrelle di ceramica. Le dotazioni del bagno sono vasca con doccia, lavabo, water e bidet. L'appartamento ha impianto di riscaldamento con termosifoni con caldaia murale installata al piano superiore e non è dotata di impianto di raffrescamento. L'isolamento termico-acustico è di ordinaria qualità. L'abitazione non è dotata di posto auto in autorimessa.

Immobile 4 in Catasto Fabbricati, foglio 166, particella 92, subalterno 11, C/2 – Magazzini e Locali di Deposito, Consistenza 17 m², Via Volturmo 1/C, Piano 3.

L'immobile è costituito da un solo locale ad uso deposito, con accesso al civico 1/C di Via Volturmo, con altezza media 1,70 m circa essendo sottotetto e superficie netta calpestabile di 17 mq circa. Dal pianerottolo di accesso al deposito sottotetto si accede al lastrico solare di copertura della palazzina. La superficie è di circa 50 mq ed ivi è installata la caldaia per riscaldamento ed acqua sanitaria a servizio dell'appartamento al secondo



piano. Il locale deposito e il lastrico solare non sono oggetto di contratto di locazione e vi sono riposti solo pochi oggetti di proprietà dell'esecutato.

Di seguito si riporta tabella riassuntiva delle superfici rilevate in occasione del sopralluogo del 05/04/2024:

Piano terra	65 m ² ca.
Deposito -1	65 m ² ca.
Primo piano	65 m ² ca.
Secondo piano	69 m ² ca.
Terzo piano	17 m ² ca.

Per quel che attiene allo stato ed alla manutenzione delle unità immobiliari facenti parte del compendio pignorati, evidenzio che tutte palesano nel complesso in buone condizioni di manutenzione. Non sono emerse necessità di interventi di manutenzione urgenti o straordinarie.

Le fotografie dell'immobile oggetto di perizie sono state raccolte in occasione del sopralluogo del 23/02/2024 e sono allegate alla presente perizia (Vedi allegato 1)

Qui di seguito si riporta una foto satellitare indicante l'esatta posizione della particella catastale (fonte ForMaps) e la vista d'insieme dalla strada del compendio pignorato (Fonte Google Maps Street View) oggetto del presente procedimento esecutivo.





4.3_ Oneri condominiali

L'intero stabile non costituisce condominio, essendo tutte le unità immobiliari di proprietà esclusiva dell'esecutato. Le unità immobiliari hanno allacci ed utenze separate e gestite autonomamente dai diversi conduttori degli immobili.



6. REGOLARITA' EDILIZIA, CATASTALE, ENERGETICA DEI BENI

Nel presente capitolo sono stati eseguiti i seguenti accertamenti:

- Conformità catastale
- Redazione e/o aggiornamento di APE
- Costi di adeguamento degli impianti
- Edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata
- Regolarità edilizia e urbanistica
- Verifica Imponibilità IVA

6.1 Accertamenti sulla conformità catastale

Al fine di rilevare eventuali difformità catastali, ho eseguito i seguenti accertamenti:

- rilievi planimetrici e cartografici;
- esame dei certificati ipotecari, depositato in atti dal Creditore procedente.
- esame delle visure catastali storiche e delle ispezioni ipotecarie.

Immobili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Altamura, Foglio 166, particella 92, Sub 9, Sub 10, Sub 11 e Sub 12 alla Via Volturmo 1, 1/A e 1/C e Via Genova 8 e 8/A.

Comparando le risultanze peritali eseguite sopralluogo con la precitata documentazione, è emerso che:

- la toponomastica è in parte errata in quanto dalla Scheda Numerazione Civica estratta dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Altamura risulta indicato in atti, nella certificazione notarile e nelle certificazioni catastali il Civico 10 di via Genova (Vedi Allegato 8). Il civico 10 di via Genova fa parte di un fabbricato estraneo alla procedura;
- l'intestazione e le quote di proprietà sono conformi alle risultanze dei Pubblici Registri Immobiliari;
- la planimetria catastale del solo immobile al Fg. 166 P.Illa 92 Sub 9 al primo piano è risultata non conforme allo stato dei luoghi.



