

---

# TRIBUNALE DI BARI

---

SEZIONE EE. II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Iurino Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 443/2022 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*

\*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*

## SOMMARIO

---

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità.....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	6
Precisazioni.....	6
Patti.....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici .....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare.....	13
Riepilogo bando d'asta .....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 443/2022 del R.G.E.....	15
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: 133.000,00. €</b> .....	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	16

## INCARICO

---

All'udienza del 08/02/2023, il sottoscritto ing. Iurino Francesco, con studio in Via Ravenna, 49 - 70024 - Gravina in Puglia (BA), PEC francesco.iurino@ingpec.eu, Tel. 338.4289201, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/02/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Lotto Unico**- Appartamento ubicato a Altamura (BA) - via Bari, 275, piano primo. Pertinenziale locale ad uso garage, al piano terra della medesima costruzione.

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di appartamento per civile abitazione con accesso indipendente da via Bari, snc, composto da cinque vani ed accessori, con annessi pertinenziali terrazzi a livello di proprietà esclusiva. Pertinenziale locale ad uso garage, al piano terra della medesima costruzione, avente accesso da via Bari.

L'immobile risulta completo e rifinito in ogni sua parte, allo stato attuale trovasi in sufficiente stato di conservazione. Le parti condominiali dell'edificio quali: facciate di prospetto, copertura ecc. sono in discreto stato di conservazione. L'edificio è ubicato rispetto all'attuale P.R.G. in zona di espansione C3.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Lotto Unico**- Appartamento ubicato a Altamura (BA) - via Bari, 275, piano primo. Pertinenziale locale ad uso garage, al piano terra della medesima costruzione.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Dal Certificato Anagrafico di Stato civile del 28/02/2023 il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta coniugato con la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il 13/09/1999.

Dal Certificato Anagrafico di Stato civile del 28/02/2023 la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta coniugata con il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il 27/10/1971.

## CONFINI

Il bene confina con via Bari, con altra proprietà della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con strada privata e con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	140,80 mq	160,00 mq	1,00	160,00 mq	(media) 2,65 m	1°
Terrazza accesso	69,00 mq	69,00 mq	0,30	20,70 mq	0,00 m	Rialzato
Terrazza	85,65 mq	85,65 mq	0,30	25,70 mq	0,00 m	1°
Autorimessa	57,08 mq	66,22 mq	0,60	39,73 mq	2,60 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>246,13 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>246,13 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/07/2002 al 11/10/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 160, Part. 1152*
Dal 16/05/2001 al 11/10/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 160, Part. 38*
Dal 11/10/2005 al 27/12/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 160, Part. 1277 sub. 4 Categoria A2 Cl.4, Cons. 8 vani Rendita € 950,28 Piano 1°

Dal 27/12/2006	**** Omissis **** **** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 160, Part. 1277 sub. 4 Categoria A2 Cl.4, Cons. 8 vani Rendita € 950,28 Piano 1°
Dal 08/07/2002 al 11/10/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 160, Part. 1152*
Dal 16/05/2001 al 11/10/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 160, Part. 38*
Dal 11/10/2005 al 27/12/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 160, Part. 1277 sub. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 56 mq Rendita € 185,10 Piano T Dati di superficie: Totale: 63 mq
Dal 27/12/2006	**** Omissis **** **** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 160, Part. 1277 sub. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 56 mq Rendita € 185,10 Piano T Dati di superficie: Totale: 63 mq

\* Si precisa che le porzioni di terreno su cui successivamente sono stati edificati gli immobili all'epoca erano censiti al fg 160 e particelle 38 e 1152.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	160	1277	4		A2	04	8 vani		950,28 €	1°	no	
	160	1277	1		C6	04		56 mq	185,10 €	TERRA	no	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale per l'appartamento (sub. 4).

Non sussiste corrispondenza catastale per l'autorimessa (sub. 1).

A seguito di attenta analisi cartacea e da sopralluogo effettuato, non si è riscontrata corrispondenza catastale e stato dei luoghi. In particolare si segnala la presenza di una tramezza all'interno dell'autorimessa. E' possibile evitare l'aggiornamento della planimetria catastale relativamente alla detta tramezza, non influente sulla consistenza dell'abitazione.

