



TRIBUNALE DI BARI

SECONDA SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n.229/2024

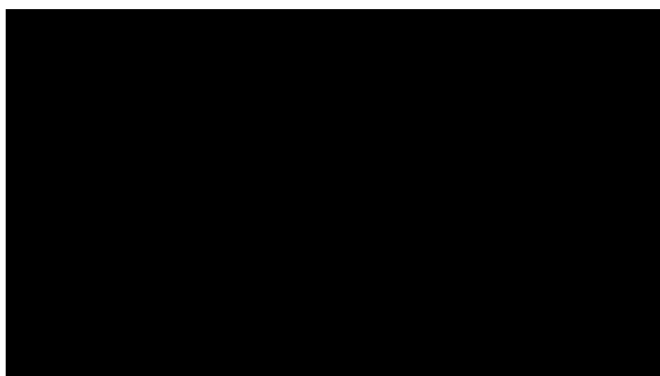
GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Ill.ma Dott.ssa Marisa Attollino

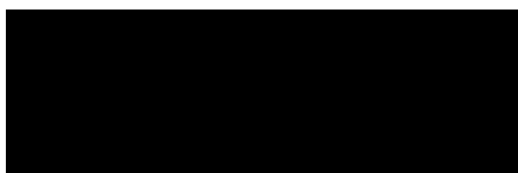
Perizia dell'Esperto Estimatore ex art. 568 c.p.c.

Dott. Ing. Mauro Antonio Abrusci

promossa da



Contro



1. Premessa

Con decreto emesso il 30/07/2024 e notificato il 06/08/2024, il sottoscritto Ing. Mauro Antonio Abrusci, nato a Bari il 30/12/1975, libero professionista con studio in Acquaviva delle Fonti alla via S. Ventura, 20, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari con n. 8555, nonché all'Albo dei consulenti Tecnici del Tribunale di Bari, veniva nominato Esperto Estimatore (ex. Art.568 c.p.c.) dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Marisa Attollino nell'esecuzione immobiliare n° 229/2024 del R.G.E.

In data 13/08/2024, il sottoscritto accettava l'incarico e prestava giuramento mediante sottoscrizione con firma digitale e deposito telematico.

2. Incarico

Il Giudice dott.ssa Marisa Attollino con lo stesso provvedimento ha formulato al sottoscritto i seguenti quesiti:

"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'articolo 567, co. 2, c.p.c., segnalando immediatamente al G.E. quelle mancanti o inidonei.

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:

STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA

ING. ABRUSCI MAURO ANTONIO

· 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 G.E., 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 codice proprietario, l'Esperto indicherà 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) Compiuto 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 specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione; in caso di opere
-

STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA

ING. ABRUSCI MAURO ANTONIO

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
-

STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA

ING. ABRUSCI MAURO ANTONIO

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) a verificare l'insistenza del bene in zona Zes, eseguibile mediante accesso alla sezione "Sistema Informativo Territoriale" del sito internet <https://adriatica.zes.gov.it> tramite inserimento dei dati catastali nella maschera di ricerca "ricerche territoriali" del cui esito dovrà darsi conto nella relazione finale;
 - 15) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
 - 16) 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.
 - 17) 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.
 - 18) 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 Il 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.

3. Controllo della documentazione di cui all'art. 567 co. 2 del c.p.c.

Dall'esame della documentazione presente nel fascicolo telematico, il sottoscritto, di concerto con il custode giudiziario, avv. Claudio Alboreto, rilevava che il creditore procedente ha depositato quanto segue:

- **certificazione notarile sostitutiva** estesa al ventennio precedente la data del pignoramento, con indicazione dei dati catastali storici redatta dal Notaio dott.ssa Giuseppina Raguso;

Non sono presenti:

- **estratto catastale attuale** (relativo alla situazione al giorno del rilascio del documento);
- **estratto catastale storico** (riguardante il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo, cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivato od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento) degli immobili oggetto di pignoramento;
- **certificato di stato di civile del debitore**;

I suddetti estratti sono dunque stati acquisiti dallo scrivente presso Agenzia delle Entrate – Catasto Fabbricati – Ufficio Provinciale di Bari, rispettivamente il 27/09/2024 il primo (*All.3 – Estratto catastale storico*) e il 25/11/2024 il secondo (*All.3 – Estratto catastale attuale*).

In mancanza del certificato di stato civile, è stato acquisito dallo scrivente l'Estratto dell'Atto di Matrimonio datato 02/09/2024 (*All.1 – Estratto dell'Atto di Matrimonio*) presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Altamura, da cui può evincersi che il debitore [REDACTED] era coniugato con la [REDACTED] e che sono state apposte annotazioni a margine il 13/12/2018 a seguito di verbale di separazione consensuale con provvedimento del Tribunale di Bari n. 12780/2018 R.G. in data 21/11/2018.

4. Elenco dei beni pignorati

I beni immobili oggetto di pignoramento sono i seguenti:

- **IMMOBILE N.1**

Appartamento al terzo piano sito nel comune di Altamura in via Mosca, n. 32, Interno H, censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al **Fg. 164, p.lla 715, sub 25**, Categoria A/2, classe 3, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale totale 116 m², totale escluse le aree scoperte 110 m², Rendita € 654,61;

- **IMMOBILE N.2**

Locale box auto a piano interrato sito nel comune di Altamura in via Mosca, n. 30, Interno, 5, censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al **Fg. 164, p.lla 715, sub 22**, Categoria C/6, classe 2, Consistenza 16 m², Superficie Catastale 18 m², rendita € 38,84;

- **IMMOBILE N.3**

La quota di 1/12 dell'abitazione composta da cantina a piano terra, primo e secondo piano, sita nel comune di Altamura in piazza Madonna dei Martiri, n. 3 - 4, via Leopoldo Laudati, n. 76, claustro Salvatore Traetta, n. 13, censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al **Fg. 161, p.lla 2476, sub 3, graffata con la p.lla 2474 sub 5, con la p.lla 2472, sub 4, e con la p.lla 2471 sub 4**, Categoria A/4, classe 4, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale totale 119 m², totale escluse le aree scoperte 116 m², Rendita € 383,47;

5. Titolarità dei beni pignorati

I beni oggetto di pignoramento hanno la seguente titolarità e sono gravati dai seguenti diritti:

- **IMMOBILE N.1**

- **Proprietà 1/1 – Regime: Bene personale** - Sig. [REDACTED]
[REDACTED] (Debitore
esecutato);

STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA

ING. ABRUSCI MAURO ANTONIO

-
- **Diritto di abitazione 1/1** - Sig.ra [REDACTED]
[REDACTED]

- **IMMOBILE N.2**

- **Proprietà 1/1 – Regime: Bene personale** - [REDACTED]
[REDACTED] (Debitore
esecutato);
- **Diritto di uso 1/1** - [REDACTED]
[REDACTED].

- **IMMOBILE N.3**

- **Proprietà 1/12** - [REDACTED]
[REDACTED] (Debitore esecutato);
- **Proprietà 1/12** - [REDACTED]
[REDACTED]
- **Proprietà 1/12** - [REDACTED]
[REDACTED];
- **Proprietà 1/12** [REDACTED]
[REDACTED]
- **Proprietà 8/12** - [REDACTED]
[REDACTED].

6. Formazione e descrizione dei lotti di vendita

❖ **LOTTO A:**

- **IMMOBILE N.1:** Appartamento al terzo piano sito nel comune di Altamura in via Mosca n. 32, Interno H, censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Fg. 164, p.lla 715, sub 25, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale totale 116 m², totale escluse le aree scoperte 110 m², Rendita € 654,61;
- **IMMOBILE N.2:** Locale box auto a piano interrato sito nel comune di Altamura in via Mosca n. 30, Interno, 5, censito nel Nuovo Catasto

ING. ABRUSCI MAURO ANTONIO

❖ LOTTO B:

- 9

da via Mosca n. 32, ed anche dell'abitazione in piazza Madonna dei Martiri nn. 3-4, angolo via L. Laudati n. 76, angolo claustro S. Traetta.