6.2_Redazione e/o aggiornamento di certificazione catastale

Non occorre procedere all'aggiornamento della certificazione catastale, essendo corretti i riferimenti catastali dell'immobile. Sono tuttavia presenti errori nei numerici civici alla via Genova: il n.10 non è associato a tale immobile e la numerazione corretta, come da scheda numerazione civica è 8 e 8/A per le due aperture sulla via Genova (Vedi allegato 8).

6.3_Redazione e/o aggiornamento di certificato APE

Unità immobiliare 1 e 2: Negozi

Gli immobili al Fg 166, p.lla 92 Sub 12 e 9, catastalmente indicate entrambe come negozi necessitano di aggiornamento dell'Ape, essendo quella disponibile in atti scaduta in data 12/02/2024.

In merito alla Ape del 11/02/2021, di cui si fa riferimento nel corrente contratto di affitto dell'immobile a piano terra e interrato, è stato ricevuto riscontro negativo alla richiesta di accesso agli atti fatto presso gli Uffici della Sezione Transizione Energetica della Regione Puglia.

Il sottoscritto esperto, non essendo abilitato alla redazione di Ape, rimanda il compito a tecnico terzo da nominare prima della vendita degli immobili.

Unità immobiliare 3: Abitazione

L'appartamento dispone di APE, risultante allegato all'atto di acquisto dell'esecutato, redatta in data 12/07/2018 e pertanto in corso di validità. L'unità immobiliare residenziale viene indicata nella precitata certificazione nella classe energetica F.

Unità immobiliare 4: Deposito

L'immobile in questione non necessita di APE in quanto non ad uso abitativo o commerciale.

6.4_ Costi di adeguamento degli impianti

Non sono emersi, durante il sopralluogo effettuato in data 05/04/2024, particolari interventi urgenti di manutenzione e/o adeguamento degli impianti tecnici installati nell'immobile.



6.5_ Verifica della edilizia convenzionata e agevolata

Dalla documentazione estratta dagli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Altamura (Progetti, permessi, titoli, ecc.) e secondo i criteri costruttivi dell'intero fabbricato si esclude che sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

6.6_ Verifica della regolarità edilizia e urbanistica

Dalla richiesta della documentazione inerente alla costruzione dell'immobile eseguita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Altamura è emerso quanto segue (Vedi allegati).

L'edificio è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi /correttivi:

Concessione Edilizia	n. 70/1989 rilasciata il 06/03/1989
Variante alla Concessione Edilizia	n. 232/1989 rilasciata il 03/07/1989
Inizio lavori edili	08/03/1989
Ultimazione dei lavori edili	15/12/1989
Oggetto	Progetto per la costruzione di un piano interrato ad uso deposito, piano terra ad uso negozio pescheria – ortofrutticolo, primo e secondo piano ad uso di civile abitazione, posto a Via Genova angolo Via Volturmo
Ottemperanze di Legge 5/11/1971 n. 1086	Calcoli depositati c/o Ufficio del Genio Civile di Bari in data 16/03/1989 pratica n. 427/89
Certificato di Collaudo	21/12/1989
Permesso di agibilità parziale	02/05/1990

Si allega alla presente perizia copia della concessione edilizia n.70 del 1989 e frontespizio del progetto depositato in comune (Vedi Allegato 10 e Allegato 15)



La Variante alla concessione edilizia n.232/1989 del 03/07/1989 prevedeva adeguamento del fabbricato agli obblighi di legge in merito alla presenza di autorimessa e adeguamento del progetto alla forma del lotto ove è stato realizzato il fabbricato (Vedi allegato 16).

La proprietà degli immobili ha presentato in data 15/05/2008 SUE/DIA 287/2008 per lavori di “manutenzione straordinaria, redistribuzione degli ambienti interni al piano terra e al primo piano; ripristino degli impianti tecnologici; opere di pavimentazione; intonaci e relative pitture protettive” per l’immobile a piano terra ed interrato.