## PRECISAZIONI

---

Il bene oggetto di stima risulta essere completamente ABUSIVO e NON SANABILE.

## PATTI

---

L'immobile risulta ad oggi occupato da un esecutato, dalla moglie e dai suoi figli.

## STATO CONSERVATIVO

---

Complessivamente l'immobile si presenta in buone condizioni statico-strutturali. Anche se sono visibili forme di degrado dei materiali, in particolare nel soggiorno sono presenti fenomeni infiltrativi in alcuni punti, in altri muffe dovute a ponti termici.

Globalmente in sufficienti condizioni di estetica, rifinitura e manutenzione.

## PARTI COMUNI

---

Le parti condominiali dell'edificio sono: facciate di prospetto e copertura.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Struttura in cemento armato

Esposizione: nord-est, sud-est e sud-ovest

Altezza interna utile media : 2,65 m

Str. verticali: murature esterne in laterizio e tramezzature in tufo calcarenitico e laterizio

Solaio: piano e inclinato in latero cemento

Copertura: inclinata in discrete condizioni

Pareti esterne ed interne: le pareti interne sono rifinite con intonaco liscio e pittura lavabile, si presentano in sufficiente stato di conservazione sotto il profilo materico e cromatico; la cucina è rivestita parzialmente ceramica monocottura; il bagno padronale è rivestito in ceramic monocottura. Il doppio servizio igienico presenta caratteristiche dei materiali e rivestimenti di qualità inferiore al bagno principale. Le pareti esterne sono rivestite in gres.

Pavimentazione interna: gres porcellanato monocottura, parquet le camera da letto;

Infissi esterni ed interni: con vetrocamera in legno e persiane in pvc;

Porte: porta d'ingresso blindata (fortemente usurata il pannello esterno), porte interne in legno con inserti in vetro;

Dotazioni condominiali: nessuna

Scale: in cemento armato rivestite in gres (zona esterna);

Autorimessa al piano terra: accesso da porta basculante per garage con aperture elettrica, si accede da strada pubblica;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: elettrico sottotraccia a 220 V completo di punti luce posti al soffitto ed a parete, e di placche in plastica; dotato di termosifoni in acciaio con annesso valvole termostatiche, con caldaia a condensazione installata esternamente; impianto idrico a tubazioni non

visibili; impianto tv e citofonico;

Complessivamente l'immobile si presenta in buone condizioni statico-strutturali. Anche se sono visibili forme di degrado dei materiali, in particolare nel soggiorno sono presenti fenomeni infiltrativi in alcuni punti, in altri mufte dovute a ponti termici.

Globalmente in sufficienti condizioni di estetica, rifinitura e manutenzione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta ad oggi occupato da un esecutato, dalla moglie e dai suoi figli.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/07/2002 al 27/12/2006	**** Omissis ****	<b>CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Speranza di Altamura	08/07/2002	41771	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			18/07/2002	31062	22072
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 27/12/2006	**** Omissis **** **** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
notaio Stigliano di Altamura	27/12/2006			54979	
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	03/01/2007			681	593
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BARI aggiornate al 03/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a BARI il 03/01/2007  
Reg. gen. 700 - Reg. part. 84  
Quota: 1/1  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Formalità  
a carico della procedura
  - **ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo  
Iscritto a Bari il 06/12/2016  
Reg. gen. 50354 - Reg. part. 7632  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
  - **ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo  
Iscritto a Bari il 11/07/2022  
Reg. gen. 36863 - Reg. part. 6059  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### *Trascrizioni*

- **pignoramento**  
Trascritto a BARI il 15/11/2022  
Reg. gen. 58791 - Reg. part. 43095  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il fabbricato in oggetto ricade in zona suolo edificatorio sito in periferia dell'abitato di Altamura, ricadente in "zona C/3" del P.R.G. (piano di lottizzazione "Le Fogge"), della superficie complessiva di circa mq 10.060. E' compreso in un piano di lottizzazione per il quale è stata stipulata convenzione urbanistica con il Comune di Altamura con atto a rogito del notaio Patrizia Speranza di Altamura del 27 marzo 2002, repertorio n. 39837, registrato in Gioia del Colle il 15 aprile 2002 al n.1775, trascritto in Bari il 18 aprile 2002 ai numeri 16133/11666.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

