

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Ill.mo G.E. Antonio RUFFINO

Procedimento Esecutivo Immobiliare: n. 188/2024 R.G.E.

Creditore procedente:

XXXXXX XXXXXX (c.f. XXXXXX XXXXXX)

XXXXXX XXXXXX- 70024 Gravina in Puglia (BA)

c/o Avv. Tavani Antonio

Via Pompei n.10 - 70024 Gravina in Puglia (BA)

pec: tavani.antonio@avvocatibari.legalmail.it

Debitore:

XXXXXX XXXXXX (c.f. XXXXXX XXXXXX)

XXXXXX XXXXXX

70024 Gravina in Puglia (BA)

## PERIZIA

C.T.U. Dott. Agr. Antonio Calia

Via Maggio 1648, 26 – 70022 Altamura (Ba)

Cel: 328/4115838

PEO: anto.calia@gmail.com - PEC: a.calia@pec.it



## Indice

1. ALLEGATI _____	3
2. QUESITI _____	4
3. ELENCO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI _____	8
4. ESAME PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE _____	9
4. PROPRIETA', VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE _____	11
4.1 Indicazione di proprietari ed eventuali comproprietari indivisi _____	11
4.2 Provenienza dei beni ventennale _____	11
4.3 Indicazione delle formalità pregiudizievoli _____	12
4.4 Oneri a carico dell'acquirente _____	12
4.5 Stato di possesso _____	12
5. DESCRIZIONE DEI BENI _____	14
5.1 Elenco degli immobili pignorati _____	14
5.2 Descrizione dettagliata degli immobili _____	14
5.3 Calcolo delle superfici lorde degli immobili _____	16
5.4 Fotografie degli immobili _____	17
5.5 Oneri condominiali _____	19
6. REGOLARITA' EDILIZIA, CATASTALE, ENERGETICA DEI BENI _____	20
6.1 Accertamenti sulla conformità catastale _____	20
6.2 Redazione e/o aggiornamento di certificazione catastale _____	21
6.3 Redazione e/o aggiornamento di certificato APE _____	21
6.4 Costi di adeguamento degli impianti _____	22
6.5 Verifica della edilizia convenzionata e agevolata _____	22
6.6 Verifica della regolarità edilizia e urbanistica _____	22
7. VALUTAZIONE DEI BENI _____	24
7.1 Valore di mercato _____	24
7.2 Formazione dei lotti _____	24
7.3 Stima degli immobili _____	25
7.4 Valore base d'asta _____	29



## 1. ALLEGATI

### SCHEDA SINTETICA + CHECK LIST

- Allegato 1: Fotografie degli immobili pignorati pignorati
- Allegato 2: Planimetria catastale Fg 103 P.Ila 188 Sub 20
- Allegato 3: Visura Catastale Storica Fg 103 P.Ila 188 Sub 20
- Allegato 4: Planimetria catastale Fg 103 P.Ila 188 Sub 21
- Allegato 5: Visura Catastale Storica Fg 103 P.Ila 188 Sub 21
- Allegato 6: Planimetria catastale Fg 103 P.Ila 188 Sub 5
- Allegato 7: Visura Catastale Storica Fg 103 P.Ila 188 Sub 5
- Allegato 8: Planimetria catastale Fg 103 P.Ila 3625 Sub 4
- Allegato 9: Visura Catastale Storica Fg 103 P.Ila 3625 Sub 4
- Allegato 10 Elaborato planimetrico Fg 103 p.Ila 188
- Allegato 11: Estratto riassunto di atto di matrimonio
- Allegato 12: Contratto di locazione commerciale
- Allegato 13: Atto di cessione di azienda
- Allegato 14: Atto di donazione Rep 32021 Rac 11991
- Allegato 15: Atto di acquisto Rep 48697 Rac 18798
- Allegato 16: Progetto approvato ripristino androne
- Allegato 17: Richiesta agibilità locale commerciale
- Allegato 18: Certificato di agibilità dell'immobile
- Allegato 19: Certificato Idoneità statica
- Allegato 20: Progetto e planimetrie del locale
- Allegato 21: Deposito certificato idoneità statica sismica
- Allegato 22: Comunicazione inizio lavori
- Allegato 23: Dichiarazione fine lavori
- Allegato 24: Certificato di agibilità
- Allegato 25: Accesso agli atti Ufficio Tecnico Gravina in Puglia
- Allegato 26: Ricevuta invio Pec al Creditore procedente e all'esecutato



## 2. QUESITI

Con provvedimento del 31/07/2024 il Dott. Antonio Ruffino, Giudice dell'Esecuzione nel procedimento n° 188/2024 R.G.E.

### I) NOMINA

- ESPERTO Stimatore del compendio pignorato il Dott. Antonio Calia;
- CUSTODE giudiziario del compendio pignorato l'Avv. Domenico Ricciardelli;

**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 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 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 caso, verifichi 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 allegghi 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. ELENCO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Gli immobili oggetto della presente perizia sono di seguito riportati.