In data 26/05/2008 viene approvato dall’Ufficio Tecnico del Comune di Altamura il Permesso di Costruire a Sanatoria n. 242/3C anno 2008, con riferimento a pratica di Condono n. 1820 R.S. per sanatoria “Cambio di destinazione d’uso ad attività commerciale di un vano montauto al locale posto a piano terra in ampliamento all’attività commerciale esistente ed al cambio di destinazione d’uso di un vano interrato da garage a deposito e vano tecnico.

Abitabilità

Il Comune di Altamura, dietro istanza di rilascio del 20/02/1990, rilascia Permesso di Agibilità parziale per la nuova costruzione in data 02/05/1990 (Vedi Allegato 11)

In data 25/01/2013 il Comune di Altamura rilascia Permesso di Agibilità (n. 68/2009 - SUAP) per gli immobili a piano terra e interrato e per primo piano

Dalla documentazione ricevuta dall’Ufficio Tecnico del Comune di Altamura e da ulteriore specifica richiesta, risulta che l’appartamento al secondo piano non è provvisto di Certificato di Abitabilità.

6.7_ Verifica imponibilità IVA

I beni oggetto del presente procedimento esecutivo non sono soggetti ad imponibilità IVA in quanto sono trascorsi oltre 5 anni dalla data di costruzione dell’immobile o da suo intervento di ristrutturazione edilizia.



7. VALUTAZIONE DEI BENI

Nel presente capitolo sono state eseguite, per ciascun Lotto, le seguenti valutazioni:

- Stima del valore di mercato
- Adeguamenti e correzioni
- Determinazione del valore base d'asta

7.1_ VALORE DI MERCATO

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato cespite può essere compravenduto alla attualità (data di valutazione) tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'attenta attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con uguali capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il caso di stima della presente perizia è caratterizzato da n.4 immobili posti entro il medesimo fabbricato. Gli immobili hanno differenti destinazioni d'uso: i primi due hanno destinazione d'uso commerciale, il terzo è destinato a civile abitazione e l'ultimo ad uso deposito. Dalle indagini eseguite è emerso molto difficile ritrovare beni dalle corrispondenti caratteristiche al bene oggetto di stima: la ricerca di comparabili potrebbe essere molto complessa e non porterebbe a risultati accettabili per la valutazione dei beni, oltre che essere molto dispendiosa per la procedura. Per queste ragioni si è ritenuto opportuno utilizzare, per la stima degli immobili, i valori forniti dalla Agenzia delle Entrate e pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). Le quotazioni immobiliari impiegate in questa perizia si riferiscono al secondo semestre dell'anno 2023.

7.2_ FORMAZIONE DEI LOTTI

Gli immobili pignorati sono ubicati nel medesimo fabbricato ed hanno due categorie catastali oltre il deposito al terzo piano. Appare, quindi, opportuno distinguere n.2 lotti per la vendita come di seguito specificato:

LOTTO 1

Il primo lotto è formato dagli immobili posti a piano terra e deposito al piano interrato e l'immobile al primo piano del fabbricato sito in Altamura alla Via Volturmo 1, 1/A, 1/B e 1/C, identificati rispettivamente al catasto fabbricati Fg 166 P.Illa 92 Sub 12 e Fg. 166 P.Illa 92 Sub 9.

Gli immobili raggruppati nel presente lotto hanno la medesima destinazione d'uso commerciale e non possono essere oggetto di compravendita separata in quanto l'immobile al primo piano non è dotato di servizi igienici.



LOTTO 2

Il secondo lotto ha destinazione d'uso civile abitazione ed è formato da un appartamento al secondo piano e dal deposito (bucataio) al terzo piano del fabbricato sito in Altamura avente accesso alla Via Volturmo 1/C.