### **L'immobile oggetto di stima è stato costruito SENZA ALCUN TITOLO ABILITATIVO.**

- L'Amm.re Unico della società \*\*\*Omiss\*\*\*, inoltrava in data 30/01/2004 "dichiarazione di interesse alla sanatoria edilizia", ai sensi della L.R. 23/12/2003 n. 28, in attuazione della Legge 24/11/2003 n. 326 assunta al prot. n. 6076 in data 11/02/2004;
- Il 30/03/2004 fu inoltrata, dall'Amm.re Unico della società \*\*\*Omiss\*\*\*, istanza relative alla definizione degli illeciti edilizi, con prot. n. 13948 del 31/03/2004, Registro Speciale n. 55/3C, per la sanatoria del fabbricato sito in via Bari alla c.da "Le Fogge" zona espansione C3 di PRG individuato in catasto al fg. 160 p.lla 1277 composto da:
  - un piano interrato di mq 300 circa da destinare a deposito;
  - un piano terra di mq 260 circa da destinare ad attività commerciale e mq 50 circa a deposito;
  - un primo piano di mq 150 circa da destinare a civile abitazione.
- Detto immobile era stato realizzato in assenza di concessione edilizia e nella "dichiarazione resa ai sensi dell'art. 4 della L. 15/68" allegata all'istanza relative alla definizione degli illeciti edilizi prodotta in data 31/03/2004 ed assunta al prot. n. 13948 dichiarato dall'istante "esistente e complete allo stato rustico" alla data del 31/03/2003. Nella perizia giurata asseverate dall'ing. \*\*\*Omiss\*\*\* tecnico rilevatore, viene precisato che "alla data odierna (30/03/2004) l'intero fabbricato è ancora allo stato rustico";
- In data 26/05/2006 a seguito di istruttoria preliminare d'ufficio del 21/04/2006, veniva rialsciata all'Amm.re Unico della società \*\*\*Omiss\*\*\*, il Permesso di Costruire a Sanatoria n. 38/3C per le opere eseguite abusivamente in via Bari alla c.da "Le Fogge";
- In data 28/03/2006 veniva prodotta istanza per Variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n. 254/2003, assunta al prot. 17760 e rubricate come SUE/PdC/80-2006;
- Successivamente l'Ufficio Edilizia Privata vista la decisione del Dirigente, riscontrato l'incongruenza dovuta all'avvenuto rilascio dei predetti titoli abilitativi n. 254/2003 e n. 38/3C con nota prot. n. 58740 del 30/11/2007, comunicava preliminarmente diniego all'istanza SUE/PdC/80-2006, in quanto:
  - "il lotto di intervento originario previsto nel PdC risulta interessato da una ulteriore costruzione abusive, la variante proposta non rispetta i parametri edilizi e urbanistici previsti per il lotto di intervento in particolare superficie coperta, volume"
  - "risulta rialsciato per la costruzione abusive Permesso di Costruire a Sanatoria n. 38/3C ai sensi della legge 326/03 per la realizzazione di un fabbricato costituito da piano interrato, terra e primo"

Allegato n. 4

**Per quanto sopra detto il bene in oggetto risulta essere completamente ABUSIVO e NON SANABILE.**

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Si precisa che il certificato APE è stato emesso dallo scrivente il giorno 20/04/2023.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Gli oneri condominiali sono relativi ad eventuali future spese di manutenzione straordinaria delle facciate e delle coperture.

### **STIMA**

---

**Lotto Unico**- Trattasi di appartamento per civile abitazione con accesso indipendente da via Bari, snc, composto da cinque vani ed accessori, con annessi pertinenziali terrazzi a livello di proprietà esclusiva. Pertineziale locale ad uso garage, al piano terra della medesima costruzione, avente accesso da via Bari.