**IMMOBILE 1:** Magazzini e locali deposito in Catasto Fabbricati Comune di Gravina in Puglia (E155) (BA)

Foglio di mappa 103 Particella 188 Subalterno 20

Rendita: € 264,01

Categoria C/2, Classe 7, Consistenza 71 m<sup>2</sup>

Piazza Arcangelo Scacchi n. 48 – Piano T

Dati di superficie: Totale: 113 m<sup>2</sup>

**IMMOBILE 2:** Magazzini e locali deposito in Catasto Fabbricati Comune di Gravina in Puglia (E155) (BA)

Foglio di mappa 103 Particella 188 Subalterno 21

Rendita: € 156,18

Categoria C/2, Classe 7, Consistenza 42 m<sup>2</sup>

Piazza Arcangelo Scacchi n. 48 – Piano S1

Dati di superficie: Totale: 61 m<sup>2</sup>

**IMMOBILE 3:** Laboratorio per arti e mestieri in Catasto Fabbricati Comune di Gravina in Puglia (E155) (BA)

Foglio di mappa 103 Particella 188 Subalterno 5

Rendita: € 156,18

Categoria C/3, Classe 4, Consistenza 42 m<sup>2</sup>

Piazza Arcangelo Scacchi n. 24/A – Piano T

Dati di superficie: Totale: 48 m<sup>2</sup>

**IMMOBILE 4:** Negozi e Botteghe in Catasto Fabbricati Comune di Gravina in Puglia (E155) (BA)

Foglio di mappa 103 Particella 3625 Subalterno 4

Rendita: € 1.529,23

Categoria C/1, Classe 7, Consistenza 47 m<sup>2</sup>

Via Lelio Orsini n. 99-101-103 – Piano T

Dati di superficie: Totale: 57 m<sup>2</sup>



#### **4. 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:

- Certificazione notarile sostitutiva, riportante le risultanze catastali, la provenienza ventennale e le formalità che riguardano gli immobili pignorati;
- Atto di pignoramento
- Nota di trascrizione del pignoramento

La certificazione notarile sostitutiva, depositata sul fascicolo telematico per la presente procedura di Esecuzione Immobiliare a firma del notaio dott.ssa Giulia Messina Vitrano in data 15/05/2024, per ciascun immobile pignorato, riporta ad atti di acquisto o donazioni trascritti in data antecedente di più di venti anni dalla trascrizione del pignoramento.

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

- Elaborati planimetrici catastali (Vedi allegati 2, 4, 6, 8)
- Visure Catastali storiche (Vedi allegati 3, 5, 7, 9)
- Elaborato planimetrico del fabbricato (Vedi allegato 10)
- Estratto per riassunto di Atto di matrimonio (Vedi allegato 11)
- Contratti di affitto dell'immobile commerciale (Vedi allegati 12 e 13)
- Copia dell'atto di compravendita e atto di donazione degli immobili pignorati (Vedi allegato 14 e allegato 15)
- Comunicazione del custode per sottoscrizione di contratto di comodato precario oneroso da parte della Dott.ssa XXXXX XXXXX, figlia dell'esecutato (Vedi Allegato 16).

È emerso, anche in seguito al primo accesso eseguito insieme al Custode incaricato Avv. Domenico Ricciardelli, quanto segue:

- L'immobile 1 è abbandonato dall'esecutato, non disponendo delle chiavi di accesso all'immobile;
- L'immobile 2 è abbandonato dall'esecutato, non disponendo delle chiavi di accesso all'immobile;
- L'immobile 3 è al momento adibito a studio professionale da parte della figlia dell'esecutato con contratto di comodato d'uso non fornito dall'esecutato;



- L'immobile 4, locale commerciale, è stato concesso in locazione alla ditta XXXXX XXXXX (P.I. XXXXX XXXXX) in data 09/06/2019 per la durata di 6 anni e ulteriori 6 anni in mancanza di disdetta tra le parti. In data 07/06/2023 la società XXXXX XXXXX con atto notarile di Cessione di azienda acquista la società sopra indicata, subentrando pertanto nella locazione dell'immobile (Vedi allegato 12 e 13)
- I dati catastali trascritti nelle visure catastali storiche sono conformi a quelli indicati nella visura catastale attuale;
- L'esecutato è residente in Gravina in Puglia (BA) in XXXXX XXXXX., risulta coniugato dal 31/10/1970. Con atto dell'Ufficiale di Stato Civile del Comune di Gravina in Puglia, l'esecutato sig. XXXXX XXXXX ha scelto il regime patrimoniale ai sensi del primo comma dell'art. 228 della legge 19/05/1975, n. 151. Come conseguenza dell'atto dell'Ufficiale di Stato Civile, l'esecutato ha scelto il regime patrimoniale di separazione dei beni, in luogo della comunione dei beni. (Vedi allegato 11).



## **4. PROPRIETA', VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE**

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**

Dal certificato notarile presente in atti, dalle visure catastali, nonché dagli atti di acquisto e di donazione acquisiti, il proprietario degli immobili pignorati risulta il Sig. XXXXX XXXXX nato a Gravina in Puglia (BA) il 28/07/1940 (C.F. XXXXX XXXXX) e residente in XXXXX XXXXX in Gravina in Puglia (BA). Non esistono comproprietari per gli immobili oggetto di pignoramento immobiliare e il regime patrimoniale dell'esecutato è separazione legale dei beni (Vedi Allegato 11).

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 dalle copie degli atti notarili acquisite dal sottoscritto Tecnico (Vedi allegato 14 e 15), risulta quanto segue.

La proprietà degli immobili siti nel comune di Gravina in Puglia è del sig. XXXXX XXXXX.

L'immobile al Foglio 103 particella 3625 Sub. 4 (Immobile 4) e l'immobile al Foglio 103 particella 188 Sub 5 (Immobile 3) è pervenuta al Sig. XXXXX XXXXX per atto di donazione del 30/04/1996 da potere di XXXXX XXXXX (C.F.: XXXXX XXXXX) nato il 20/07/1911 a firma del notaio Digiesi Domenico (n. rep. 32021 n. racc. 11991) in Gravina in Puglia (BA) trascritto il 07/05/1996 nn.13233/10193. (vedi Allegato 14)

Gli immobili al Foglio 103 Particella 188 sub 20 (Immobile 1) e particella 188 sub 21 (Immobile 2) è pervenuta al sig. XXXXX XXXXX per atto di acquisto in data 03/06/2003 (n.rep. 48697 e n r.racc. 18798) a



firma del notaio Digiesi Domenico in Gravina in Puglia (Ba) trascritto il 10/06/2003 nn.26316/18569. (vedi Allegato 15)

Tutti gli immobili sono pervenuti all'esecutato oltre venti anni prima della data di iscrizione del pignoramento immobiliare.