I due immobili formanti il lotto 2 sono identificati rispettivamente al catasto fabbricati Fg 166 P.IIa 92 Sub 10 e Fg. 166 P.IIa 92 Sub 11. I due immobili possono pertanto essere oggetto di compravendita congiunta.

7.3_ STIMA DEGLI IMMOBILI

Per ciascun Lotto stimo “*il più probabile valore di mercato*” rapportando il prezzo unitario medio (*), per ogni ambito territoriale omogeneo e per ciascuna tipologia immobiliare, al prezzo unitario dell'immobile in oggetto tramite idoneo coefficiente correttivo.

La formulazione matematica è la seguente: $V_m = K * S_c * V_u$ dove:

V_m = valore di mercato dell'immobile

S_c = superficie commerciale dell'immobile

V_u = prezzo unitario medio (*)

K = coefficiente correttivo (che tiene conto della differenziazione dell'immobile oggetto di stima rispetto a quello mediamente presente nell'ambito territoriale considerato)

(*) *Il prezzo unitario medio viene desunto dal listino “Quotazioni immobiliari” dell'Agenzia delle Entrate (ultimo aggiornamento: Anno 2023 - 2° sem.)*

LOTTO N. 1

Immobile al Catasto Fabbricati Comune di Altamura (A225) (BA)

Foglio di mappa 166 Particella 92 Subalterno 12 Categoria C/1, Classe 5, Consistenza 66 m².

Via Genova n.8-10; Via Volturmo n. 1 - 1/A - 1/B, Piano T – S1

e

Immobile al Catasto Fabbricati Comune di Altamura (A225) (BA)

Foglio di mappa 166 Particella 92 Subalterno 9 Categoria C/1, Classe 5, Consistenza 56 m².

Via Volturmo n. 1/C, Piano 1

I prezzi unitari riportati nel listino “Quotazioni immobiliari” dell'Agenzia delle Entrate (ultimo aggiornamento: Anno 2023 - 2° sem.) relativi all'ambito territoriale omogeneo in cui ricade il LOTTO 1 sono i seguenti:



Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2				
Provincia: BARI				
Comune: ALTAMURA				
Fascia/zona: Semicentrale/ZONA COMPRESA TRA VIA M.MEGALITICHE,VIA CARPENTINO,VIA TREVISO,VIA SELVA,VIA BRESSO,VIA				
Codice di zona: C1				
Microzona catastale n.: 2				
Tipologia prevalente: Abitazioni civili				
Destinazione: Commerciale				
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	530	800	L
Negozi	NORMALE	740	1450	L

Il valore medio per metro quadro per i negozi è dunque pari a: $\text{€ } (740 + 1450) / 2 = \text{€ } 1.095,00 (V_u)$.

La superficie commerciale dell'immobile al foglio 166 p.lla 92 Sub 12 è data dalla somma della superficie del locale a piano terra mq 65 e la superficie omogeneizzata del sottonegozio di mq 65; pertanto la superficie commerciale complessiva è la seguente = mq 65 + mq 65/2= mq 65 + mq 32.5 = pari a circa mq 98.

Infine, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche (stato di manutenzione, taglia dell'appartamento etc.) ed estrinseche (ubicazione, livello di piano etc.), il coefficiente K è stimato pari a 1

Pertanto il più probabile valore dell'immobile è il seguente:

$$\text{Immobile 1 } V_m = K * S_c * V_u = 1 * 98 \text{ mq} * 1.095,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 107.310,00$$

La superficie commerciale dell'immobile al foglio 166 p.lla 92 Sub 9 è pari a circa mq 65.

Infine, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche (stato di manutenzione, taglia dell'appartamento etc.) ed estrinseche (ubicazione, livello di piano etc.), il coefficiente K è stimato pari a 1

Pertanto il più probabile valore dell'immobile è il seguente:

$$\text{Immobile 2 } V_m = K * S_c * V_u = 1 * 65 \text{ mq} * 1.095,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 71.175,00$$

Valore del Lotto 1

Il valore attribuito al presente Lotto 1 è dato dalla somma dei due precitati immobili.