L'immobile risulta completo e rifinito in ogni sua parte, allo stato attuale trovasi in sufficiente stato di conservazione. Le parti condominiali dell'edificio quali: facciate di prospetto, copertura ecc. sono in discreto stato di conservazione. L'edificio è ubicato rispetto all'attuale P.R.G. in zona di espansione C3.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 160, Part. 1277, Sub. 4, Categoria A2 - Fg. 160, Part. 1277, Sub. 1, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Per la stima dell'immobile in oggetto, essendo esso completamente abusivo e non sanabile, lo scrivente procede alla determinazione sia del valore di mercato che del valore d'uso.**

### **STIMA VALORE DI MERCATO**

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Procedimento di stima sintetico.

Ho svolto un'indagine in merito alla determinazione del valore di mercato di immobili che nell'ambito della stessa zona presentavano analoghe caratteristiche a quello oggetto di stima.

Nella determinazione del valore di mercato al mq dell'immobile, oggetto di stima, il sottoscritto ha considerato la seguente fonte, si precisa che in questo caso la superficie deve essere considerata lorda (in quanto il valore si riferisce alla superficie commerciale) (Norma Uni 10750/2005):

Agenzia territorio quotazioni O.M.I., riporta i seguenti valori:

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: BARI

Comune: ALTAMURA

Fascia/zona: Periferica/PARCO S.GIULIANO-SELVA-STAZIONE-ZONA COMPRESA TRA SS96 E LA LINEA FERROVIARIA GRAVINA-GIOIA DEL COLLE

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 2

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1250	1550	L	4,2	5,2	L

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Lotto Unico-</b> Appartamento ubicato a Altamura (BA) - VIA BARI, 275, piano T/1	246,13 mq	1.500,00 €/mq	€ 369.195,00	100,00%	€ 369.195,00
				Valore di stima:	€ 369.195,00

Valore di stima: € 369.000,00

## STIMA VALORE D'USO

Nel caso specifico, abbiamo un immobile completamente abusivo e non sanabile, tale immobile può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita.

Il valore di un immobile abusivo non sanabile deve essere calcolato come "Valore d'Uso".

Esso è sicuramente inferiore al valore di mercato di un immobile regolare, come in precedenza calcolato.

L'immobile oggetto di stima, come ampiamente descritto nel paragrafo regolarità edilizia, non è sanabile, ma allo stesso tempo non è ancora gravato da un Decreto di Demolizione.

In quest'ottica si può immaginare una stima pari al Valore d'Uso dell'immobile per circa un ventennio. Infatti considerando i tempi di Emissione e di Attuazione di un possibile Decreto di Demolizione, da parte del Comune di Altamura, il sottoscritto ritiene congruo stimare il Valore d'Uso dell'immobile oggetto di stima per un ventennio.

Per la determinazione del valore d'uso, lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare la stima analitica del valore di un immobile che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre nei successivi venti anni.

Tenendo conto di tutti i valori locativi pari a 4,2 €/mq, su indicati (Tabella O.M.I.) è giunto alla previsione, ragionevolmente fondata, che nel caso specifico per l'immobile oggetto di stima, è possibile stabilire una rendita mensile lorda di € 1.033,75 pari ad un canone lordo annuo € 12.404,95.

Da tale cifra, detratte le spese di gestione immobiliare a carico del proprietario (spese di manutenzione, assicurazione, oneri fiscali ecc.), analiticamente tradotte nella percentuale del 30%, ne consegue che il reddito annuo netto corrisponde a € 8.683,46.

Il sottoscritto ha utilizzato la formula adoperata per calcolare il valore d'uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata, ovvero:

$$A_f = a (q^n - 1) / r$$

Dove:

- $A_f$  il valore finale del bene
- $a$  il reddito netto annuo
- $q$  il montante unitario
- $n$  le annualità
- $r$  il saggio di capitalizzazione.

$$A_f = 8.683,46 \text{ € } (1,02^{20} - 1) / 0,03 = 140.656,83 \text{ €}$$

Pertanto il Valore d'Uso stimato dell'immobile oggetto di stima è pari a 140.656,83 €.