Il giorno 16/10/2024 alle ore 9:30 lo scrivente, in accordo con il Custode Giudiziario Avv. Claudio Alboreto, riprendeva le operazioni peritali alla presenza del [REDACTED], presso il box auto posto a piano interrato della palazzina condominiale di via Mosca n. 32, con accesso dalla rampa condominiale posta al civico 30 della stessa via (All.1 – Verbale di sopralluogo). Successivamente, alle ore 10:32, lo scrivente ed il Custode Giudiziario Avv. Claudio Alboreto si recavano presso l'abitazione in piazza Madonna dei Martiri, n. 3-4 angolo via L. Laudati, n. 76 angolo claustro S. Traetta, ed alla presenza dell'esecutato [REDACTED] dove il sottoscritto provvedeva ad effettuare ricognizione metrica e fotografica dell'unità immobiliare (All.1 – Verbale di sopralluogo).

Si precisa infine che, al fine di uno svolgimento massimamente esaustivo del compito affidato, ai sopralluoghi suddetti il sottoscritto ha affiancato, in tempi diversi, opportune e ulteriori ricerche presso pubblici uffici, in particolare: l'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio della Provincia di Bari; l'Ufficio Stato Civile; l'Ufficio Tecnico del Comune di Altamura.

8. Risposta ai quesiti

➤ Quesito n.1 – Identificazione del Bene

"Provveda l'esperto 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;"

I beni oggetto della procedura esecutiva, giusto atto di pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 05/06/2024 ai nn. 27765/21390 emesso dalla Corte d'Appello di Bari il data 27/05/2024 repertorio

STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA

ING. ABRUSCI MAURO ANTONIO

n. 5152 a favore del Condominio via Mosca n. 32, sono costituite dalle seguenti unità immobiliari:

- Appartamento al terzo piano facente parte di un fabbricato condominiale sito nel comune di Altamura in via Mosca n. 32, confinante a sud con appartamento adiacente identificato con il subalterno 12 e vano scala, ad ovest con area condominiale, a nord con rampa carrabile, ad est con via Mosca, riportato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Altamura al **Foglio 164, particella 715, subalterno 25, (già subalterno 13)**, via Mosca n. 32, interno H, piano 3, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale totale 116 m², totale escluse le aree scoperte 110 m², Rendita € 654,61;
- Box auto a piano interrato facente parte del fabbricato condominiale sito nel comune di Altamura in via Mosca n. 32, con accesso dal civico 30 di detta via, confinante a sud con box auto identificato con il subalterno 21, ad ovest con spazio di manovra, a nord con box auto identificato con il subalterno 23 e ad est con un vano deposito identificato con subalterno 16, riportato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Altamura al **Foglio 164, particella 715, subalterno 22**, via Mosca n. 30, interno 5, piano S1, Categoria C/6, classe 2, Consistenza 16 m², Superficie Catastale 18 m², Rendita € 38,84;
- La quota di 1/12 della casa in Altamura composta da una cantina a piano terra, tre vani ed accessori al primo piano ed un vano e accessori al secondo piano, il tutto confinante a sud con piazza Madonna dei Martiri, ad ovest con via L. Laudati a nord con claustro S. Traetta ad est con scala condominiale ed immobile di altra proprietà, riportato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Altamura al **Foglio 161, particella 2476, subalterno 3, graffata con la particella 2474 subalterno 5, graffata con la particella 2472 subalterno 4, graffata con la particella 2471 subalterno 4**, piazza Madonna dei Martiri n. 3-4, via Leopoldo Laudati n. 76, claustro Salvatore Traetta n. 13, Piani T-1-2,

Categoria A/4, classe 4, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale totale 119 m², totale escluse le aree scoperte 116 m², Rendita € 383,47.

Identificazione lotti di vendita

Lo scrivente C.T.U. ha indentificato per la vendita i seguenti **due lotti**:

❖ **LOTTO A**, costituito dai seguenti immobili:

▪ **IMMOBILE N.1:**

Appartamento al terzo piano sito nel comune di Altamura in via Mosca n. 32;

▪ **IMMOBILE N.2:**

Box auto a piano interrato sito nel comune di Altamura in via Mosca n. 30;

❖ **LOTTO B**, costituito dalla quota di 1/12 del seguente immobile:

▪ **IMMOBILE N.3:**

Abitazione costituita da piano terra, primo e secondo nel comune di Altamura in piazza Madonna dei Martiri n. 3-4 angolo via Leopoldo Laudati n. 76 angolo claustro Salvatore Traetta n. 13.

➤ **Quesito n.2 – Imposizione fiscale sull'alienazione del bene**

"Provveda l'esperto 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;"

Descrizione degli immobili costituenti il LOTTO A

Descrizione fabbricato condominiale

L'appartamento ed il box auto, costituenti il LOTTO A di vendita, fanno parte di una palazzina condominiale sita ad Altamura in via Mosca n. 32; ubicata in posizione periferica a nord-est dell'abitato del Comune e in una zona non completamente urbanizzata, il luogo si caratterizza per la presenza, nelle

immediate vicinanze, di edifici in costruzione ed aree libere da edificare (zona "C2 - zona di espansione" del vigente P.R.G.).

La palazzina si compone di: un piano interrato, dove si collocano due depositi e sette box auto con relativa corsia di manovra condominiale; un piano seminterrato, dove sono poste tre unità immobiliari con destinazione d'uso ufficio; quattro piani sovrastanti, ognuno composto da due unità immobiliari (dunque otto in totale) con destinazione d'uso "ufficio" (All. 5.1 – Foto 1).

Tutti i piani del fabbricato sono infine collegati tra di loro dal corpo scala condominiale a tre rampe, con al centro un vano ascensore.

Confini

La palazzina confina: ad est con via Mosca; a sud con via Madrid; ad ovest e per il solo piano seminterrato vi è aderenza con il piano seminterrato di altra palazzina; a nord con il parco comunale San Giuliano (All. 5.1 – Foto 2).

Il piano interrato, adibito a box auto e depositi, è accessibile oltre che dalla rampa carrabile (il cui ingresso è dotato di un cancello con comando automatico elettrico, posto al civico 30 di via Mosca) anche dal vano scala condominiale (All. 5.1 – Foto 3).

Si noti che due uffici a piano seminterrato sono accessibili dal vano scala condominiale, mentre il terzo ha l'accesso indipendente da via Madrid al civico 75 (All. 5.1 – Foto 4).

L'androne d'ingresso condominiale è raggiungibile attraverso un'area di pertinenza antistante e condominiale, in parte pavimentata ed in parte a verde; la stessa area risulta perimetrata tramite un muretto in cemento a faccia vista e con sovrastante recinzione metallica, dove si inserisce il cancello pedonale posto al civico 32 di via Mosca.

Caratteristiche costruttive

Il fabbricato, costruito agli inizi degli anni duemila (precisamente nel 2001) ha una struttura portante intelaiata costituita da travi e pilastri in conglomerato cementizio armato e solai in latero-cemento.

I prospetti sono in parte intonacati a civile ed in parte presentano elementi di cemento a faccia vista.

I muri perimetrali di tombagno fuori terra sono stati realizzati con uno spessore di 30 cm ca., mentre i divisori interni con spessore di 8 cm ca., al netto dell'intonaco e delle finiture.

L'androne condominiale distribuisce i collegamenti verticali (scala e ascensore) tra i vari piani; le scale sono rivestite in pietra naturale di colore chiaro (marmo), le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore chiaro. Il medesimo androne ha una copertura a tetto con doppia falda, avente la linea di displuvio con andamento nord-sud.

L'intero fabbricato risulta, per ciò che concerne le parti comuni, in un discreto stato di manutenzione e conservazione.

Descrizione appartamento

L'appartamento oggetto di procedura è situato al terzo piano del fabbricato, con porta di ingresso posta a destra di chi sale le scale.

Lo stesso, classificato catastalmente con la categoria A/2 (abitazione di tipo civile) e adibito come tale, si compone di: ingresso/salotto, cucina/pranzo, disimpegno, tre camere da letto, due bagni, un ripostiglio/lavanderia e due verande.