### **4.3 Indicazione delle formalità pregiudizievoli**

Come riporta la certificazione notarile, esistono sugli immobili pignorati le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Trascrizione n. 32199/20821 del 20/07/2011**

ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO PENALE del 15/06/2011 n. di repertorio 4672 emesso dal Tribunale Penale Sez. Di Bari

A favore di XXXXX XXXXX (XXXXX XXXXX) Richiedenti: Avv. Domenico Stigliani e Avv. Francesco Di Battista

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

Verbale di pignoramento immobili del 28/03/2024 Numero di repertorio 3646 emesso da Unep Corte D'Appello di Bari

a favore di: XXXXX XXXXX (C.F. XXXXX XXXXX) nata a Gravina in Puglia il 02/01/1938 Richiedente Avv. Antonio Tavani

contro: XXXXX XXXXX (C.F. XXXXX XXXXX) nato a

### **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**

In questo paragrafo si specifica, per ciascun immobile lo stato e una breve descrizione.

Immobile 1 in Catasto Fabbricati, foglio 103, particella 188, subalterno 20, C/2 – Magazzini e locali deposito Consistenza 71 m<sup>2</sup>, Piazza Scacchi, 48 Gravina in Puglia – Piano T

L'immobile è classificato catastalmente come deposito o magazzino. Alla data del primo accesso, in presenza del figlio dell'esecutato, non è stato eseguito sopralluogo all'immobile perché questi né l'esecutato sono in possesso delle chiavi. Per poter accedere all'immobile, il sottoscritto tecnico ha ricercato presso il comune di



Gravina in Puglia il nominativo e la residenza del proprietario dell'immobile adiacente avente accesso comune. I recapiti del proprietario dell'immobile con accesso comune sono stati forniti al custode per l'invito formale ad aprire la porta che dà sul disimpegno comune all'immobile oggetto di pignoramento. A tutt'oggi non è stato possibile rintracciare, per il tramite del custode incaricato, chi in possesso delle chiavi per l'accesso a detto immobile. Per le ragioni sopra indicate, nella presente perizia si fa pertanto riferimento agli elementi costruttivi generali ed alle condizioni di manutenzione e cura del complesso del fabbricato e alle risultanze catastali disponibili.

Immobile 2 in Catasto Fabbricati, foglio 103, particella 188, subalterno 21, C/2 – Magazzini e locali deposito – consistenza 42 m<sup>2</sup> – Piazza Scacchi, 48 – Gravina in Puglia – Piano S1.

L'immobile è classificato catastalmente come deposito o magazzino. Alla data del primo accesso, in presenza del figlio dell'esecutato, non è stato eseguito sopralluogo all'immobile perché questi e chi per lui non erano in possesso delle chiavi. Per poter accedere all'immobile, il sottoscritto tecnico ha ricercato presso il comune di Gravina in Puglia il nominativo e la residenza del proprietario dell'immobile adiacente avente accesso comune. I recapiti del proprietario dell'immobile con accesso comune sono stati forniti al custode per l'invito formale ad aprire la porta che dà sul disimpegno comune all'immobile oggetto di pignoramento. A tutt'oggi non è stato possibile rintracciare, per il tramite del custode incaricato, chi in possesso delle chiavi per l'accesso a detto immobile. Per le ragioni sopra indicate, nella presente perizia si fa pertanto riferimento agli elementi costruttivi generali ed alle condizioni di manutenzione e cura del complesso del fabbricato e alle risultanze catastali disponibili.

Immobile 3 in Catasto Fabbricati, foglio 103, particella 188, subalterno 5, C/3 – Laboratori per arti e mestieri, Consistenza 42 m<sup>2</sup>, Piazza Scacchi 24/A Piano T.

L'immobile è un locale Laboratorio per arti e mestieri, attualmente adibito ed allestito a studio di consulenza professionale da parte della figlia dell'esecutato, in virtù di contratto di comodato d'uso gratuito. In base alla documentazione prodotta dal custode del compendio pignorato, avv. Domenico Ricciardelli, in luogo del contratto di comodato d'uso gratuito, è stato sottoscritto un "Contratto di comodato precario oneroso" depositato in fascicolo telematico (Vedi Allegato 16).

Immobile 4 in Catasto Fabbricati, foglio 103, particella 3625, subalterno 4, C/1 – Negozi e Botteghe, Consistenza 47 m<sup>2</sup>, Viale Orsini 99, 101, 103 – Piano T.

L'immobile è attualmente locato alla società XXXXX XXXXX. Detta società ha rilevato in data 07/06/2023 l'impresa individuale "XXXXX XXXXX" che ha sottoscritto con la proprietà dell'immobile 05/06/2019 contratto di locazione registrato presso l'Ufficio Territoriale di Gioia del Colle il 04/07/2019 al n.3812, subentrando di fatto nella conduzione dell'immobile (Vedi allegati 12 e 13).

Il canone di locazione concordato è di € 6.240,00 annui, pari a € 520,00 mensili. Il giudizio che si esprime sul canone di locazione, considerando le qualità dell'immobile è di congruità rispetto al mercato locale degli affitti.