Considerando inoltre l'adeguamento e la correzione da apportare al valore complessivo stimato, pari al 5% per l'assenza della garanzia per vizi si ottiene un valore pari ad € 133.623,98

**In conclusione si stima il più probabile valore d'uso dell'immobile, oggetto di stima, in € 133.000,00.**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

---

### **L'immobile oggetto di stima è stato costruito SENZA ALCUN TITOLO ABILITATIVO.**

- L'Amm.re Unico della società \*\*\*Omiss\*\*\*, inoltrava in data 30/01/2004 "dichiarazione di interesse alla sanatoria edilizia", ai sensi della L.R. 23/12/2003 n. 28, in attuazione della Legge 24/11/2003 n. 326 assunta al prot. n. 6076 in data 11/02/2004;
- Il 30/03/2004 fu inoltrata, dall'Amm.re Unico della società \*\*\*Omiss\*\*\*, istanza relative alla definizione degli illeciti edilizi, con prot. n. 13948 del 31/03/2004, Registro Speciale n. 55/3C, per la sanatoria del fabbricato sito in via Bari alla c.da "Le Fogge" zona espansione C3 di PRG individuato in catasto al fg. 160 p.la 1277 composto da:
  - un piano interrato di mq 300 circa da destinare a deposito;
  - un piano terra di mq 260 circa da destinare ad attività commerciale e mq 50 circa a deposito;
  - un primo piano di mq 150 circa da destinare a civile abitazione.
- Detto immobile era stato realizzato in assenza di concessione edilizia e nella "dichiarazione resa ai sensi dell'art. 4 della L. 15/68" allegata all'istanza relative alla definizione degli illeciti edilizi prodotta in data 31/03/2004 ed assunta al prot. n. 13948 dichiarato dall'istante "esistente e complete allo stato rustico" alla data del 31/03/2003. Nella perizia giurata asseverate dall'ing. \*\*\*Omiss\*\*\* tecnico rilevatore, viene precisato che "alla data odierna (30/03/2004) l'intero fabbricato è ancora allo stato rustico";
- In data 26/05/2006 a seguito di istruttoria preliminare d'ufficio del 21/04/2006, veniva rialsciata all'Amm.re Unico della società \*\*\*Omiss\*\*\*, il Permesso di Costruire a Sanatoria n. 38/3C per le opere eseguite abusivamente in via Bari alla c.da "Le Fogge";
- In data 28/03/2006 veniva prodotta istanza per Variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n. 254/2003, assunta al prot. 17760 e rubricate come SUE/PdC/80-2006;
- Successivamente l'Ufficio Edilizia Privata vista la decisione del Dirigente, riscontrato l'incongruenza dovuta all'avvenuto rilascio dei predetti titoli abilitativi n. 254/2003 e n. 38/3C con nota prot. n. 58740 del 30/11/2007, comunicava preliminarmente diniego all'istanza SUE/PdC/80-2006, in quanto:
  - "il lotto di intervento originario previsto nel PdC risulta interessato da una ulteriore costruzione abusive, la variante proposta non rispetta i parametri edilizi e urbanistici previsti per il lotto di intervento in particolare superficie coperta, volume"
  - "risulta rialsciato per la costruzione abusive Permesso di Costruire a Sanatoria n. 38/3C ai sensi della legge 326/03 per la realizzazione di un fabbricato costituito da piano interrato, terra e primo"

**Per quanto sopra detto il bene in oggetto risulta essere completamente ABUSIVO e NON SANABILE. Tale immobile può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita.**

Il valore di un immobile abusivo non sanabile deve essere calcolato come "Valore d'Uso".