Più precisamente la distribuzione degli spazi nell'appartamento appare come segue (All. 2 – Planimetrie da rilievo): attraversando la porta blindata di accesso si entra nell'ingresso/salotto composto da un unico ambiente, sulla cui parte destra vi è un finestrone che ne permette l'areazione e l'illuminazione con affaccio sulla veranda posta sul prospetto principale di via Mosca (All. 5 – Foto 5-6), e sulla cui sinistra si trova invece la zona cucina/pranzo, illuminata ed areata, a sua volta, da una finestra e da una porta finestra tramite cui può accedersi alla veranda di retrospetto, in adiacenze alla cucina/pranzo vi è un piccolo ripostiglio/lavanderia (All. 5.1 – Foto 7-8-9); superando, infine, un vano porta posto

frontalmente alla soglia d'ingresso, si accede al disimpegno che apre alla zona notte ed i bagni (All. 5.1 – Foto 10).

La zona notte è composta da tre camere da letto, areate ed illuminate da finestre a doppia anta, e da due bagni, areati e illuminati anch'essi da finestra ma ad anta singola, dei quali il più grande è completo di lavabo, bidet, vaso igienico e vasca, e il più piccolo (di dimensioni molto più ridotte) invece, di lavabo, vaso igienico e doccia; di questi, infine, il primo e più grande prospetta via Mosca, mentre l'altro più piccolo prospetta il parco comunale San Giuliano (All. 5.1 – Foto 11-12-13-14-15).

Si precisa che tutti gli ambienti, escluso il vano ripostiglio/lavanderia, sono areati ed illuminati naturalmente.

Il pavimento in ogni punto dell'appartamento è in marmo di colore chiaro, ad esclusione di bagni, ripostiglio/lavanderia e parete della zona cottura (nella cucina/pranzo), le cui pavimentazione e rivestimento sono in gres porcellanato che risulta posato fino all'altezza di m 2,60 ca., con l'aggiunta di decori e listelli nei bagni, nonché decorazioni e ornamenti sull'ingresso/salotto, in cucina e nel disimpegno

Le verande sono pavimentate con piastrelle rettangolari di colore chiaro e terminale in marmo (protetto da ringhiere in ferro) e corredate di tende da sole per l'intera lunghezza (All. 5.1 – Foto 16-17).

Le pareti ed i soffitti sono rivestiti con intonaco civile comune per interni e relativa dipintura. Sulle pareti è posato il battiscopa in marmo che presenta motivi ornamentali dello stesso colore delle decorazioni presenti sulla pavimentazione dell'ingresso/salotto. L'intradosso del bagno più grande appare poi rifinito con un controsoffitto dotato di faretti incassati.

Le pareti interne ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati di colore chiaro e l'altezza netta interna dei soffitti è di 2,72 m.

La porta d'ingresso è in legno, blindata; gli infissi esterni sono anch'essi in legno e di colore scuro con vetrocamera, protette da persiane oscuranti in PVC; anche gli infissi interni sono in legno, stavolta tamburato di colore chiaro, e quasi

tutte a singolo battente, eccezion fatta per quelle del ripostiglio/lavanderia e del bagno piccolo, invece a scrigno.

L'appartamento è dotato dei seguenti impianti: elettrico; luci di emergenza; idrico-fognante; termico di tipo autonomo alimentato con gas metano con corpi scaldanti in ghisa e in acciaio (thermoarredo) senza valvole termostatiche; telefonico e citofonico; TV (collegato a quello centralizzato condominiale).

L'acqua calda sanitaria ed il riscaldamento sono garantite da un generatore di calore standard collocato all'interno dell'ambiente cucina/pranzo.

La distribuzione planimetrica dell'appartamento risulta piacevole e razionale con buone caratteristiche di luminosità ed areazione, ed il generale stato di conservazione come anche quello di manutenzione (così come le stesse finiture), possono considerarsi complessivamente buoni.

Descrizione box auto

Il box auto è ubicato al piano seminterrato del fabbricato condominiale in Via Mosca, ed è accessibile sia dal vano scala condominiale, sia dalla corsia di manovra raggiungibile dalla rampa carrabile condominiale in via Mosca n. 30 (All. 2 – Planimetria da rilievo); l'ingresso è dotato di saracinesca metallica ed è il quinto sulla sinistra per chi percorre la suddetta corsia di manovra partendo dalla rampa carrabile (All. 5.1 - Foto 18).

A pianta rettangolare (con superficie netta di circa 16 m² ed altezza netta interna di 2,97 m), il vano presenta: pavimento in battuto di cemento, soffitto intonacato, pareti di confine realizzate in parte con elementi in c.l.s. autoclavato ed in parte in c.a. a facciavista; tutte le superfici sono tinteggiate di colore bianco (All. 5.1 - Foto 19).

Internamente è stato realizzato nella parte retrostante un piccolo soppalco con elementi metallici e tavolato in legno avente una superficie di circa 5 m² avente un'altezza di circa 1,00 m (All. 5.1 - Foto 20).

Il locale non è illuminato ed areato naturalmente, ed è presente l'impianto elettrico con un punto luce a soffitto.

Lo stato di manutenzione e di conservazione del box auto è buono.

Descrizione dell'immobile costituente il LOTTO B

L'abitazione costituente il LOTTO B di vendita fa parte di un aggregato urbano ubicato nel centro storico del Comune di Altamura, in piazza Madonna dei Martiri, angolo via L. Laudati angolo claustro S. Traetta, nelle immediate vicinanze di Corso Vittorio Emanuele II, una delle strade principali della Città; lo stesso aggregato è composto da tre edifici aventi altezze differenti ma tra loro collegati e interconnessi in modo da creare unità immobiliari differenti ed autonome (All. 5.2 - Foto 21).

L'unità immobiliare in oggetto è dotata di tre ingressi, due autonomi ed uno condominiale (All. 2 – Planimetria da rilievo): l'ingresso principale (condominiale) si trova in piazza Madonna dei Martiri al n. 4; un primo ingresso secondario può individuarsi al n. 3 della medesima piazza risultando la cantina che si apre su tale civico, collegata all'abitazione di primo piano tramite una piccola scala interna; terzo e ultimo ingresso, anch'esso autonomo e diretto all'abitazione, è in via L. Laudati al n. 76, dove una piccola porta (con relativa scala) dà accesso al vano cucina dell'abitazione (All. 5.2 - Foto 22-23-24).

Entrando dal portoncino condominiale posto in piazza Madonna dei Martiri al n. 4 si accede in un piccolo androne corredato da una scala in pietra conducente alle abitazioni poste ai piani superiori; una volta giunti sul primo pianerottolo, la porta d'ingresso dell'abitazione oggetto di valutazione si troverà sulla sinistra.

Varcata la soglia con porta in PVC posta all'entrata dell'abitazione (All. 5.2 - Foto 25) si accede al vano ingresso, da cui può scorgersi: sul lato sinistro una prima porta che conduce alla camera da letto matrimoniale; sul lato destro un'ulteriore porta che conduce ad un'altra camera da letto; frontalmente un ultimo vano porta che permette di accedere, tramite apposita scala, alla cantina di piano terra, di cui sopra (All. 5.2 - Foto 26-27-28-29).

In adiacenza alla camera da letto matrimoniale, e direttamente collegatovi, vi è un ripostiglio (All. 5.2 - Foto 30), mentre attraversando l'altra camera da letto, si accede alla cucina, collegata a sua volta tramite una rampa di scale, come già precisato, direttamente a via L. Laudati, n. 76 nonché, tramite diverse ulteriori due rampe, al secondo piano dove si trovano un vano pluriuso con annesso wc ed un piccolo ripostiglio/lavanderia (All. 5.2 - Foto 31-32-33-34).

Tutti gli ambienti dell'abitazione sono aerilluminati naturalmente, ad eccezione dell'ingresso. La camera da letto matrimoniale, la cucina e il vano pluriuso al secondo piano sono dotati di balconi rispettivamente aggettanti su piazza Madonna dei Martiri, via L. Laudati e (con andamento angolare quello del vano pluriuso), ad angolo tra via L. Laudati e claustro S. Traetta (All. 5.2 - Foto 35).

Le camere da letto ed il vano ingresso hanno una copertura a volta del tipo "a padiglione" mentre la cucina ed il vano pluriuso, wc e ripostiglio/lavanderia hanno una copertura piana; la pavimentazione dell'abitazione non è uniforme differenziandosi in ogni ambiente; il battiscopa ha lo stesso colore della pavimentazione presente.

Le pareti ed i soffitti sono rivestiti con intonaco civile comune per interni e relativa dipintura, ad esclusione le pareti della cucina a primo piano e del wc, del ripostiglio/lavanderia e del vano pluriuso a secondo piano; gli infissi sono realizzati alcuni in legno e altri in PVC con tapparelle in plastica ed esclusione della camera matrimoniale dotata di persiane in PVC; le porte interne sono in legno.