Pertanto $\text{€ } 106.215,00 + \text{€ } 71.175,00 = 178.485,00$ (178.000,00 in cifra tonda)



LOTTO N. 2

Immobile al Catasto Fabbricati Comune di Altamura (A225) (BA)

Foglio di mappa 166 Particella 92 Subalterno 10 Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 3,5 vani.

Via Volturmo n. 1/C, Piano 2

e

Immobile al Catasto Fabbricati Comune di Altamura (A225) (BA)

Foglio di mappa 166 Particella 92 Subalterno 11 Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 17 m².

Via Volturmo n. 1/C, Piano 3

I prezzi unitari riportati nel listino “Quotazioni immobiliari” dell'Agenzia delle Entrate (ultimo aggiornamento: Anno 2023 - 2° sem.) relativi all'ambito territoriale omogeneo in cui ricade il LOTTO 1 sono i seguenti:

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2				
Provincia: BARI				
Comune: ALTAMURA				
Fascia/zona: Semicentrale/ZONA COMPRESA TRA VIA M.MEGALITICHE,VIA CARPENTINO,VIA TREVISO,VIA SELVA,VIA BRESSO,VIA TIVOLI,VIA				
Codice di zona: C1				
Microzona catastale n.: 2				
Tipologia prevalente: Abitazioni civili				
Destinazione: Residenziale				
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	950	1200	L

Il valore medio per metro quadro per le Abitazioni di tipo economico dunque pari a: € $(950 + 1.200) / 2 = € 1.075,00$ (V_u).

La superficie commerciale dell'immobile al foglio 166 p.lla 92 Sub 10 è pari a circa mq 69. Alla superficie commerciale dell'appartamento si somma la superficie omogeneizzate del locale bucatoio e la terrazza praticabile, posti a terzo piano dell'immobile, quali entrambe pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare. Queste ultime due superfici omogeneizzate a quelle dell'appartamento danno una superficie commerciale complessiva di circa mq 78.



Infine, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche (stato di manutenzione, taglia dell'appartamento etc.) ed estrinseche (ubicazione, livello di piano etc.), il coefficiente K è stimato pari a 1

Pertanto il più probabile valore dell'immobile è il seguente:

$$V_m = K * S_c * V_u = 1 * 78 \text{ mq} * 1.075,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 83.850,00 \text{ (euro 84.000,00 in cifra tonda)}$$

7.4_ VALORE BASE D'ASTA

I valori base d'asta (al netto di adeguamenti e correzione) sono i seguenti:

LOTTO N. 1

Valore di mercato: € 178.000,00

Decurtazione forfettaria del 15% per assenza garanzia vizi occulti	€ 26.700,00
Spese di regolarizzazione edilizia	€ 0
Spese di regolarizzazione catastale	€ 0
Spese per redazione APE per n.2 immobili	€ 300,00
VALORE CORRETTIVO	€ 27.000,00

Il VALORE BASE D'ASTA si ottiene detraendo dal valore di mercato il valore correttivo, come segue:

$$V_B = \text{€ } 178.000,00 - 27.000,00 = \text{€ } 151.000,00$$

LOTTO N. 2

Valore di mercato: € 84.000,00

Decurtazione forfettaria del 15% per assenza garanzia vizi occulti	€ 12.600,00
Spese per Certificato di abitabilità	€ 1.000,00
Spese di regolarizzazione catastale	€ 0
VALORE CORRETTIVO	€ 13.600,00



Il VALORE BASE D'ASTA si ottiene detraendo dal valore di mercato il valore correttivo, come segue:

$$V_B = € 84.000,00 - 13.600,00 = € 70.400,00 \text{ (€ 70.000,00 in cifra tonda)}$$

Ritenendo con la presente relazione di aver assolto l'incarico conferitomi, resto a disposizione della S.V.I. per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Altamura, 06/06/2024

L'Esperto stimatore del Giudice

Dr. Antonio Calia