## 5. DESCRIZIONE DEI BENI

Dai rilievi peritali eseguiti nel corso del sopralluogo in data 04/09/2024 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 103, particella 188, subalterno 20, C2 – Magazzini e locali di deposito Consistenza 71 m<sup>2</sup>, Piazza Scacchi n.48 Piano T;
- Immobile 2 in Catasto Fabbricati, foglio 103, particella 188, subalterno 21, C2 – Magazzini e locali di deposito Consistenza 42 m<sup>2</sup>, Piazza Scacchi, n.48, Piano S1;
- Immobile 3 in Catasto Fabbricati, foglio 103, particella 188, subalterno 5, C/3 – Laboratorio per arti e mestieri, Consistenza 42 m<sup>2</sup>, Piazza Scacchi 24/A, Piano T;
- Immobile 4 in Catasto Fabbricati, foglio 103, particella 3625, subalterno 4, C/1 – Negozio e Bottega, Consistenza 47 m<sup>2</sup>, Via Orsini n.99, 101, 103, Piano T.

### 5.2 Descrizione dettagliata degli immobili

Il compendio pignorato è formato da n.4 immobili, situati immediatamente a ridosso di una importante e centrale piazza sul perimetro del centro storico del comune di Gravina in Puglia. Nella piazza è presente una zona pedonale alberata, una scuola, ufficio postale, altri servizi, parcheggi ed attività commerciali; per queste ragioni l'area indicata ha elevato traffico veicolare e pedonale.

- Immobile 1 in Catasto Fabbricati, foglio 103, particella 188, subalterno 20, C2 – Magazzini e locali di deposito Consistenza 71 m<sup>2</sup>, Piazza Scacchi n.48 Piano T;

L'immobile è costituito da un locale ad uso deposito con accesso dal portone di un palazzo storico con affaccio su piazza Arcangelo Scacchi a Gravina in Puglia. Dalla planimetria catastale e dall'elaborato planimetrico rinvenuti presso l'Agenzia del territorio si rileva che entro l'androne del portone del fabbricato la porta a sinistra dà accesso ad un disimpegno per il locale di proprietà dell'esecutato e a proprietà di terzi. L'intero fabbricato necessita di interventi di pulizia e manutenzione ordinaria e straordinaria, quali ripristino degli intonaci di finitura e pitturazione. Alla data odierna non è stato possibile eseguire l'accesso agli immobili per le ragioni sopra indicate.



La superficie netta indicata nella planimetria catastale è di circa m<sup>2</sup> 75. Non si conoscono le condizioni generali interne dell'immobile, in quanto non è stato possibile alla data odierna completare il sopralluogo. L'atto di acquisto del presente immobile (Vedi allegato 15), già alla data 03/06/2003, all'art.11 descrive l'”antichissima costruzione ed in pessime condizioni di manutenzione”. La costruzione è espressamente indicata nell'atto di acquisto anteriore al 01 settembre 1967. L'immobile gode della servitù di passaggio da parte della proprietà dell'immobile adiacente con accesso comune, come riportato nell'atto di acquisto.

Immobile 2 in Catasto Fabbricati, foglio 103, particella 188, subalterno 21, C2 – Magazzini e locali di deposito Consistenza 42 m<sup>2</sup>, Piazza Scacchi, n.48, Piano S1;

L'immobile in esame si trova al piano S1, con accesso mediante una scala interna all'edificio; il locale è sottostante l'immobile 1 ed ha una superficie indicata nella planimetria catastale di circa 45 m<sup>2</sup>. Come per l'immobile precedente, non è stato possibile eseguire l'accesso e completare il sopralluogo.

Dalla planimetria catastale e dall'elaborato planimetrico rinvenuti presso l'Agenzia del territorio si rileva che anche l'immobile 2, situato al piano interrato, ha accesso comune con altro locale di proprietà di terzi. La superficie netta riportata su planimetria catastale per detto immobile è di circa 45 m<sup>2</sup>. Non si conoscono le condizioni generali interne dell'immobile. Come per immobile precedente, l'atto di acquisto del 03/06/2003 (Vedi allegato 15) all'art.11 descrive l'”antichissima costruzione e le pessime condizioni di manutenzione”, quantificandone nel 2003 un valore di € 3000,00. La costruzione è espressamente indicata nell'atto anteriore al 01 settembre 1967. Il presente immobile, avente accesso comune a proprietà di terzi gode, come riportato nell'atto di acquisto di servitù di passaggio da parte della proprietà adiacente ed avente accesso comune.

Immobile 3 in Catasto Fabbricati, foglio 103, particella 188, subalterno 5, C/3 – Laboratorio per arti e mestieri, Consistenza 42 m<sup>2</sup>, Piazza Scacchi 24/A, Piano T;

La planimetria catastale per questa unità immobiliare riporta un locale a piano terra e un locale cantina al piano S1, aventi la medesima superficie e accesso uno dalla piazza Arcangelo Scacchi 24/A e l'altro dalla strada laterale all'immobile (già Traversa via Lucania).

La visura catastale storica riporta esclusivamente informazioni del locale a pianterreno con superficie di m<sup>2</sup> 48, non riportando dati ed informazione della cantina al piano S1, né del soppalco realizzato nel locale al pianterreno.

L'immobile è attualmente adibito a studio professionale e dispone al suo interno di un piano soppalcato. Il locale a piano terra è suddiviso con tramezzi in sala d'attesa, lo studio medico, una stanza adibita ed attrezzata



per le visite e bagno e antibagno. Nell'antibagno si trova una scala a chiocciola per l'accesso al soppalco. Il soppalco copre l'intera superficie dell'immobile.

Dalle ricerche condotte presso gli uffici tecnici del Comune di Gravina in Puglia non è stata rinvenuta alcuna documentazione tecnica in merito alla realizzazione del soppalco (Vedi Allegato 25).

L'accesso al locale al piano S1 è attualmente impraticabile per presenza di una botola e di una porta in metallo in condizioni precarie di manutenzione ed uso.