La cantina a piano terra, si rammenta, ha doppia possibilità di accesso: da piazza Madonna dei Martiri (attraverso una porta metallica e scendendo due gradini) nonché dal vano ingresso dell'abitazione; la stessa si compone di un unico ambiente con piccolo deposito annesso, ricavato al di sotto della rampa della scala condominiale; infine ha volta a botte e pavimentazione di mattonelle in graniglia di marmo, risultando completamente intonacata (All. 5.2 – Foto 36-37-38).

L'abitazione è dotata dei seguenti impianti: impianto elettrico del tipo sottotraccia; impianto idrico-fognante sottotraccia; impianto telefonico e

citofonico; impianto TV; si precisa che non risulta dotata di impianto termico e l'acqua calda sanitaria viene ottenuta da un boiler elettrico.

Si precisa, in conclusione, che la vendita immobiliare per entrambi i lotti non è soggetta ad IVA, così come disposto dall'art. 10 comma 8 bis, del D.p.r. 633/1972, trattandosi di immobili intestati a persona fisica.

➤ **Quesito n.3 – Data di inizio della costruzione**

"Provveda l'esperto 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;"

L'abitazione costituente il **LOTTO B** è stata realizzata in data antecedente al 2 settembre 1967, come risulta evidente dalle planimetrie catastali storiche allegate, datate 08/07/1943 (All. n. 3 – Planimetria catastale storica).

In anni successivi a tale ultima data l'abitazione ha subito vari interventi che ne hanno modificato struttura, aspetto e distribuzione interna, come ben può evincersi confrontando la planimetria catastale storica con l'attuale; in particolare, possono notarsi l'aggiunta di balconi, scale in c.l.s. armato, solai piani, nonché l'apertura di una porta interna e di una finestra a secondo piano, prospiciente claustro S. Traetta (All. 3 – Planimetria catastale attuale).

Suddette modifiche (di prospetto e interne) potrebbero essere sanate poiché rientranti in uno dei casi previsti dagli artt. 36 e 37 (accertamento di conformità) del T.U.E. n.380/2001 e ss.mm.ii; a tal fine sarebbe opportuno inoltrare idonea richiesta per il rilascio (a titolo oneroso) del titolo abilitativo in sanatoria, previo parere della Sovrintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio di Bari. In merito alle modifiche strutturali occorrerà rivolgersi per autorizzazione in sanatoria all'Ufficio Servizio Edilizia, Patrimonio e Locazioni - Sezione Edilizia Sismica della Città Metropolitana di Bari.

Dovendo le suddette richieste di sanatoria essere sottoscritte da un tecnico abilitato, può già stimarsi un importo complessivo di massima per regolarizzare le suddette difformità non inferiore a € 5.000,00 (considerando: sanzione pecuniaria

minima, diritti di segreteria, eventuali bolli, onorario tecnico abilitato, fatti tuttavia salvi eventuali conguagli in sede di istruttoria edilizia).

➤ **Quesito n.4 – Legittimità urbanistica**

"Provveda l'esperto 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 specifichi 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;"

Dalla richiesta di accesso agli atti presso lo sportello SUE - III° Settore - Servizio Edilizia del Comune di Altamura e dall'atto di provenienza del 04/06/2002 a rogito della dott.ssa Patrizia Speranza, Notaio in Altamura, Repertorio n.41112, Raccolta n.8935, trascritto a Bari il 25/06/2002 al n. 19265, lo scrivente ha potuto appurare che la costruzione dell'edificio di cui gli immobili costituenti il **LOTTO A** fanno parte, è avvenuta in virtù di:

- **Concessione Edilizia n.177 del 4/11/1997** "Per la realizzazione di edifici unifamiliari in n. di 6 del tipo "T/1" n.32 del tipo "T/2", edifici plurifamiliari in n. di 1 di tipo "T/3", edifici a servizi ed abitazione n.1 del tipo "T/4", edificio a servizio n.1 del tipo "T/5" (All. 2);
- **Concessioni Edilizia in variante n.362/bis del 20/10/1998** "La variante attiene a diversa conformazione planoaltimetrica con aumento della superficie copertura e del volume relativa alla tipologia T1 e T2 e conseguente variazione della superficie coperta e del volume della tipologia T3 e T4. Per quanto attiene la tipologia T4 e T5 è stato previsto un giardino pensile a livello di piano terra con funzione anche di copertura della zona di accesso alle

autorimesse, realizzazione di piano seminterrato e rialzato destinati a servizi in sostituzione del piano terra previsto nel progetto originario e destinato sempre a servizi" (All. 2).

- **Concessioni Edilizia in variante n.259 del 19/06/2000** *"La variante prevede una redistribuzione dei volumi in conseguenza dello scomputo di quelli competenti il vano scala nonché una variazione della sagoma" (All. 2).*

L'intero fabbricato è stato dichiarato abitabile giusto **Certificato di abitabilità e agibilità** rilasciato dal Sindaco del comune di Altamura in data 05/12/2001 con il **n.220/2001** (All. 2).

In occasione del sopralluogo del 18/09/2024, il sottoscritto ha riscontrato **una diversa distribuzione degli spazi interni dell'appartamento rispetto all'elaborato grafico allegato alla Concessione Edilizia n.259 del 19/06/2000.** Si conferma la rispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti del 27/01/2006.

Con la stessa dichiarazione DOCFA (prot. BA0034361 del 27/01/2006) è stato effettuato per l'appartamento un cambio di destinazione d'uso da ufficio ad abitazione, con una diversa distribuzione degli spazi interni (All. 3 – Visura catastale storica).

Da un'indagine effettuata presso lo sportello SUE - III° Settore - Servizio Edilizia del Comune di Altamura, lo scrivente ha verificato che **non esistono titoli abilitativi per quanto riguarda il cambio di destinazione d'uso dell'appartamento da ufficio (originale) ad abitazione (attuale).**

Alla luce delle attuali normative urbanistico-edilizie, occorre precisare altresì che il suddetto **cambio di destinazione non è possibile ottenerlo** poiché la palazzina di cui l'appartamento fa parte (denominata "T5" nel piano di lottizzazione) ha destinazione esclusivamente a servizi (uffici e negozi).

L'appartamento destinato ad ufficio dovrà essere dunque oggetto di Comunicazione d'Inizio Lavori Asseverata in sanatoria che dovrà comprendere la diversa distribuzione degli spazi interni attuale.

Spese ed oneri tecnici per tale sanatoria possono essere stimati presuntivamente in € 2.000,00.

Detta pratica dovrà essere conclusa con la Segnalazione Certificata per l'Agibilità a firma di un tecnico abilitato, dovendosi allegare alla stessa segnalazione tutte le dichiarazioni di conformità degli impianti, con ulteriore importo presunto di € 2.500,00 per il completamento.

Per quanto riguarda il cambio di destinazione d'uso la normativa vigente prevede di regolarizzare l'opera abusiva solo nel caso l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano sorte in data anteriore all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono (2 ottobre 2003); dalla documentazione in atti si evince che dette ragioni di credito sono sorte in data successiva al 2 ottobre 2003, pertanto il cambio d'uso da ufficio ad abitazione non è condonabile e di conseguenza occorre riportare l'immobile ad uso ufficio.

Poiché l'aggiornamento catastale deve essere firmato da un tecnico abilitato, si stima un importo complessivo per l'aggiornamento attraverso procedura DOCFA, onorario tecnico di circa € 1.000,00.

Si precisa infine che, in occasione del sopralluogo al box auto del 16/10/2024, il sottoscritto ha constatato l'esistenza di un soppalco nel box auto non autorizzato che ha le caratteristiche idonee per essere regolarizzato.

➤ **Quesito n.5 – Certificato di destinazione urbanistica**

"Provveda l'esperto ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;"

Nei casi in esame non si è ritenuto necessario richiedere i certificati di destinazione urbanistica trattandosi di unità ricadenti: per **LOTTO A** nella zona "**C2 - zona di espansione**"; per **LOTTO B** nella zona "**A1 – centro storico**", del vigente P.R.G. della città di Altamura.