**In conclusione si stima il più probabile valore d'uso dell'immobile, oggetto di stima, in € 133.000,00.**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Gravina in Puglia, li 27/04/2023

**ELENCO ALLEGATI:**

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Iurino Francesco

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 3 Altri allegati - Planimetria in rilievo, documentazione catastale
- ✓ N° 4 Altri allegati - Documentazione UTC Altamura
- ✓ N° 5 Altri allegati - Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 03/04/2023)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Corrispondenza fra le parti e con gli enti
- ✓ N° 7 Altri allegati - Estratto di matrimonio\_certificato stato di famiglia
- ✓ N° 8 Altri allegati - Attestato di prestazione energetica
- ✓ N° 9 Altri allegati - Checklist
- ✓ N° 10 Altri allegati - Elenco sintetico formalità e prospetto liquidazione

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

**Lotto Unico-** Trattasi di appartamento per civile abitazione con accesso indipendente da via Bari, snc, compost da cinque vani ed accessori, con annessi pertinenziali terrazzi a livello di proprietà esclusiva. Pertinenziale locale ad uso garage, al piano terra della medesima costruzione, avente accesso da via Bari.

L'immobile risulta completo e rifinito in ogni sua parte, allo stato attuale trovasi in sufficiente stato di conservazione. Le parti condominiali dell'edificio quali: facciate di prospetto, copertura ecc. sono in discreto stato di conservazione. Il fabbricato in oggetto ricade in zona suolo edificatorio sito in periferia dell'abitato di Altamura, ricadente in "zona C/3" del P.R.G. (piano di lottizzazione "Le Fogge"), della superficie complessiva di circa mq 10.060.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 160, Part. 1277, Sub. 4, Categoria A2 - Fg. 160, Part. 1277, Sub. 1, Categoria C6.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Il valore di un immobile abusivo non sanabile deve essere calcolato come "Valore d' Uso".  
In conclusione si stima il più probabile valore d'uso dell'immobile, oggetto di stima, in € 133.000,00.**

**Prezzo base d'asta: € 133.000,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 443/2022 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 133.000,00.**

<b>Lotto Unico- Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Appartamento ubicato a Altamura (BA) - via Bari, 275, piano primo. Pertineziale locale ad uso garage, al piano terra della medesima costruzione.		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati -- Fg. 160, Part. 1277, Sub. 4, Categoria A2 - Autorimessa Fg. 160, Part. 1277, Sub. 1	<b>Superficie</b>	246,13 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Complessivamente l'immobile si presenta in buone condizioni statico-strutturali. Anche se sono visibili forme di degrado dei materiali, in particolare nel soggiorno sono presenti fenomeni infiltrativi in alcuni punti, in altri mufte dovute a ponti termici. Globalmente in sufficienti condizioni di estetica, rifinitura e manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Trattasi di appartamento per civile abitazione con accesso indipendente da via Bari, snc, compost da cinque vani ed accessori, con annessi pertinenziali terrazzi a livello di proprietà esclusiva. Pertineziale locale ad uso garage, al piano terra della medesima costruzione, avente accesso da via Bari.</p> <p>L'immobile risulta completo e rifinito in ogni sua parte, allo stato attuale trovasi in sufficiente stato di conservazione. Le parti condominiali dell'edificio quali: facciate di prospetto, copertura ecc. sono in discreto stato di conservazione. Il fabbricato in oggetto ricade in zona suolo edificatorio sito in periferia dell'abitato di Altamura, ricadente in "zona C/3" del P.R.G. (piano di lottizzazione "Le Fogge"), della superficie complessiva di circa mq 10.060.</p> <p>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 160, Part. 1277, Sub. 4, Categoria A2 - Fg. 160, Part. 1277, Sub. 1, Categoria C6.</p> <p><u>Il valore di un immobile abusivo non sanabile deve essere calcolato come "Valore d' Uso".</u></p> <p>L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta ad oggi occupato da un esecutato, dalla moglie e dai suoi figli.		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Trascrizioni*

- **pignoramento**

Trascritto a BARI il 15/11/2022

Reg. gen. 58791 - Reg. part.

43095

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

### *Iscrizioni*

- **ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Bari il 06/12/2016

Reg. gen. 50354 - Reg. part. 7632

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a non carico della procedura

- **ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Bari il 11/07/2022

Reg. gen. 36863 - Reg. part. 6059

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a non carico della procedura