La numerazione civica, per questo immobile, è diversa da quella riportata sui documenti disponibili in quanto il numero civico affisso alla porta di accesso è il n. 46.

Immobile 4 in Catasto Fabbricati, foglio 103, particella 3625, subalterno 4, C/1 – Negozio e Bottega, Consistenza 47 m<sup>2</sup>, Via Orsini n.99, 101, 103, Piano T.

L'immobile è un locale commerciale, attualmente locato ad una attività di bar avente superficie catastale di 57 m<sup>2</sup>.

Il locale si trova a piano terra e dispone di n. 3 ampie vetrate compresa quella con la porta per l'accesso. L'interno è suddiviso in area tavolini per il servizio, bancone con piccola zona preparazione e somministrazione e bagno con antibagno.

La climatizzazione del locale avviene a mezzo di n.4 macchine elettriche installate a soffitto.

Non è stata rinvenuta agli atti, presso il “Servizio Energia e Fonti Alternative e Rinnovabili” della Regione Puglia documentazione attestante la classe di Efficienza Energetica attribuita all'immobile, registrata unitamente al contratto di affitto, pur essendo stata indicata nel contratto stipulato con la ditta che ha successivamente ceduto attività.

Lo stato e la manutenzione dell'immobile sono buoni e non emergono necessità di interventi di manutenzione urgenti ordinarie o straordinarie.

### **5.3 Calcolo delle superfici lorde degli immobili**

Il calcolo della superficie commerciale degli immobili, è stata calcolata seguendo le linee guida riportate nelle “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani pubblicato dall'Agenzia delle Entrate”. Nel calcolo delle superficie commerciale pertanto si terrà conto delle superfici principali e di quelle accessorie e/o di ornamento secondo quanto riportato nelle linee guida indicata procedendo alla omogeneizzazione delle superfici.



Di seguito si riporta tabella riassuntiva delle superfici commerciali rilevate in occasione del sopralluogo del 04/9/2024 e dei dati ricavati dalle planimetrie catastali:

Immobile 1 Piazza Scacchi 48 Piano T	92 m <sup>2</sup> ca. (*)
Immobile 2 Piazza Scacchi 48 Piano S1	56 m <sup>2</sup> ca. (*)
Immobile 3 Piazza Scacchi 46 Piano T e S1 e soppalco	98 m <sup>2</sup> ca.
Immobile 4 Viale Orsini 99, 101, 103 Piano T	60 m <sup>2</sup> ca.

La superficie commerciale degli immobili 1 e 2 è stata conteggiata a partire dalle planimetrie catastali disponibili per gli immobili.

La superficie commerciale dell'immobile 3 è data dalla somma della superficie principale e dalle superfici accessorie omogeneizzate. La superficie del locale al piano S1 deve essere omogeneizzata alla superficie principale considerandone il 25% della superficie, non avendo comunicazione diretta col predetto locale ma accesso da strada laterale, mentre la superficie del soppalco viene conteggiata al 50%.

Per tali ragioni, la superficie lorda reale dell'immobile è di seguito indicata:

$$m^2 57 + (m^2 57 \times 25 \%) + (m^2 57 \times 50 \%) = m^2 98.$$

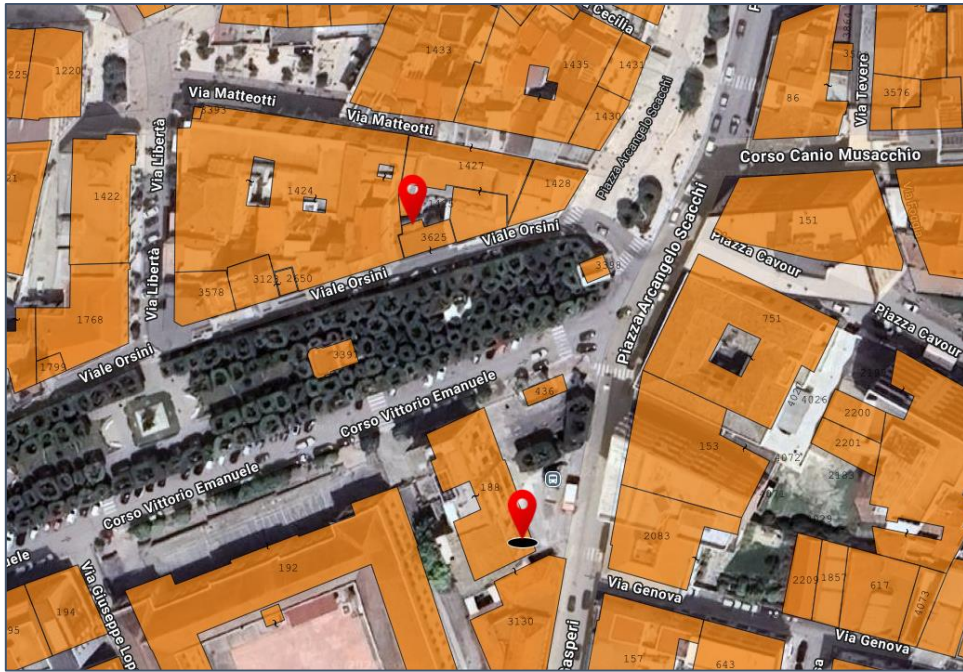
(\*): la superficie indicata con \* è stata stimata sulla base delle planimetrie catastali (Vedi allegati 2 e 4) e non oggetto di misurazione diretta dell'immobile.

## 5.4 Fotografie degli immobili

Le fotografie degli immobili oggetto della presente perizia di CTU sono state raccolte in occasione del sopralluogo del 04/09/2024 e sono allegare alla presente perizia (Vedi allegato 1)

Di seguito si riporta una foto satellitare indicante l'esatta posizione della particella 188 e della particella 3625 entrambe del foglio 103 del Comune di Gravina in Puglia (fonte ForMaps). Le foto successive riguardano viste dalla strada con indicazione degli immobili del presente procedimento di esecuzione immobiliare.







### 5.5 Oneri condominiali

Gli immobili oggetto di pignoramento non fanno parte di condominio. 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 della certificazione notarile, depositata in atti dal Creditore procedente.
- esame delle visure catastali storiche.

Immobili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Gravina in Puglia, Foglio 103, Particelle 188 Sub 20, 21 e 5 a Piazza Scacchi 48 e 46 e Foglio 103, Particella 3625 Subalterno 4 di Via Orsini 99, 101 e 103.

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

- la toponomastica è errata per immobile 3, risultando in atti al civico 24/A invece che il n. 46 ivi affisso per la numerazione civica. Il civico 24/A di Piazza Arcangelo Scacchi fa parte di un fabbricato estraneo alla procedura;
- l'intestazione e le quote di proprietà sono conformi alle risultanze dei Pubblici Registri Immobiliari;



## **6.2 Redazione e/o aggiornamento di certificazione catastale**

Gli immobili 1, 2 e 4 facenti parte del compendio immobiliare pignorato non necessitano di aggiornamento della certificazione catastale.

L'immobile 3 necessita di aggiornamento della toponomastica: la numerazione civica affissa all'ingresso dell'immobile è n. 48, mentre si riporta nell'atto di donazione, nelle visure catastali storiche altra numerazione civica.

La visura catastale storica dell'immobile 3 non riporta la presenza del piano S1 e necessita di aggiornamento catastale. Il sottoscritto tecnico, non essendo abilitato alla predisposizione e alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale rimanda tale compito ad altro tecnico nelle fasi precedenti alla vendita dell'immobile.

## **6.3 Redazione e/o aggiornamento di certificato APE**

### Immobili 1 e 2

Gli immobili al Fg 103, p.lla 188 Sub 20 e 21, catastalmente indicate entrambe come Magazzino e locali di deposito non necessitano di certificazione di Prestazione Energetica (APE).

### Immobili 3

L'immobile al Fg 103, p.lla 188 Sub 4, classificato catastalmente Laboratorio per arti e mestieri non dispone di Certificato di Prestazione Energetica (APE).

Non è stata fornita dall'esecutato copia del contratto di comodato d'uso a favore della figlia dell'esecutato. A seguito di scambio di pec depositate nel fascicolo telematico tra il custode del compendio immobiliare e la figlia dell'esecutato che attualmente occupa l'immobile per attività di studio professionale, è stato sottoscritto un contratto di comodato precario oneroso (Vedi allegato 16).

In seguito a richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio "Servizio Energia e Fonti Alternative e Rinnovabili" della regione Puglia, non è stata riscontrata Attestazione di Prestazione Energetica.

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

### Immobile 4

Il contratto di locazione stipulato in data 10/06/2019 tra il Sig. XXXXX XXXXX e la Sig.ra XXXXX XXXXX fa riferimento all'Attestazione di Prestazione Energetica, ma non è stata rinvenuta copia nella documentazione ricevuta per la parte dell'esecutato.



La ricerca condotta presso l'ufficio "Servizio Energia e Fonti Alternative e Rinnovabili" della regione Puglia non ha prodotto risultati.

La ricerca condotta presso l'ufficio tecnico del comune di Gravina in Puglia ha prodotto un Attestato di Certificazione Energetica redatta in data 01/06/2012, ormai non più valida, depositata in occasione della richiesta di agibilità dell'immobile.

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

#### **6.4 Costi di adeguamento degli impianti**

Non sono emersi, durante il sopralluogo effettuato in data 04/09/2024, esclusivamente per gli immobili 3 e 4, particolari interventi urgenti di manutenzione e/o adeguamento degli impianti tecnici installati negli immobili alla presente procedura di esecuzione immobiliare. Alla data odierna non è stato possibile accedere agli immobili 1 e 2.

#### **6.5 Verifica della edilizia convenzionata e agevolata**

Dalla documentazione estratta dagli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Gravina in Puglia (Progetti, permessi, titoli, ecc.) e secondo i criteri costruttivi dell'intero fabbricato, si esclude che i fabbricati di cui alla presente perizia siano stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

#### **6.6 Verifica della regolarità edilizia e urbanistica**

In seguito a richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gravina in Puglia, alle risultanze catastali ed agli atti di acquisto e donazione acquisiti, in relazione agli immobili oggetto di esecuzione immobiliare è emerso quanto segue.

Il fabbricato ove sono ubicati gli immobili 1, 2 e 3 sono stati costruiti in data anteriore al 1935, come da indicazioni riportate nell'atto di acquisto degli immobili 1 e 2 a rogito del notaio Michele Borraccia del 23 aprile 1935 rep. 2457. Dalle ricerche condotte presso l'Ufficio Tecnico di Gravina in Puglia non è stata rinvenuta alcuna documentazione in merito a detti immobili e/o a nome dell'esecutato o del donante.

Per quanto riguarda il soppalco realizzato al pianterreno dell'immobile 3 non è stata rinvenuta alcuna documentazione presso l'ufficio tecnico del Comune di Gravina in Puglia (Vedi allegato 25). La presenza del soppalco, di non facile datazione a meno di eseguire approfondite indagini e analisi strutturali, potrebbe essere oggetto di sanatoria ai sensi del vigente D.P.R. 380 del 2001. I costi necessari per procedere alla segnalazione



certificata di inizio attività in sanatoria per il suddetto manufatto, pur di difficile quantificazione a priori, potrebbero ammontare a circa complessivi € 10.000,00 (oblazione e spese tecniche).