➤ Quesito n.6 – Identificazione catastale e APE

"Provveda 'esperto 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;"

Dalla documentazione agli atti e dalle visure storiche per gli immobili effettuate dallo scrivente in data 27/09/2024 si ricava che i beni sono così intestati:

❖ Immobili costituenti LOTTO A**IMMOBILE N.1:**

Appartamento al terzo piano sito nel Comune di Altamura, in via Mosca, n.32 intestato a:

- **Proprietà 1/1 – Regime: Bene personale -** [REDACTED] **(Debitore esecutato);**

- **Diritto di abitazione 1/1 -** [REDACTED];

Dati catastali:

L'immobile è censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Altamura (BA), al foglio 164, particella 715, subalterno 25.

I dati catastali risultano conformi a quelli specificati nell'atto di pignoramento.

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		164	715	25			A/2	3	6,5 vani	Totale: 116 m² Totale: escluse aree scoperte*: 110 m²	Euro 654,61
Indirizzo			VIA MOSCA n. 32 Interno H Piano 3								
Notifica							Partita		Mod.58		
Annotazioni			-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)								

STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA

ING. ABRUSCI MAURO ANTONIO

IMMOBILE N.2:

Box auto a piano interrato sito nel Comune di Altamura, in via Mosca n. 30 intestato a:

- **Proprietà 1/1 – Regime: Bene personale -** [REDACTED] (Debitore esecutato);

- **Diritto di uso 1/1 -** [REDACTED];

Dati catastali:

L'immobile è censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Altamura (BA), al foglio 164, particella 715, subalterno 22.

I dati catastali risultano conformi a quelli specificati nell'atto di pignoramento.

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		164	715	22			C/6	2	16 m²	Totale: 18 m²	Euro 38,84	
Indirizzo			VIA MOSCA n. 30 Interno 5 Piano S1									
Notifica							Partita				Mod.58	-
Annotazioni			-classamento e rendita validati									

❖ **Immobile costituente il LOTTO B**

IMMOBILE N.3:

Abitazione composta da cantina a piano terra, primo piano, e secondo piano sita nel Comune di Altamura, in piazza Madonna dei Martiri n.3-4 angolo via Leopoldo Laudati n.76 angolo claustro Salvatore Traetta n.13, intestata a:

- **Proprietà 1/12 -** [REDACTED] (Debitore esecutato);

- **Proprietà 1/12 -** [REDACTED];

- **Proprietà 1/12 -** [REDACTED];

STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA

ING. ABRUSCI MAURO ANTONIO

- Proprietà 1/12 - [REDACTED];
- Proprietà 8/12 - [REDACTED];

Dati catastali:

L'immobile è censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Altamura (BA), al foglio 161, particella 2476, subalterno 3 graffata alla particella 2474, subalterno 5 alla particella 2472, subalterno 4 ed alla particella 2471, subalterno 4.

I dati catastali risultano conformi a quelli specificati nell'atto di pignoramento

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		161	2476 2474 2472 2471	3 5 4 4			A/4	4	5,5 vani	Totale: 119 m ² Totale: escluse aree scoperte*: 116 m ²	Euro 383,47
Indirizzo					PIAZZA MADONNA DEI MARTIRI n. 3-4; VIA LEOPOLDO LAUDATI n. 76; CLAUSTRO SALVATORE TRAETTA n. 13 Piano T-1 - 2						

Attestato di Prestazione Energetica (APE):

Per quanto riguarda l'Attestato di Prestazione Energetica lo scrivente ha verificato che gli immobili **non sono dotati del suddetto certificato**.

Durante il sopralluogo all'appartamento costituente il **LOTTO A**, il sottoscritto ha preso visione del libretto d'impianto ed ha provveduto al rilievo dei dati per la redazione dell'APE. (All. 6.1)

- **IMMOBILE N.1** (Appartamento) risultava privo di APE e pertanto il sottoscritto ha provveduto alla sua redazione in data 26.11.2024 e all'invio presso l'ufficio regionale in pari data. Si specifica che la classe energetica dell'unità è la F (EPgl,nren 123.2290 kWh/m² anno);
- **IMMOBILE N.2** (Box auto) non necessita di APE; pertanto, il sottoscritto non ha provveduto alla sua redazione.

Per quanto riguarda l'abitazione costituente il **LOTTO B** si fa presente che non è dotato di impianto termico ed il sottoscritto ha provveduto alla redazione dell'APE inserendo un impianto simulato (All. 6.2).

- **IMMOBILE N.3** (Abitazione) risultava privo di APE e pertanto il sottoscritto ha provveduto alla sua redazione in data 26.11.2024 e all'invio presso l'ufficio regionale in pari data. Si specifica che la classe energetica dell'unità è la G (EPgl,nren 295.2580 kWh/m² anno).

➤ **Quesito n.7 – Titolarità degli immobili**

"Provveda l'esperto 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 indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso, cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;"

- **IMMOBILE N.1 e N.2** (Appartamento e box auto)

Sulla scorta della visura storica effettuata presso L'agenzia delle Entrate - l'Agenzia del Territorio della Direzione Provinciale di Bari, si attesta che l'esecutato [REDACTED], alla data della notifica del pignoramento del 15/05/2024, era già proprietario per la quota di 1/1 dei beni in forza di Atto di Compravendita a rogito del Notaio Dott.ssa Patrizia Speranza con sede ad Altamura del 04/06/2002 Repertorio n. 41112, debitamente registrato e trascritto a Bari il 24/06/2002 ai nn. 27009/19265.

Successivamente con verbale di separazione consensuale con assegnazione dei beni emesso dal Tribunale di Bari il giorno 21/11/2018 Repertorio n. 26152 debitamente registrato e trascritto a Bari il 11/12/2008 ai nn. 54718/39022 il sig. [REDACTED], trasferiva il diritto di abitazione sull'immobile n. 1 (Appartamento) e il diritto di uso sull'immobile n. 2 (box auto) alla [REDACTED]

- **IMMOBILE N.3** (Abitazione)

Sulla scorta della visura storica effettuata presso L'agenzia delle Entrate - l'Agenzia del Territorio della Direzione Provinciale di Bari, si attesta che l'esecutato [REDACTED], alla data della notifica del pignoramento del 15/05/2024, aveva già la piena proprietario per la quota di 1/12 del bene in forza di successione

regolata per legge registrata a Bari il 16/10/2014 al n.5576 del Vol. 9990 e trascritta a Bari il 29/01/2015 ai nn. 2718/2071.

➤ **Quesito n.8 – Provenienze ventennali e formalità pregiudizievoli**

"Provveda l'esperto 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;"

Provenienze Ventennali

Dalla certificazione Notarile sostitutiva della certificazione storica ipotecaria, redatta dal Notaio Dott.ssa Giuseppina Raguso, Notaio in Gravina in Puglia, si rilevano le seguenti provenienze ventennali per gli immobili oggetto di procedura.

IMMOBILI N.1 E N.2 (LOTTO A)

Il [REDACTED] risulta proprietario per la quota di 1/1 in virtù dei seguenti titoli al ventennio:

- Compravendita a rogito del Notaio Dott.ssa Patrizia Speranza con sede ad Altamura del 04/06/2002 Repertorio n. 41112, debitamente registrato e trascritto a Bari il 24/06/2002 ai nn. 27009/19265.
- Successivamente con verbale di separazione consensuale con assegnazione dei beni emesso dal Tribunale di Bari il giorno 21/11/2018 Repertorio n. 26152 debitamente registrato e trascritto a Bari il 11/12/2008 ai nn. 54718/39022 il sig.

[REDACTED] trasferiva il diritto di abitazione sull'immobile 1 (Appartamento) e il diritto di uso sull'immobile 2 (box auto) alla [REDACTED].

La situazione della proprietà risulta attualmente invariata:

- **IMMOBILE N.1** (Appartamento)

[REDACTED]

– Proprietà 1/1 Regime: Bene Personale

[REDACTED]

STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA

ING. ABRUSCI MAURO ANTONIO

– Diritto di Abitazione 1/1

- **IMMOBILE N.2** (Box auto)

[REDACTED]

– Proprietà 1/1 Regime: Bene Personale

[REDACTED]

– Diritto di Uso 1/1

IMMOBILE N.3 (LOTTO B)

Il [REDACTED] risulta pieno proprietario per la quota di 1/12 in virtù dei seguenti titoli al ventennio:

- La casa nella sua originale consistenza era di proprietà per la quota di 1/2 (un mezzo) in favore di ciascuno dei [REDACTED]
[REDACTED], a seguito di acquisto con atto del 29/09/1986 Rep. n. 3438, a rogito del notaio Dott. Clemente Stigliano in Altamura, debitamente registrato e trascritto a Bari il 29/10/1986 ai nn. 32900/26107.
- In data 12/05/2014 defunse il [REDACTED] chiamando all'eredità della propria quota di 6/12 (sei dodicesimi) la coniuge [REDACTED] per la quota di 2/12 (due dodicesimi) ed [REDACTED]
[REDACTED] per la restante quota di 1/12 (un dodicesimo) ciascuno; successione regolata per legge registrata a Bari il 16/10/2014 al n. 5576 del Vol. 9990 e trascritta a Bari il 29/01/2015 ai nn. 2718/2071.

La situazione della proprietà risulta attualmente invariata:

- **IMMOBILI N.3** (Abitazione)

[REDACTED]

– Proprietà 1/12

[REDACTED]

– Proprietà 1/12

[REDACTED]

– Proprietà 1/12



– Proprietà 1/12



– Proprietà 8/12

Formalità pregiudizievoli attualmente gravanti

Dalla certificazione Notarile sostitutiva della certificazione storica ipotecaria, redatta dal Notaio Dott.ssa Giuseppina Raguso, Notaio in Gravina in Puglia, si rilevano le seguenti formalità:

Iscrizioni

- *ipoteca volontaria iscritta a Bari il 19 giugno 2006 ai nn. 32597/5843 per euro 600.000,00 (seicentomila) in virtù di atto di apertura di credito e anticipo fattura a rogito del notaio Gaetano Lonero di Altamura del 16 giugno 2006 repertorio n. 11241, registrato in Gioia del Colle il 16 giugno 2006 al n. 4155/1T a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SANTERAMO IN COLLE (BARI) - SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA; è seguito annotamento di modifica di patti in data 19 settembre 2007 ai nn. 50632/7893 in virtù di atto a rogito dello stesso notaio del 21 dicembre 2006 repertorio n. 11772 con cui si dava atto che l'iniziale atto di apertura di credito e anticipo fattura diveniva esclusivamente apertura di credito in conto corrente; ipoteca gravante sugli immobili 1 e 2 (Appartamento e Box);*
- *ipoteca volontaria iscritta a Bari il 28 marzo 2008 ai nn. 14026/2691 per euro 550.000,00 (cinquecentocinquantomila) derivante da mutuo fondiario stipulato con atto a rogito del notaio Gaetano Lonero di Altamura del 26 marzo 2008 repertorio n. 13174 debitamente registrato a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SANTERAMO IN COLLE (BARI) - SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA; (sede di Santeramo in Colle codice fiscale 00256750720); ipoteca gravante sugli immobili 1 e 2 (Appartamento e Box);*
- *ipoteca giudiziaria iscritta a Bari il 28 luglio 2015 ai nn. 29795/4004 per euro 150.000,00 (centocinquantomila) derivante da decreto ingiuntivo emesso dal tribunale di Matera il 20 luglio 2015 repertorio n. 736 a favore di UNICREDIT S.P.A. (sede Roma codice fiscale 00348170101); ipoteca gravante sugli immobili 1 e 2 (Appartamento e Box);*
- *ipoteca giudiziaria iscritta a Bari il 25 luglio 2016 ai nn. 33005/4665 per euro 80.000,00 (ottantamila) derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bari il 14 luglio 2016 repertorio n. 2903 a favore della BANCA DELL'ALTA MURGIA CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA (sede Altamura codice fiscale 05175940724); ipoteca gravante sugli immobili 1 e 2 (Appartamento e Box), e sulla quota di 1/12 (un dodicesimo) dell'immobile 3 (Abitazione);*

- ipoteca giudiziaria iscritta a Bari il 17 ottobre 2017 ai nn. 41958/6726 per euro 1.400.000,00 (unmilionequattrocentomila) derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bari il 30 agosto 2017 repertorio n. 3739 a favore della BANCA POPOLARE DI BARI SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI (sede Bari codice fiscale 00254030729); ipoteca gravante sugli immobili 1 e 2 (Appartamento e Box), e sulla quota di 1/12 (un dodicesimo) dell'immobile 3 (Abitazione);
- ipoteca giudiziaria iscritta a Bari il 17 ottobre 2017 ai nn. 41959/6726 per euro 850.000,00 (ottocentocinquantamila) derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bari il 6 settembre 2017 repertorio n. 3862 a favore della BANCA POPOLARE DI BARI SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI (sede Bari codice fiscale 00254030729); ipoteca gravante sugli immobili 1 e 2 (Appartamento e Box), e sulla quota di 1/12 (un dodicesimo) dell'immobile 3 (Abitazione);

Trascrizioni

- pignoramento immobiliare trascritto a Bari il 5 giugno 2024 ai nn. 27765/21390 emesso dalla Corte di Appello di Bari in data 27 maggio 2024 repertorio n. 5152 a favore del CONDOMINIO DI VIA MOSCA, 32 (sede ad Altamura codice fiscale 91056420721) gravante sugli immobili 1 e 2 (Appartamento e Box), e sulla quota di 1/12 (un dodicesimo) dell'immobile 3 (Abitazione).

➤ **Quesito n.9 – Servitù gravanti**

"Provveda l'esperto 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;"

Lo scrivente ha verificato che gli immobili non sono gravati da censo, livello o uso civico.

➤ **Quesito n.10 – Valutazione del LOTTO**

"Provveda l'esperto 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);"

CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Il procedimento adottato è quello sintetico di stima del prezzo, che si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto economico preso come termine di paragone "Il **Valore Commerciale dell'immobile riferito all'unità di superficie**" (**VC_{unit}**):

$$VC_{unit} = V_{medio} \times K$$

dove:

- **V_{medio}** = quotazione di mercato praticata nelle compravendite di immobili analoghi a quello da stimare, opportunamente corretto con l'indice **K** (coefficiente funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene);
- **K** viene univocamente individuato come media aritmetica dei coefficienti incrementativi o decrementativi;

Per quanto riguarda il valore **V_{medio}** si avrà come primo riferimento, quello riportato nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio).

Il valore (**VC_{unit}**), moltiplicato per la Superficie Lorda Commerciale (**SLC**), ci darà il Valore Commerciale del bene da stimare (**VC**):

$$VC = VC_{unit} \times SLC$$

❖ **CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DEL LOTTO A**

Calcolo della Consistenza immobiliare

La misurazione della superficie dell'immobile oggetto della presente relazione, è stata elaborata utilizzando i riferimenti dettati dal D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1998 – Allegato C che stabilisce, tra l'altro, le modalità per il computo della superficie commerciale di un immobile.

Criteri di misurazione adottati

Così come premesso la superficie totale dell'immobile a destinazione residenziale/commerciale, è rappresentata dalla sua superficie commerciale.

La norma inoltre detta che tale superficie è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti (compresa la quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali);
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di:
 - ornamento, ovvero a servizio indiretto dei vani principali (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - servizio, ovvero annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Le precitate pertinenze accessorie sono state distinte in:

- comunicanti con i locali principali, se sono ad essi collegate (es. allo stesso livello con scala interna);
- non comunicanti e non ad essi collegate, se con accesso indipendente ed esterno all'unità immobiliare.

Come dà indicazioni del manuale OMI non sono stati considerati 'pertinenze esclusive annesse all'unità immobiliare' quei locali accessori che, per la loro dimensione, potrebbero essere economicamente e fisicamente indipendenti dall'unità immobiliare, dovendo gli stessi, infatti, essere conteggiati autonomamente in relazione alla propria destinazione d'uso.

Inoltre, per la determinazione della superficie commerciale non sono state computate:

- la superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m 1,50;
- le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali o estetici e i profili, solo se non fruibili.

Infine, così come dalle indicazioni fornite dall'Osservatorio del mercato Immobiliare (OMI) curato dell'Agenzia del territorio, il parametro di riferimento assunto è il 'metro quadro commerciale'.