La ricerca di informazioni e documentazioni presso l'ufficio Tecnico del Comune di Gravina in Puglia per immobile 4 ha portato a ricondurre la costruzione anch'essa a data anteriore al 01 settembre 1967. La documentazione tecnica rinvenuta (vedi allegato 16) riguarda infatti la richiesta di ripristino della conformazione iniziale dell'immobile denominato "Ex Palazzo Orsini" per conto del Sig. XXXXX XXXXX, padre dell'esecutato e donante con atto del 30/04/1996.

Per l'immobile 4 è stata rinvenuta presso l'ufficio tecnico del Comune di Gravina in Puglia la seguente documentazione:

- Progetto approvato per ripristino androne Viale Orsini 105 (Vedi allegato 16)
- Richiesta agibilità ad uso commerciale approvata (Vedi allegato 17)
- Certificato agibilità ad uso commerciale (Vedi allegato 18)
- Certificato idoneità statica (Vedi allegato 19)
- Progetto e planimetria del locale (Vedi allegato 20)
- Deposito certificato di idoneità statica sismica (Vedi allegato 21)
- Comunicazione inizio lavori (Vedi allegato 22)
- Dichiarazione fine lavori (Vedi allegato 23)
- Certificato di agibilità del 28/06/2012 (Vedi allegato 24).

## **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. Gli immobili hanno differenti destinazioni d'uso: i primi due hanno destinazione d'uso Magazzino e locali deposito, il terzo è destinato a Laboratorio per arti e mestieri e l'ultimo è destinato a Negozi e botteghe.

Visto il caso di stima, diventa molto oneroso ricercare per ciascuna tipologia di fabbricato casi di compravendita di data recente e per le medesime tipologie e condizioni di ciascun immobile e confrontare ciascuno con gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare. 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 primo semestre dell'anno 2024.

### 7.2 Formazione dei lotti

Gli immobili pignorati sono ubicati nel medesimo foglio di mappa. Si procede pertanto a realizzare n.3 lotti aventi medesima destinazione d'uso.

#### LOTTO 1

Il primo lotto è formato dagli immobili 1 e 2, posti a piano terra e a piano S1 del fabbricato situato in Piazza Scacchi n. 48. Entrambi gli immobili hanno destinazione d'uso Magazzini e locali deposito e sono individuati come di seguito specificato: immobile Foglio 103 Particella 188 Sub 20 e immobile Foglio 103 Particella 188 Sub 21. La vendita congiunta di entrambi gli immobili contribuisce ad aumentare la superficie complessiva del lotto e facilita la vendita dell'immobile posto al piano S1, oltre che sono stati acquistati congiuntamente dall'esecutato nel 2003.



## LOTTO 2

Il secondo lotto è formato dall'immobile 3, il quale ha destinazione d'uso Laboratorio per arti e mestieri ed è formato da un locale a piano terra con soppalco per l'intera superficie e con corrispondente deposito al piano S1 con accesso dalla strada adiacente il fabbricato. I riferimenti catastali per il presente lotto sono Foglio 103 p.188 sub.5.

## LOTTO 3

Il lotto 3 è formato dall'immobile 4, classificato come Negozi e botteghe situato in Viale Orsini 99, 101, 103, indicato catastalmente al foglio 103, particella 3625, sub 4, attualmente adibito a bar e somministrazione bevande.

### 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 2024 - 1° sem.)*

## LOTTO N. 1

Immobile 1 al Catasto Fabbricati Comune di Gravina in Puglia (E155) (BA)

Foglio di mappa 103 Particella 188 Subalterno 20 Categoria C/2, Classe 7, Consistenza 71 m<sup>2</sup>.

Piazza Arcangelo Scacchi n. 48, Piano T

e

Immobile 2 al Catasto Fabbricati Comune di Gravina in Puglia (E155) (BA)



Foglio di mappa 103 Particella 188 Subalterno 21 Categoria C/2, Classe 7, Consistenza 42 m<sup>2</sup>.

Piazza Arcangelo Scacchi n. 48, Piano S1

I prezzi unitari riportati nel listino “Quotazioni immobiliari” dell'Agenzia delle Entrate (ultimo aggiornamento: Anno 2024 - 1° sem.) relativi all'ambito territoriale omogeneo in cui ricade il LOTTO 1 sono i seguenti:

<b>Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1</b>				
<b>Provincia:</b> BARI				
<b>Comune:</b> GRAVINA IN PUGLIA				
<b>Fascia/zona:</b> Centrale/CENTRO STORICO COMPRESO TRA VIA STELLA-VIA GARIBALDI-VIA SCACCHI-PIAZZA V.EMANUEL				
<b>Codice di zona:</b> B1				
<b>Microzona catastale n.:</b> 1				
<b>Tipologia prevalente:</b> Abitazioni di tipo economico				
<b>Destinazione:</b> Commerciale				
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	445	670	L
Negozi	NORMALE	830	1400	L

Il valore medio per metro quadro per i Magazzini e Locali deposito è dunque pari a: €  $(445 + 670) / 2 = € 557,50$  ( $V_u$ ).

La superficie commerciale per il Lotto 1 è data dalla somma della superficie commerciale dell'Immobile 1 ( $Sc_1 = 92 \text{ m}^2$ ) e della superficie commerciale dell'immobile 2 ( $Sc_2 = 56 \text{ m}^2$ ); segue che:

$$Sc_1 + Sc_2 = 92 \text{ m}^2 + 56 \text{ m}^2 = 148 \text{ m}^2 (Sc)$$

pertanto

Infine, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche (stato di manutenzione, taglia dell'immobile, etc.) ed estrinseche (ubicazione, livello di piano etc.), stabilite secondo lo stato di conservazione dell'intero fabbricato, il coefficiente K è stimato pari a 0,5.

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

Valore Lotto 1

$$V_m = K * S_c * V_u = 0,5 * 148 \text{ m}^2 * 557,50 \text{ €/mq} = € 41.255,00$$



LOTTO N. 2

Immobile 3 al Catasto Fabbricati Comune di Gravina in Puglia (E155) (BA)  
 Foglio di mappa 103 Particella 188 Subalterno 5 Categoria C/3, Classe 4, Consistenza 42 m<sup>2</sup>.  
 Piazza Arcangelo Scacchi n. 24/A, Piano T

I prezzi unitari riportati nel listino “Quotazioni immobiliari” dell'Agenzia delle Entrate (ultimo aggiornamento: Anno 2024 - 1° sem.) relativi all’ambito territoriale omogeneo in cui ricade il LOTTO 2 sono i seguenti:

<b>Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1</b>				
<b>Provincia:</b> BARI				
<b>Comune:</b> GRAVINA IN PUGLIA				
<b>Fascia/zona:</b> Centrale/CENTRO STORICO COMPRESO TRA VIA STELLA-VIA GARIBALDI-VIA SCACCHI-PIAZZA V.EMANUELE				
<b>Codice di zona:</b> B1				
<b>Microzona catastale n.:</b> 1				
<b>Tipologia prevalente:</b> Abitazioni di tipo economico				
<b>Destinazione:</b> Produttiva				
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Laboratori	NORMALE	520	750	L

Il valore medio per metro quadro per i Laboratori arti e mestieri è dunque pari a: €  $(520 + 750) / 2 = € 635,00$  ( $V_u$ ).

La superficie commerciale dell’immobile al foglio 103 p.lla 188 Sub 5 è pari a circa m<sup>2</sup> 98.

Infine, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche (stato di manutenzione, taglia dell’immobile 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:

$$V_m = K * S_c * V_u = 1 * 98 \text{ mq} * 635,00 \text{ €/mq} = € 62.230,00$$

LOTTO N. 3

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

Immobile 4 al Catasto Fabbricati Comune di Gravina in Puglia (E155) (BA)



Foglio di mappa 103 Particella 3625 Subalterno 4 Categoria C/1, Classe 7, Consistenza 47 m<sup>2</sup>.

Via Lelio Orsini n. 99-101-103, Piano T

I prezzi unitari riportati nel listino “Quotazioni immobiliari” dell’Agenzia delle Entrate (ultimo aggiornamento: Anno 2024 - 1° sem.) relativi all’ambito territoriale omogeneo in cui ricade il LOTTO 3 sono i seguenti:

<b>Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1</b>				
<b>Provincia:</b> BARI				
<b>Comune:</b> GRAVINA IN PUGLIA				
<b>Fascia/zona:</b> Centrale/CENTRO STORICO COMPRESO TRA VIA STELLA-VIA GARIBALDI-VIA SCACCHI-PIAZZA V.EMANUELE				
<b>Codice di zona:</b> B1				
<b>Microzona catastale n.:</b> 1				
<b>Tipologia prevalente:</b> Abitazioni di tipo economico				
<b>Destinazione:</b> Commerciale				
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	445	670	L
Negozi	NORMALE	830	1400	L

Il valore medio per metro quadro per le i Negozi e botteghe è dunque pari a: € (830 + 1.400) / 2 = € 1.115,00 (V<sub>u</sub>).

La superficie commerciale dell’immobile al foglio 103 p.lla 3625 Sub 4 è pari a circa mq 60.

Infine, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche (stato di manutenzione, taglia dell’immobile, 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:

$$V_m = K * S_c * V_u = 1 * 60 \text{ mq} * 1115,00 \text{ €/mq} = € 66.900,00$$



## 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: 41.255,00 €

Riduzione forfettaria del 15% per assenza garanzia per vizi del bene	6.188,25 €
Spese di regolarizzazione edilizia	€ 0
Spese di regolarizzazione catastale	€ 0
Spese per redazione APE	€ 0
<b>VALORE CORRETTIVO</b>	<b>6.188,25 €</b>

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

$$V_B = 41.255,00 \text{ €} - 6.188,25 \text{ €} = \mathbf{35.066,75 \text{ € (35.000,00 € in cifra tonda)}}$$

### LOTTO N. 2

Valore di mercato: 62.230,00 €

Riduzione forfettaria del 15% per assenza garanzia per vizi del bene	9.334,50 €
Spese per Certificato di abitabilità	0 €
Spese di rettifica catastale	200 €
Spese per ripristino dello stato dei luoghi e demolizione soppalco	10.000,00 €
Spese per redazione Ape	150,00 €
<b>VALORE CORRETTIVO</b>	<b>19.684,50 €</b>

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

$$V_B = 62.230,00 \text{ €} - 19.684,50 \text{ €} = \mathbf{42.545,50 \text{ € (42.500,00 € in cifra tonda).}}$$



LOTTO N. 3

Valore di mercato: 66.900,00 €

Riduzione forfettaria del 15% per assenza garanzia per vizi del bene	10.035,00 €
Spese per Certificato di abitabilità	0 €
Spese di regolarizzazione catastale	0 €
Spese per redazione Ape	150,00 €
<b>VALORE CORRETTIVO</b>	<b>10.185,00 €</b>

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

$$V_B = 66.900,00 \text{ €} - 10.185,00 \text{ €} = \mathbf{56.715,00 \text{ €}} \text{ (56.700,00 € in cifra tonda)}$$

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

Altamura, 27/12/2024

L'Esperto stimatore del Giudice

Dott. Agr. Antonio Calia