Misurazione

Criteri per la superficie commerciale

La superficie commerciale è stata ricavata dalla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva delle quote relative alla superficie occupata dai muri interni e perimetrali nonché a quella omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;

a) Vani principali e accessori diretti

La misura dei vani principali e degli accessori diretti è stata determinata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime sono state considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliari).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero sono stati considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono stati computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso.

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Per i balconi, le terrazze e similari la superficie è stata misurata fino al contorno esterno.

Per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie è stata misurata fino al confine della proprietà ovvero, qualora in presenza di muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale è stata misurata per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Criteri per la superficie omogeneizzata

Per il calcolo di tale superficie sono stati adottati i seguenti criteri:

a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Superficie scoperta:

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari:

qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 30%, fino a mq 25;
- nella misura del 10%, per la quota eccedente mq 25;

qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 15% della superficie fino a mq 25;
- nella misura del 5% per la quota eccedente mq 25.

b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- per interno se non direttamente comunicanti fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani principale e degli accessori diretti.

STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA

ING. ABRUSCI MAURO ANTONIO

SUPERFICIE COMMERCIALE DEL LOTTO A

Vano	Superficie lorda (m ²)	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie commerciale (m ²)
Ingresso/Salotto	20,54	1,00	20,54
Cucina/Pranzo	22,47	1,00	22,47
Camera da letto	10,95	1,00	10,95
Camera da letto	14,56	1,00	14,56
Camera da letto matrimoniale	18,69	1,00	18,69
Bagno grande	8,23	1,00	8,23
Bagno piccolo	3,57	1,00	3,57
Disimpegno	4,55	1,00	4,55
Ripostiglio/Lavand.	3,67	1,00	3,67
Veranda a retorprospetto	10,98	0,30	3,29
Veranda a prospetto	10,42	0,30	3,13
Totale superficie lorda commerciale appartamento			113,65
Box auto	18,00	1,00	18,00
Totale superficie lorda commerciale box auto			18,00

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO A

Si rammenta che, come già precedentemente specificato, il cambio di destinazione d'uso intervenuto sull'appartamento non può essere oggetto di sanatoria edilizia ai sensi delle normative vigenti; pertanto, la valutazione dell'immobile da parte del sottoscritto terrà conto solamente della destinazione attuale che risulta ad uso ufficio.

Considerato il criterio di stima adottato, si procede quindi alla valutazione del Lotto in questione, tenendo infine conto, in particolare, e come già anticipato, dei valori riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (All.7), degli atti di compravendita avvenuti in zone limitrofe, dei dati forniti

dalle agenzie immobiliari della zona, nonché di una personale conoscenza del mercato immobiliare.

Una congrua quotazione "media di mercato" praticata nelle compravendite di immobili analoghi a quelli da stimare, risulta:

- per l'appartamento:

$$V_{\text{medio}} = \text{€/mq } 1.600,00$$

- per il box auto:

$$V_{\text{medio}} = \text{€/mq } 560,00$$

Successivamente si riporta la determinazione dei coefficienti per la valutazione del **fattore K** (elemento funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene) per la valutazione degli immobili.

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE ED INTRINSECHE:

Il valore indicato dell'indice **K** è stato individuato tenendo conto delle seguenti valutazioni:

- il coefficiente in funzione della tipologia di edificio, trattandosi di edificio plurifamiliare, è pari a 1,00;
- il coefficiente di vetustà, collocandosi l'immobile nella fascia tra i 20 ed i 40 anni, è pari a 0,90;
- il coefficiente in funzione del grado di finitura, considerandolo di tipo civile, è pari a 1,00;
- il coefficiente di manutenzione e dello stato di conservazione, è pari a 1,00;
- il coefficiente in funzione della dotazione di ascensore, essendone l'immobile, dotato, è pari a 1,00;
- il coefficiente in funzione della dotazione di servizi igienici, avendone due l'appartamento, è pari a 1,00;
- il coefficiente del tipo ed efficienza di impianto termico, risultando lo stesso autonomo, è pari a 1,05;

STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA

ING. ABRUSCI MAURO ANTONIO

-
- il coefficiente relativo alla tipologia di infisso esterno, avendo vetri scuri e vetri doppi, è pari a 1,03;
 - il coefficiente relativo alla presenza di attrezzature collettive, zone di verde pubblico, parchi, ritrovi, a distanza pedonale, è pari a 1,04;
 - il coefficiente relativo alla presenza di parcheggio pubblico o privato, avendo un box auto di pertinenza, è pari a 1,04;
 - il coefficiente di esposizione che tiene conto dell'orientamento, del grado di illuminazione e della luminosità dell'appartamento, è pari a 1,05.

Per tener conto nell'insieme di tutte le precedenti Caratteristiche, si ritiene utilizzare un coefficiente **K = 1,01**

Per l'appartamento:

$$VC_{unit} = V_{medio} \times K = \text{€/mq } 1.600,00 \times 1,01 = \text{€/mq } 1.616,00$$

pertanto, il Valore Commerciale dell'appartamento risulta:

$$VC = VC_{unit} \times SLC = \text{€/mq } 1616,00 \times \text{mq } 113,65 = \text{€ } 183.658,40$$

Per il box auto:

$$VC_{unit} = V_{medio} \times K = \text{€/mq } 560,00 \times 1,01 = \text{€/mq } 565,60$$

pertanto, il Valore Commerciale del box auto risulta:

$$VC = VC_{unit} \times SLC = \text{€/mq } 565,60 \times \text{mq } 18,00 = \text{€ } 10.180,80$$

Pertanto, il valore Commerciale complessivo degli immobili (Appartamento + box auto) risulta:

$$VC_{tot} = 183.658,40 + 10.180,80 = \text{€ } 193.839,20$$

Applicando a tale ultimo valore un abbattimento forfettario del 15%, per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia su vizi occulti, la valutazione del lotto risulta in definitiva pari a:

$$\text{€ } 193.839,20 \times (-15\%) = \text{€ } 164.763,32$$

A detto valore saranno detratte le somme necessarie per regolarizzare urbanisticamente e catastalmente l'immobile pari a € 5.500,00, pertanto:

STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA

ING. ABRUSCI MAURO ANTONIO

il valore complessivo del **LOTTO A di vendita** risulta:

$$\underline{V_{\text{tot}} = \text{€ } 164.763,32 - \text{€ } 5.500,00 = \text{€ } 159.263,32}$$

SUPERFICIE COMMERCIALE DEL LOTTO B

Vano	Superficie lorda (m ²)	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie commerciale (m ²)
Cantina a PT	25,86	1,00	25,86
Rip. Sottoscala a PT	2,45	1,00	2,45
Cucina	20,66	1,00	20,66
Camera da letto a 1° piano	19,30	1,00	19,30
Camera da letto matrimoniale	17,33	1,00	17,33
Ingresso	9,16	1,00	9,16
Ripostiglio	4,80	1,00	4,80
Balcone via L. Laudati 1° Piano	1,63	0,30	0,49
Balcone piazza Madonna dei Martiri	2,10	0,30	0,63
Vano pluriuso a 2° Piano	14,10	1,00	14,10
Lavanderia	2,34	1,00	2,34
WC	5,80	1,00	5,80
Balcone via L. Laudati 2° Piano	6,80	0,30	2,04
Totale superficie lorda commerciale abitazione			124,96

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO B

Considerato il criterio di stima adottato, si procede quindi alla valutazione del Lotto in questione, tenendo infine conto, in particolare, e come già anticipato, dei valori riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (All.7), degli atti di compravendita avvenuti in zone limitrofe, dei dati forniti dalle agenzie immobiliari della zona, nonché di una personale conoscenza del mercato immobiliare.

Una congrua quotazione "media di mercato" praticata nelle compravendite di immobili analoghi a quelli da stimare, risulta per l'abitazione:

$$V_{\text{medio}} = \text{€/mq } 700,00$$

Successivamente si riporta la determinazione dei coefficienti per la valutazione del **coefficiente K** (coefficiente funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene) per la valutazione degli immobili.

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE ED INTRINSECHE:

Il valore indicato dell'indice **K** è stato individuato tenendo conto delle seguenti valutazioni:

- il coefficiente in funzione della tipologia di edificio, trattandosi di edificio plurifamiliare, è pari a 1,00;
- il coefficiente di vetustà, collocandosi l'immobile nella fascia oltre i 40 anni, è pari a 0,80;
- il coefficiente in funzione del grado di finitura, considerandolo di tipo civile, è pari a 0,90;
- il coefficiente di manutenzione e dello stato di conservazione è pari a 0,95;
- il coefficiente in funzione della dotazione di ascensore, essendone l'immobile privo, è pari a 0,95;
- il coefficiente in funzione della dotazione di servizi igienici, avendone uno l'abitazione, è pari a 0,95;

-
- il coefficiente del tipo ed efficienza di impianto termico, mancando tale impianto, è pari a 0,90;
 - il coefficiente relativo alla tipologia di infisso esterno, essendoci in questo caso tapparelle ed infissi con vetro semplice, è pari a 0,96;
 - il coefficiente relativo alla presenza di attrezzature collettive, zone di verde pubblico, parchi, ritrovi, a distanza pedonale, è pari a 1,02;
 - il coefficiente relativo alla presenza di parcheggio pubblico o privato, mancando box auto o posto auto di pertinenza, è pari a 1,00;
 - il coefficiente di esposizione che tiene conto dell'orientamento, del grado di illuminazione e della luminosità dell'abitazione, è pari a 0,95.

Per tener conto nell'insieme di tutte le precedenti Caratteristiche, si ritiene utilizzare un coefficiente **K = 0,94**

Per l'abitazione:

$$VC_{\text{unit}} = V_{\text{medio}} \times K = \text{€/mq } 700,00 \times 0,94 = \text{€/mq } 658,00$$

pertanto, il Valore Commerciale dell'abitazione risulta:

$$VC = VC_{\text{unit}} \times SLC = \text{€/mq } 658,00 \times \text{mq } 124,96 = \text{€ } 82.223,68$$

Applicando a tale ultimo valore un abbattimento forfettario del 15%, per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia su vizi occulti, la valutazione del lotto risulta in definitiva pari a:

$$\text{€ } 82.223,68 \times (-15\%) = \text{€ } 69.890,13$$

A detto valore saranno detratte le somme necessarie per regolarizzare urbanisticamente e catastalmente l'immobile per a € 5.000, pertanto, il valore complessivo dell'abitazione risulta:

$$V_{\text{tot}} = \text{€ } 69.890,13 - \text{€ } 5.000 = \text{€ } 64.859,04$$

STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA

ING. ABRUSCI MAURO ANTONIO

Poiché la quota di proprietà spettante al signor Caputo Tommaso (esecutato) è pari ad 1/12, la quota del valore totale appartenente al signor Caputo Tommaso che costituisce il **LOTTO B di vendita** risulta essere:

$$\underline{Q_{tot} = € 64.859,04 : 12 = € 5.404,92}$$

➤ **Quesito n.11 – Formazione dei Lotti**

"Provveda l'esperto 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;"

❖ Il **LOTTO A** sarà costituito dai seguenti immobili:

- IMMOBILE N.1: Appartamento al terzo piano sito nel Comune di Altamura, in via Mosca, n.32; censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Altamura (BA), al foglio 164, particella 715, subalterno 25.
- IMMOBILE N.2: Box auto a piano interrato sito nel Comune di Altamura, in via Mosca n. 30; censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Altamura (BA), al foglio 164, particella 715, subalterno 22.

❖ Il **LOTTO B** sarà costituito dal seguente immobile:

- IMMOBILE N.3: Abitazione a piano terra, primo e secondo sito nel Comune di Altamura, in piazza Madonna dei Martiri n.3-4 angolo via Leopoldo Laudati n.76 angolo claustro Salvatore Traetta n.13; censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Altamura (BA), al foglio 161, particella 2476, subalterno 3 graffata alla particella 2474, subalterno 5 alla particella 2472, subalterno 4 ed alla particella 2471, subalterno 4.

➤ **Quesito n.12 – Stato di possesso del bene e vincoli gravanti**

"Provveda l'esperto 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. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. 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;"

Gli immobili appartenenti al **LOTTO A** (appartamento e box auto) alla data del sopralluogo risultano a disposizione della [REDACTED], ex moglie del debitore, avendo la stessa il diritto di abitazione dell'appartamento e di uso del box auto.

Occorre precisare che la [REDACTED] convive nell'appartamento con il [REDACTED].

Ad oggi sono oneri di natura condominiale che gravano sul bene che **restano a carico dell'acquirente sono di € 10.570,21.**

L'importo annuo delle spese fisse di gestione condominiali sono € 1.104,00 ad esclusione del consumo di acqua.

L'immobile costituente il **LOTTO B** (Abitazione) alla data del sopralluogo risulta occupato dalla [REDACTED], madre del debitore [REDACTED], anch'essa proprietaria per la quota di 8/12.

➤ **Quesito n.13 – Procedura Espropriativa**

"Provveda l'esperto ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;"

Gli immobili allo stato non risultano interessati da procedure espropriative.

➤ **Quesito n.14 – Insistenza del bene in zona Zes**

"Provveda a verificare l'insistenza del bene in zona Zes, eseguibile mediante accesso alla sezione "Sistema Informativo Territoriale" del sito internet

STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA

ING. ABRUSCI MAURO ANTONIO

<https://adriatica.zes.gov.it> tramite inserimento dei dati catastali nella maschera di ricerca "ricerche territoriali" del cui esito dovrà darsi conto nella relazione finale;"

Gli immobili allo stato non risultano inclusi nella zona Zes.

CONCLUSIONI

Fedele al giuramento prestato, sicuro di aver adempiuto al mandato conferito con sufficiente chiarezza, nella certezza di aver operato secondo scienza e coscienza, salvo errori di natura materiale, si rimette la presente relazione Peritale, restando a disposizione del Sig. G.E. per quanto ritenesse eventualmente necessario.

Acquaviva delle Fonti

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Mauro A. Abrusci

ELENCO ALLEGATI

Allegato 1 – Comunicazioni e verbali

- Estratto di matrimonio rilasciato dall'Ufficio Stato Civile del Comune di Altamura;
- Verbali di sopralluogo.

Allegato 2 – Documentazione urbanistica

- Richiesta accesso agli atti amministrativi;

LOTTO A

- Stralcio P.R.G. comune di Altamura;
- Copia della Concessione Edilizia n.177 del 4/11/1997;
- Copia della Concessioni Edilizia in variante n.362/bis del 20/10/1998;
- Copia della Concessioni Edilizia in variante n.259 del 19/06/2000;
- Copia del Certificato di abitabilità e agibilità rilasciato dal Sindaco del comune di Altamura in data 05/12/2001 con il n.220/2001.
- Elaborato grafico dell'appartamento conforme alla Concessione Edilizia in variante n.259 del 19/06/2000;
- Elaborato grafico dello stato dei luoghi da rilievo dell'appartamento;
- Elaborato grafico del box auto conforme alla Concessione Edilizia in variante n.259 del 19/06/2000;
- Elaborato grafico dello stato dei luoghi da rilievo del box auto.

LOTTO B

- Stralcio P.R.G. comune di Altamura;
- Elaborato grafico dello stato dei luoghi da rilievo dell'abitazione.

Allegato 3 – Documentazione catastale

LOTTO A

- Estratto catastale attuale degli immobili;

STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA

ING. ABRUSCI MAURO ANTONIO

-
- Estratto catastale storico degli immobili;
 - Planimetrie catastali degli immobili;
 - Planimetrie catastali storiche degli immobili.

LOTTO B

- Estratto catastale attuale dell'immobile;
- Estratto catastale storico dell'immobile;
- Planimetria catastale dell'immobile;
- Planimetria catastali storica dell'immobile.

Allegato 4 – Copia atto di provenienza

LOTTO A

- Copia atto di compravendita del 04/06/2002 a rogito del Notaio dott.ssa Patrizia Speranza di Altamura, Repertorio n.41112, registrato e trascritto a Bari il 24/06/2002 ai nn. 27009/19265;

Allegato 5.1 – Documentazione fotografica LOTTO A

Allegato 5.2 - Documentazione fotografica LOTTO B

Allegato 6.1 – Attestazione di prestazione energetica LOTTO A

- Ape relativo all'appartamento in via Mosca n.32;

Allegato 6.2 – Attestazione di prestazione energetica LOTTO B

- Ape relativo all'abitazione in piazza Madonna dei Martiri n.3-4;

Allegato 7 – Bollettino quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate