

TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Di Paola Fabio, nell'Esecuzione Immobiliare 523/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



Incarico.....	3
Premessa.....	3
Lotto Unico.....	4
Descrizione.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	7
Confini	7
Consistenza	8
Dati Catastali	9
Stato conservativo.....	10
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione	12
Provenienze Ventennali.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	14
Normativa urbanistica.....	16
Regolarità edilizia.....	17
Vincoli od oneri condominiali	19
Stima / Formazione lotti	20
Riserve e particolarità da segnalare	22
Riepilogo bando d'asta.....	24
Lotto Unico	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 523/2023 del R.G.E.....	25
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 97.370,00	25
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	26



In data 01/03/2024, il sottoscritto Ing. Di Paola Fabio, con studio in Via N. Piccinni, 65 - 70122 - Bari (BA), email ing.fabiodipaola@gmail.com, PEC fabio.dipaola@ingpec.eu, Tel. 080 4162323, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Altamura (BA) - Via Postumia n. 42, piano 1 (Coord. Geografiche: 40.826883, 16.546655)





LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Altamura (BA) - Via Postumia n. 42, piano 1

DESCRIZIONE

Piena proprietà per 1/1 di appartamento di 3 vani ed accessori sito in Altamura (Ba) alla Via Postumia con accesso dal civico 42, posto al piano primo. [Cfr. Allegato - Atto di provenienza].

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il Custode Giudiziario, accettato l'incarico, con lettera raccomandata A/R del 3 marzo 2020 comunicava al coniuge superstite del defunto **** Omissis ****, signora **** Omissis ****, presso la propria residenza, il Decreto ex art. 569 c.p.c. con pedissequo invito al primo accesso nel giorno 18 aprile 2024.

Alla data fissata per il primo accesso, in Altamura alla via Postumia n. 42, la signora **** Omissis **** non si è resa reperibile, e la scrivente unitamente all'avvocato **** Omissis ****, Custode giudiziario constatava che l'immobile oggetto di pignoramento era occupato da terzi e precisamente dal signor **** Omissis **** con la sua famiglia, il quale chiedeva un rinvio per il sopralluogo al giorno 23 aprile 2024.

In data 23 aprile 2024, all'ora stabilita si procedeva quindi a dare inizio alle operazioni peritali presso l'immobile in Altamura (Ba) alla Via Postumia n.42. Sul luogo erano presenti, oltre al Sottoscritto CTU, l'avvocato **** Omissis ****, Custode giudiziario, i sigg. **** Omissis **** e la sig.ra **** Omissis **** i quali dichiaravano di occupare l'immobile dall'origine della costruzione poiché figlio del proprietario del suolo (il quale aveva venduto all'attuale proprietario).

Nel corso del suddetto sopralluogo, si è quindi proceduto ad una ispezione dei luoghi ed in tale circostanza sono stati effettuati i rilievi metrici e fotografici di rito [Cfr. Allegati - Documentazione Fotografica - Verbale operazioni peritali e comunicazioni].

NOTA BENE

Da indagini svolte dal Sottoscritto Esperto Stimatore presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di Bari si è rilevato:

- dai registri degli atti di matrimonio del Comune, anno 2013 numero 196 Parte I, che alla data del 9 settembre 2013 i sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** si sono uniti in matrimonio. Annotazioni: Nessuna [Cfr. Allegato - Certificato Estratto di matrimonio];

- dai registri degli atti n.188, parte II, serie B, che in data 21 febbraio 2017 il sig. **** Omissis **** è deceduto in Bari.

NOTA BENE

Il creditore precedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

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

I dati catastali attuali dell'immobile pignorato è indicato nella detta certificazione.

Il creditore precedente non ha depositato l'estratto catastale attuale 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).

Il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha provveduto ad aggiornare la certificazione ipocatastale che verrà riproposta nel relativo paragrafo, integrando quella già menzionata nella certificazione notarile sostitutiva prodotta in atti e rilevando l'assenza di nuove formalità rispetto alla certificazione notarile sostitutiva prodotta in atti [Cfr. Allegato Ispezione ipotecaria aggiornata al 29/08/2024].

Il Sottoscritto Esperto Stimatore provvederà ad allegare alla perizia altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c., effettuati con il supporto del custode nominato, e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

NOTA BENE

Giusta accertamenti svolti presso le banche dati pubbliche la Curatrice dell'eredità, **** Omissis ****, ha reperito un atto di accettazione espressa di eredità del 31.07.2020. A seguito di tale reperimento il Giudice delle Successioni in data 16.02.2024 revocava il decreto di nomina del Curatore dell'eredità giacente di **** Omissis **** [Cfr. Documenti allegati in fascicolo telematico dalle Parti].

Successivamente con provvedimento del 20.03.2024 l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione onerava il creditore di provvedere alla trascrizione dell'acquisto del bene pignorato in capo all'erede di **** Omissis **** perché fosse garantita la continuità delle trascrizioni dei trasferimenti subiti dall'immobile.

Il sottoscritto Esperto Stimatore evidenzia che dalla visione della certificazione ipocatastale dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare aggiornata alla data del 29/08/2024 [Cfr. Allegato Ispezione ipotecaria aggiornata al 29/08/2024] non risulta essere stato ancora trascritto, a tale data, l'acquisto del bene pignorato in capo all'erede di **** Omissis ****.

Si rimette pertanto all'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione ogni valutazione di merito.



TITOLARITÀ

La Titolarità del bene risulta di fatto in capo all'erede (giusta accettazione espressa di eredità del 31.07.2020)::

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Da indagini svolte dal Sottoscritto Esperto Stimatore presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di Bari si è rilevato dai registri degli atti di matrimonio del Comune, anno 2013 numero 196 Parte I, che alla data del 9 settembre 2013 i sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** si sono uniti in matrimonio. Annotazioni: Nessuna [Cfr. Allegato - Estratto di matrimonio].

NOTA BENE

Giusta accertamenti svolti presso le banche dati pubbliche dalla Curatrice dell'eredità, **** Omissis ****, la stessa Curatrice ha reperito un atto di accettazione espressa di eredità del 31.07.2020 da parte della sig.ra **** Omissis ****, coniuge del soggetto esecutato.

Il sottoscritto Esperto Stimatore evidenzia che dalla verifica della certificazione ipocatastale dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare aggiornata alla data del 29/08/2024 [Cfr. Allegato Ispezione ipotecaria aggiornata al 29/08/2024] non risulta, a tale data, essere stato ancora trascritto l'acquisto del bene pignorato in capo alla sig.ra **** Omissis ****, erede di **** Omissis ****.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha provveduto a richiedere mezzo pec alla Direzione Provinciale di Bari - Agenzia delle Entrate, informazioni circa la presentazione della dichiarazione di successione a nome del soggetto esecutato sig. **** Omissis **** dandone riscontro anche in caso di esito negativo. In data 21.08.2024 veniva riscontrata la richiesta di informazioni con cui si informava il sottoscritto Esperto Stimatore che dalla consultazione della banca dati non risultava, alla data della comunicazione, presentata la dichiarazione di successione del sig. **** Omissis ****. [Cfr. Allegato - Verbale operazioni e comunicazioni].

CONFINI

L'appartamento, sito a Altamura (BA) alla Via Postumia n. 42, posto al piano primo su piano terra, unico al piano, ha accesso dalla porta a sinistra per chi giunge al primo piano salendo le scale e confina con Via Postumia, Via Giordano Bruno, unità cui al fg. 158 mappali 2168 e 4714, vano scala, salvo altri.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	68,60 mq	82,00 mq	1	82,00 mq	2,68 m	1
Balcone scoperto	17,40 mq	17,40 mq	0,25	4,35 mq	0,00 m	1
Cavedio	1,65 mq	1,65 mq	0,25	0,41 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				86,76 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				86,76 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nota Bene: Si specifica che, ai fini del calcolo della consistenza, verranno considerate le superfici assentite ovvero assentibili come rilevate dalla documentazione tecnico amministrativa visionata nel corso degli accertamenti urbanistico-edilizi effettuati. La descrizione della composizione interna dell'unità immobiliare sarà invece compiuta ed effettuata secondo quanto effettivamente rilevato nel corso del sopralluogo effettuato.

Composizione interna

L'appartamento disposto su unico livello è composto da tre vani, accessori e cavedio interno e precisamente, ingresso soggiorno-pranzo, cucinino, disimpegno, bagno, tre camere da letto di cui una matrimoniale e due singole, oltre cavedio interno e un balcone angolare prospettante sulle Vie Postumia e Giordano Bruno. Su porzione del balcone risulta essere stato realizzato un ripostiglio di circa 2 mq. con struttura in alluminio e pannelli di bachelite.

Altezza interna utile

L'appartamento presenta altezza interna pari a 2,68 mt. circa

Dotazioni condominiali

Sono di natura condominiale tutti i diritti di comproprietà sulle altre parti dell'intero fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, che sono comuni per legge, uso e destinazione come anche evincibili dal titolo di provenienza [Cfr. Allegati - Atto di provenienza]. In particolare costituisce B.C.N.C. l'unità cui al fg. 158 p.lla 2159 sub. 7 (vano scala).

Superficie Lorda

In merito al calcolo della superficie lorda sono stati adottati i criteri riportati nella norma UNI 10750 per il calcolo delle "superfici commerciali", a cui nello specifico si rimanda.



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	158	2159	3		A3	4	5	Totale: 87 mq Totale escluse aree scoperte**: 81 mq	400,25 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Identificazione Catastale

Al Catasto Fabbricati del Comune di Altamura (BA):

l'appartamento al foglio 158, particella 2159, sub. 3, VIA POSTUMIA n. 42 Piano 1,, categoria A/3, classe 4, vani 5, superficie catastale: Totale: 87 m² Totale escluse aree scoperte: 81 m², rendita catastale € 400,25. In Ditta: **** Omissis **** nato a BARI (BA) il 29/09/1952 C.F. **** Omissis **** (Proprietà per 1/1).

Dal confronto tra il rilievo planimetrico eseguito in seguito al sopralluogo e la relativa planimetria catastale si evincono le seguenti difformità tra quanto rilevato al sopralluogo e quanto rappresentato in planimetria catastale [Cfr. Allegati - Documentazione catastale e Elaborato grafico - Stato dei luoghi]:

- Diversa distribuzione degli spazi interni con piccole variazioni delle tramezzature interne e cambio di destinazione d'uso dei vani;
- Modifiche di prospetto con spostamento di infissi;
- Errata indicazione dell'altezza interna che risulta pari a circa 2,68 ml in luogo dei 2,70 ml indicati in planimetria catastale;
- Realizzazione di vano ripostiglio su porzione del balcone prospettante su Via Postumia con alloggiamento anche della caldaia.

Il tutto come meglio rappresentato nell'elaborato grafico allegato relativo allo stato dei luoghi.

NOTA BENE: In base quanto sopra rilevato e in base alle considerazioni di natura urbanistica che prevedono la rimozione del vano ripostiglio realizzato in ampliamento con ripristino dello stato dei luoghi, a cui si rimanda nello specifico nel relativo paragrafo, si ritiene necessario l'aggiornamento della planimetria catastale per rettifica della planimetria catastale per esatta rappresentazione grafica.

Tali difformità catastali sono regolarizzabili mediante variazione con aggiornamento della planimetria catastale.



Totale Competenze professionali comprensive di oneri e diritti pratiche catastali: € 400,00 circa.

STATO CONSERVATIVO

Condizioni di manutenzione

Le condizioni generali di manutenzione dell'unità immobiliare all'esito del sopralluogo effettuato, anche in considerazione dell'epoca di realizzazione (fabbricato iniziato nel suo primo impianto nel 1972 e oggetto di successiva sopraelevazione nel 1997-1998 come risulta dai titoli di provenienza e dalla documentazione catastale e urbanistica), si possono ritenere sufficienti relativamente agli esterni del fabbricato condominiale e discrete relativamente agli interni dell'appartamento oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare [Cfr. Allegato - Documentazione Fotografica - Documentazione catastale - Documentazione urbanistica].

Relativamente agli impianti si suggerisce inoltre la verifica di tutti gli impianti dell'unità immobiliare come meglio riportati nel relativo paragrafo, non avendo fornito gli attuali occupanti le certificazioni di conformità relative agli impianti presenti nell'abitazione.

PARTI COMUNI

Dotazioni condominiali

Sono di natura condominiale tutti i diritti di comproprietà sulle altre parti dell'intero fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, che sono comuni per legge, uso e destinazione; come evincibili anche dal titolo di provenienza che viene allegato alla presente perizia [Cfr. Allegato - Atto di provenienza].

In particolare l'androne e il vano scala risulta essere bene comune a tutte le unità di cui è composto il fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura è parte di un fabbricato ad uso residenziale composto da n.2 unità immobiliari ad uso abitativo (subb. 3 e 4) non soggette ad obbligo di nomina di un amministratore attualmente non presente.

Il fabbricato non risulta essere costituito in condominio e non risulta dotato di regolamento condominiale e di tabelle millesimali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare verrà trasferito nello stato di fatto, anche degli impianti, e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni diritto, ragione ed azione, accessione, dipendenza e pertinenza, servitù attiva e passiva, anche non apparente, se e quale esistente ed in particolare quale derivante da progettazione e stato dei luoghi.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Tipologia e Ubicazione

l'immobile oggetto di perizia, è costituito da un appartamento di tre vani e accessori posto al piano primo, in piena proprietà, facente parte di fabbricato residenziale sito in Altamura (Ba), posto in Via Postumia n. 42, in zona semicentrale. In particolare l'unità immobiliare oggetto di stima, costituisce porzione della palazzina per civile abitazione con accesso dal portone posto al civico 42 (accesso pedonale) della via. [Cfr. Allegato - Atto di provenienza].

Caratteristiche del fabbricato

L'intero fabbricato oggetto di stima, sito in zona semicentrale di Altamura, è stato realizzato a partire dal 1972 e oggetto di successiva sopraelevazione nel 1997-1998 è costituito da un piano terra due piani superiori ad uso abitativo e un terzo piano ad uso sottotetto/deposito. I piani primo e secondo sono tutti costituiti da appartamenti ad uso residenziale occupanti l'intero piano. Il fabbricato è destinato a prevalente uso residenziale con locali box auto-deposito al piano terra e locali sottotetto/deposito al piano terzo.

La struttura portante è di tipo misto realizzata con murature perimetrali a doppio paramento in tufo di circa 38 cm. di spessore e pilastri travi e solai in latero-cemento.

Il fabbricato esternamente presenta rivestimento con intonaco con finitura al quarzo di colore bianco; i balconi presentano parapetti in cls a vista e ringhiere in ferro.

Il fabbricato è sprovvisto di impianto di collegamento verticale meccanizzato e il corpo vano scala è rivestito in granito con parapetto in alluminio.

Nel suo insieme, esternamente, il fabbricato oggetto della presente procedura si presenta in normale stato di manutenzione [Cfr. Allegato - Documentazione Fotografica].

Esposizione

L'appartamento ha finestre con esposizione a EST (soggiorno pranzo), a SUD (cucinino, bagno, stanza da letto matrimoniale), a NORD (stanza letto figlio prospettante verso cavedio interno), a SUD-EST (stanza da letto figlio prospettante verso cavedio interno).

Altezza interna utile

L'appartamento presenta altezza interna pari a 2,68 mt. circa.

Rifiniture

Appartamento

In generale le finiture, in considerazione dell'epoca della realizzazione della sopra elevazione dell'unità immobiliare avvenuta a partire dal 1997-1998 sono di tipo ordinario; lo stato di manutenzione dell'appartamento nel suo complesso è discreta [Cfr. Allegato - Documentazione Fotografica].

Il rivestimento delle pareti interne dell'appartamento è costituito da intonaco con pareti rifinite con pitture in tonalità prevalentemente chiare. Alcune pareti dei vani sono trattate con colorazioni alternate. In particolare nel soggiorno-pranzo una parete del soggiorno è trattata con pittura decorativa in tonalità di colore grigio scuro; nella stanza da letto figlio le pareti presentano tonalità del celeste; nella stanza da letto figlia presenta tonalità del lilla; la stanza da letto matrimoniale presenta tonalità di grigio chiaro alternata ad una parete rivestita con carta da parati decorata.

Tutti gli ambienti presentano pavimentazione in ceramica.

Il bagno e il cucino presentano pavimentazione in ceramica mentre le pareti del bagno e del cucino risultano rivestite parzialmente con piastrelle in ceramica mentre la parte residua risulta rivestita con intonaco e rifinita con pittura di colore chiaro.

Il balcone presenta pavimentazione in gres.

La porta di ingresso è blindata. Le porte interne sono in legno tamburato. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera con tapparelle in alluminio in pvc e zanzariere. Le tapparelle della stanza

da letto matrimoniale e del bagno risultano elettrificate.

Sul balcone sono presenti due tende da sole a rullo.

Su porzione del balcone prospiciente Via Postumia è stato realizzato un ripostiglio in alluminio e pannelli opachi al cui interno è stata alloggiata anche una caldaia murale.

Impianti

L'appartamento è dotato dei seguenti impianti:

-impianto elettrico con cavi sottotraccia - tensione 220V;

-impianto citofonico, telefonico e TV;

-impianto idrico-fognante;

-impianto gas metano;

-impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale Simat, termostato, termosifoni in alluminio con valvole termostatiche e termoarredi;

-impianto di raffrescamento con n.1 climatizzatore monosplit della Xideko posto nel soggiorno-pranzo e una unità esterna posta sul balcone.

NOTA BENE: Le condizioni generali di manutenzione dell'unità immobiliare all'esito del sopralluogo effettuato, anche in considerazione dell'epoca della costruzione dell'unità immobiliare avvenuta a partire dal 1972 e oggetto di successiva sopraelevazione nel 1997-1998 si possono ritenere sufficienti relativamente agli esterni e discrete relativamente agli interni. Si suggerisce la verifica di tutti gli impianti dell'unità immobiliare, non avendo fornito i Soggetti occupanti l'unità immobiliare in oggetto le certificazioni di conformità relative agli impianti presenti nell'abitazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Nel corso delle operazioni peritali del 23 aprile 2024 presso l'immobile di Via Postumia n. 42 ad Altamura (BA) si è avuto modo di rilevare che l'appartamento risultava occupato dai sigg. **** Omissis **** e la sig.ra **** Omissis **** i quali dichiaravano di occupare l'immobile dall'origine della costruzione poiché figlio del proprietario del suolo (il quale aveva venduto all'attuale proprietario).

La situazione rilevata corrisponde con quanto riportato nell'archivio presso l'Ufficio Anagrafe [Cfr. Allegato - Certificati di residenza].

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/09/1997 al 09/05/2008	**** Omissis ****	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Clemente Stigliano	29/09/1997	32754	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Bari	10/10/1997	32347	24061
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/05/2008 al 21/02/2017		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Teresa Castellaneta	09/05/2008	43769	7459
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Bari	16/05/2008	22191	14352
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Bari	15/05/2008	10897	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente variata.

L'atto di provenienza dell'immobile oggetto di esecuzione non è stato già depositato e verrà inserito dal sottoscritto Esperto Stimatore come allegato alla presente relazione [Cfr. Allegato - Atto di provenienza].

NOTA BENE

Da indagini svolte dal sottoscritto Esperto Stimatore presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di Bari si è rilevato dai registri degli atti n.188, parte II, serie B, che in data 21 febbraio 2017 il sig. **** Omissis **** è deceduto in Bari.

Giusta accertamenti svolti presso le banche dati pubbliche la Curatrice dell'eredità nominata, **** Omissis ****, ha reperito un atto di accettazione espressa di eredità del 31.07.2020. A seguito di tale reperimento il Giudice delle Successioni del Tribunale di Bari in data 16.02.2024 revocava il decreto di nomina del Curatore dell'eredità giacente di **** Omissis **** [Cfr. Documenti allegati in fascicolo telematico dalle Parti].

Successivamente con provvedimento del 20.03.2024 l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione onerava il creditore di provvedere alla trascrizione dell'acquisto del bene pignorato in capo all'erede di **** Omissis **** perché fosse garantita la continuità delle trascrizioni dei trasferimenti subiti

dall'immobile.

Il sottoscritto Esperto Stimatore evidenzia che dalla verifica della certificazione ipocatastale dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare aggiornata alla data del 29/08/2024 [Cfr. Allegato Ispezione ipotecaria aggiornata al 29/08/2024] non risulta, a tale data, essere stato ancora trascritto l'acquisto del bene pignorato in capo all'erede di **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Bari aggiornate al 29/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di mutuo

Iscritto a Bari il 16/05/2008

Reg. gen. 22192 - Reg. part. 4332

Quota: 1/1

Importo: € 150.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 100.000,00

Rogante: Teresa Castellaneta

Data: 09/05/2008

N° repertorio: 43770

Note: Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a ministero Notaio in Bari dott. Castellaneta Teresa il giorno 09 maggio 2008, rep. n. 43770, debitamente iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il giorno 16 maggio 2008 Reg. gen. n. 22192 Reg. part. n. 4332, in favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. con sede in Torino - Codice fiscale 00799960158 - e nei confronti del signor **** Omissis **** nato a Bari il giorno 29 settembre 1952, per i diritti pari ad 1/1 di proprietà, totale di €.150.000,00 (capitale di €.100.000,00).

- **Ipoteca Legale** derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602

Iscritto a Bari il 17/11/2009

Reg. gen. 51150 - Reg. part. 10818

Quota: 1/1

Importo: € 87.200,42

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 43.600,21

Note: Ipoteca Legale emessa da Equitalia Etr S.p.a. il giorno 11 novembre 2009, debitamente iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il giorno 17 novembre 2009 Reg. gen. n. 51150 Reg. part. n. 10818 in favore di EQUITALIA ETR S.P.A. con sede in Cosenza - codice fiscale 12158250154 - e nei confronti del signor **** Omissis **** nato a Bari il giorno 29 settembre 1952 per i diritti pari ad 1/1 di proprietà, totale di € 87.200,42 (capitale di € 43.600,21).



- **Ipoteca Legale** derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602

Iscritto a Bari il 04/03/2011

Reg. gen. 9848 - Reg. part. 2403

Quota: 1/1

Importo: € 20.676,40

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 10.338,20

Note: Ipoteca Legale emessa da Equitalia Etr S.p.a. il giorno 15 febbraio 2011, debitamente iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il giorno 04 marzo 2011 Reg. gen. n. 9848 Reg. part. n. 2403, in favore di EQUITALIA ETR S.P.A. con sede in Cosenza - codice fiscale 12158250154 e nei confronti del signor **** Omissis **** nato a Bari il giorno 29 settembre 1952, per i diritti pari ad 1/1 di proprietà totale di €20.676,40 (capitale di €10.338,20).

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare, atto giudiziario UNEP CORTE D'APPELLO DI BARI codice fiscale 93123580727 in data 18 dicembre 2023, rep. n. 10547/2023**

Trascritto a Bari il 05/01/2024

Reg. gen. 967 - Reg. part. 769

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Pignoramento immobiliare notificato dall'Unep Corte di Appello di Bari il giorno 18 dicembre 2023, debitamente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il giorno 05 gennaio 2024 Reg. gen. n. 967 Reg. part. n. 769, in favore di SPV PROJECT 1804 S.R.L. con sede in Milano - codice fiscale 10459790969 e nei confronti del signor **** Omissis **** nato a Bari il giorno 29 settembre 1952, per i diritti pari ad 1/1 di proprietà.

Oneri di cancellazione

NOTA BENE: Il prezzo a base d'asta prevede spese tecniche di regolarizzazione catastale e urbanistica e ripristino dei luoghi; pertanto i costi tecnici di regolarizzazione catastale e urbanistica e ripristino dei luoghi per un importo complessivo di circa € 4.400,00 (compr. iva) costituiranno, per l'appunto, un onere che resterà a carico dell'acquirente.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha eseguito una ispezione ipotecaria aggiornata per verificare la presenza di eventuali nuove trascrizioni e iscrizioni sull'immobile oggetto della presente procedura rilevando l'assenza di nuove formalità rispetto alla certificazione notarile prodotta in atti [Cfr. Allegato Ispezione ipotecaria aggiornata al 29/08/2024].

Il suolo su cui sorge il fabbricato posto in Altamura (BA) alla Via Postumia n. 42 (come verificato sul SIT del Comune di Altamura alla pagina web del portale SIT riportata di seguito <https://comune.altamura.ba.it/index.php/en/servizi/autorizzazioni-e-concessioni/urbanistica-e-pianificazione-del-territorio>) nel Piano regolatore generale pre-vigente del Comune di Altamura redatto dall'arch. Ludovico Quaroni, adottato con D.C.C. 47 del 20.04.1972 e approvato con D.P.G.R. 1660 del 12.06.1974 e del vigente P.R.G. adeguato alla L.R. n.56/1980 approvato con D.G.R. 1194 del 29.04.1998 ricade in zona B1 - Zona di completamento cui all'art.11 delle N.T.A. allegatè al P.R.G. e a cui nello specifico si rimanda [Cfr. Allegato - Documentazione Urbanistico-Edilizia e in particolare N.T.A. del P.R.G. e stralcio mappa].

Art. 11 - ZONA DI COMPLETAMENTO B1

In tali zone, quasi totalmente edificate, sono consentite:

- le opere di consolidamento statico e quelle di risanamento igienico;
- la demolizione e la ricostruzione di singoli edifici, nel rispetto degli allineamenti stradali preesistenti;
- la costruzione di nuovi edifici su suoli liberi, sopraelevazione e ampliamento di edifici esistenti.

In tali casi vanno rispettati i seguenti indici e parametri:

- Iff = indice di fabbricabilità fondiaria = 5 mc./mq.;
- Q = rapporto massimo di copertura per lotti liberi o per lotti con demolizione e ricostruzione = 70%, nel caso di aree con superficie superiore a mq. 200. Per lotti di superficie minore ai mq. 200 è consentita la edificazione dell'intero lotto, purché esistenti alla data di adozione del P.R.G. adeguato (29.01.1993).

In tutti i casi sopra riportati alle lettere a), b) e c) vanno rispettati i seguenti parametri:

- Hm = altezza massima del fabbricato = 14 mt.;
- Dc = distanza dai confini = 5 mt.;
- Df = distacco tra fabbricati = 10 mt.; salvo gli allineamenti stradali preesistenti per strade di larghezza inferiore a m. 10;
- Ds = distanza dalla strada = tale da garantire il rapporto 1/1 tra l'altezza dell'edificio e la larghezza della strada prospiciente.

Salvo il rispetto di questa norma, è consentito il rispetto degli allineamenti stradali esistenti.

Modi di intervento: è consentito l'intervento diretto (concessione singola).

Qualora i fabbricati esistenti, ed oggetto di demolizione ricostruzione abbiano volumetria ed altezza superiore agli indici e parametri di cui sopra è consentito un limite massimo che non ecceda il 70% della volumetria e delle altezze massime esistenti; in ogni caso deve essere comunque rispettato il rapporto di 1/1 fra l'altezza delle fronti e la larghezza delle corrispondenti strade.

Per qualunque intervento di demolizione e ricostruzione nella zona omogenea di tipo B1 deve documentarsi l'epoca di costruzione dell'immobile oggetto dell'intervento, con mantenimento degli edifici aventi particolare valore storico-architettonico e/o di pregio ambientale.

Il suolo è inoltre soggetto alla Rete Natura 2000 (Distribuzione di habitat e specie animali e vegetali presenti nel territorio della Regione Puglia e che individua Habitat e Specie vegetali e animali di interesse comunitario nella regione Puglia) cui alla DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 21 dicembre 2018, n. 2442 e ss.mm.ii. come specificatamente riportato nello stralcio del portale SIT e a cui nello specifico si rimanda [Cfr. Allegato - Documentazione Urbanistico-Edilizia e in particolare N.T.A. del P.R.G. e stralcio mappa].

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Sulla scorta della documentazione reperita e delle ricerche e degli accertamenti effettuati presso l'U.T.C. di Altamura e della relativa documentazione prodotta al fine di verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, e da colloqui intercorsi con i tecnici dell'Ufficio Tecnico del Comune di Altamura è emerso che il fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto della presente relazione sono parte è stato edificato giusto i seguenti titoli e provvedimenti amministrativi:

- Licenza edilizia n. 296 del 11/10/1972 per la costruzione di un fabbricato a piano terra ad uso abitazione rilasciata ai sigg. **** Omissis ****;

- Concessione edilizia n.13 anno 1997 rilasciata in data 05/02/1997 ai sigg. **** Omissis **** per ristrutturazione del piano terra e sopraelevazione 1 e 2 piano con sovrastante copertura non praticabile in Altamura alla Via Postumia angolo Via G. Bruno;

- Concessione edilizia n.473/97 rilasciata in data 05/06/1998 ai sigg. **** Omissis **** in variante alla concessione edilizia n.13 anno 1997 rilasciata in data 05/02/1997.

Atto di vincolo ad autorimessa rep. 34111 del 09/03/1998 a rogito del notaio dott. Clemente Stigliano, notaio in Altamura.

Nota Bene

Non è stata trasmessa dall'UTC di Altamura l'attestazione di agibilità del fabbricato richiesta con pec del 29/04/2024 e pertanto si ritiene quest'ultima non esistente.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

CONFORMITÀ URBANISTICO EDILIZIA

Dal confronto tra il rilievo planimetrico eseguito in seguito al sopralluogo presso l'immobile e la relativa documentazione Urbanistico-Edilizia, si evincono alcune difformità rispetto a quanto rappresentato nei titoli amministrativi [Cfr. Allegati - Documentazione Urbanistico-Edilizia ed Elaborato grafico - Stato dei luoghi]; in particolare:

- Diversa distribuzione degli spazi interni con piccole variazioni delle tramezzature interne;

- Cambio di destinazione d'uso dei vani bagno e ripostiglio destinati a stanza da letto figlia e stanza da letto figlio rispettivamente. Si precisa che la stanza da letto figlia ha dimensione pari a circa 8,50 mq inferiore alla superficie minima per stanza da letto singola da normativa pari a 9 mq. mentre la stanza da letto figlio presenta infisso apribile di dimensione pari a circa 0,75 ml x 1,40 ml non rispetta il



rapporto aeroilluminante minimo di 1/8 essendo la superficie calpestabile della stanza da letto suddetta pari a circa 10 mq;

- Modifiche di prospetto con spostamento di infissi sulle facciate e variazione dell'infisso della stanza da letto figlio prospettante nel cavedio interno;
- Errata indicazione dell'altezza interna che risulta pari a circa 2,68 ml in luogo dei 2,70 ml indicati nei grafici allegati alle concessioni menzionate;
- Realizzazione in ampliamento di vano ripostiglio su porzione del balcone prospettante su Via Postumia con alloggiamento anche della caldaia.

Il tutto come meglio rappresentato nell'elaborato grafico allegato relativo allo stato dei luoghi.

NOTA BENE:

Con particolare riferimento all'ampliamento con realizzazione di ripostiglio su porzione del balcone si considererà il ripristino dei luoghi mediante smontaggio e conferimento a discarica/recupero e successivo ripristino dei luoghi come assentiti nei titoli amministrativi precedentemente menzionati. Per le variazioni distributive interne rilevate nell'appartamento, la realizzazione di una diversa altezza interna e la diversa realizzazione delle finestre e variazione della dimensione della finestra nella stanza da letto prospettante sul cavedio interno, si è valutata, anche sulla base dei colloqui avuti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Altamura, la possibilità di sanatoria delle variazioni distributive interne, della variazioni di prospetto e della diversa altezza interna (rientrante quest'ultima nelle tolleranze esecutive del 2% cui all'art.34-bis).

In particolare con riferimento a tutte le attività da porre in essere andrà presentata ai competenti uffici del Comune di Altamura pratica amministrativa in sanatoria (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii.) per le opere sanabili e rimozione con messa in pristino di opere realizzate in ampliamento.

COSTI PRATICA URBANISTICO-EDILIZIA

Competenze professionali per presentazione pratica amministrativa per rimozione degli ampliamenti in difformità ai titoli amministrativi e pratica amministrativa in sanatoria (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii.) comprensiva di progettazione, D.L., costi sicurezza, spese, marche da bollo e diritti di segreteria. (compr. oneri e iva): € 3.600,00 circa

Totale pratica urbanistico-edilizia (compr. oneri e iva): € 3.600,00 circa

COSTI RIPRISTINO STATO DEI LUOGHI

Costo a corpo per smontaggio ripostiglio a piano primo compreso trasporto e conferimento a discarica/recupero (compr. iva): € 400,00 circa

TOTALE costi pratica urbanistico-edilizia e smontaggio e ripristino dei luoghi: € 4.000,00 circa



IMPIANTI E CERTIFICAZIONE ENERGETICA APE

Relativamente agli impianti, il Sottoscritto Esperto Stimatore non ha avuto riscontro dell'esistenza delle certificazioni di conformità direttamente dai soggetti occupanti. In assenza delle certificazioni degli impianti, si suggerisce la verifica di tutti gli impianti dell'unità immobiliare come meglio riportati nel relativo paragrafo.

Relativamente alla certificazione energetica dell'immobile/APE il Sottoscritto Esperto Stimatore non ha avuto riscontro dell'esistenza della stessa da parte dai soggetti occupanti l'unità immobiliare e pertanto ha provveduto alla redazione dell'attestato di prestazione energetica presso gli uffici competenti [Cfr. certificato energetico dell'immobile / APE].

Nello specifico relativamente alla redazione della nuova certificazione energetica dell'immobile/APE il sottoscritto Esperto Stimatore ha rilevato la mancanza del libretto di impianto (dichiarato assente) della caldaia e dell'unità split presenti a piano primo. Data la mancanza del libretto di impianto (obbligatorio ai sensi del D.P.R. 74/2013, art.7, c.5) non è possibile depositare l'attestato di prestazione energetica presso gli uffici competenti. A tal proposito il MISE, rispondendo alle FAQ del 1° agosto 2016, afferma che: "Emettere un APE senza allegare il libretto di impianto comprensivo dei relativi allegati, tra cui anche un valido rapporto di controllo di efficienza energetica, significa dichiarare che l'impianto è stato ed è esercito dal responsabile in violazione di quanto previsto dal D.lgs.192105 e dal DPR 7412013 per cui è applicabile la sanzione amministrativa prevista dall'art. 15 dello stesso D.lgs. 192105 e s.m.i.

All'atto dell'emissione dell'APE, se necessario, occorre quindi far redigere il libretto di impianto. Per la redazione del libretto di impianto, oltre alla designazione del responsabile dell'impianto (che può essere scelto tra il proprietario o un eventuale terzo responsabile quale il Custode nominato) è necessario avvalersi, per la compilazione dei campi contenenti i dati tecnici dell'impianto, di un tecnico manutentore abilitato.

Il costo necessario per l'attività di compilazione libretto di impianto può essere stimato in circa € 250,00 (euro duecentocinquanta/00) comprensivi di iva. Il sottoscritto Esperto Stimatore pertanto ha provveduto alla redazione del certificato APE [Cfr. Allegato Certificato energetico dell'immobile / APE] il cui perfezionamento, mediante deposito dello stesso presso gli Uffici competenti, sarà eseguito a seguito della compilazione libretto di impianto da eseguirsi da parte di tecnico manutentore abilitato con costi, come sopra meglio riportati, a carico dell'aggiudicatario entro la data del decreto di trasferimento; tanto salvo diversi provvedimenti che l'Ill.mo Giudice vorrà adottare.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali trattandosi di proprietà non costituita in condominio.



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

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Altamura (BA) - Via Postumia n. 42, piano 1
Piena proprietà per 1/1 di appartamento di 3 vani ed accessori sito in Altamura (Ba) alla Via Postumia con accesso dal civico 42, posto al piano primo. [Cfr. Allegato - Atto di provenienza].
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 158, Part. 2159, Sub. 3, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 119.728,80

FONTI DI INFORMAZIONE ----- I valori unitari di riferimento a base della stima del bene in esame, effettuata dal sottoscritto Esperto Stimatore, sono riportati sul sito dell'Agenzia del Territorio alla sezione Osservatorio del Mercato Immobiliare e sul sito del Borsino Immobiliare alla sezione quotazioni immobiliari. Nelle schede allegate si sono riportati i valori di mercato desunti dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio e del Borsino Immobiliare [cfr. allegato - Estratto banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia del Territorio e Borsino Immobiliare]. Pertanto partendo dalla base delle tabelle OMI e del Borsino Immobiliare, verrà desunto un valore unitario che terrà conto della correzione relativa allo stato di manutenzione dell'immobile da valutare. Si è inoltre effettuata una attenta indagine presso Agenzie di intermediazione immobiliare, Osservatori del mercato immobiliare e siti di Agenzie Immobiliari (<https://tecnocasa.it/>, <https://www.dilenaimmobiliare.it/>, <https://baroneimmobiliare.com/>, etc.) al fine di attingere notizie circa recenti negoziazioni avvenute ed in corso, nonché quello che risulta essere l'attuale segmento di mercato di immobili simili ed in situazioni analoghe rispetto a quello oggetto di stima [Cfr. allegato - Estratto banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia del Territorio e Borsino Immobiliare].

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELL'IMMOBILE ----- Il parametro utilizzato nella stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) è rappresentato dalla superficie commerciale. Si è considerato un valore di mercato unitario, determinato anche in base allo stato di manutenzione dell'immobile oggetto di valutazione ed alla localizzazione, di 1.380,00 €/mqe. per le superfici equivalenti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Altamura (BA) - Via Postumia n. 42, piano 1	86,76 mq	1.380,00 €/mq	€ 119.728,80	100,00%	€ 119.728,80
Valore di stima:					€ 119.728,80

Valore di stima: € 119.728,80

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4400,00	€

Valore finale di stima: € 97.370,00

CRITERIO DI STIMA La valutazione dell'immobile è stata effettuata con il metodo di stima sintetico-comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie commerciale così come già determinata con l'applicazione della Norma UNI 10750.

L'applicazione del metodo presuppone:

- un'indagine intesa a reperire dati storici relativi a beni dalle caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima;
- la formazione di una scala dei prezzi in funzione di parametri predefiniti;
- l'inserimento del bene da valutare nel gradino della scala dei prezzi che è più vicino a quello da stimare per caratteristiche intrinseche ed estrinseche (modalità di costruzione, distribuzione e dimensione degli ambienti, loro finiture, presenza degli impianti e loro stato di manutenzione, ecc).

Le prime due operazioni sono assolve dalle banche dati dell'Agenzia del Territorio, dalle Agenzie Immobiliari e dagli Osservatori del mercato immobiliare.

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Sono stati operati adeguamenti sul valore di stima per considerare, l'assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria, le spese tecniche di regolarizzazione catastale e urbanistica e di smontaggio e conferimento a discarica/recupero del ripostiglio realizzato sul balcone.

Il valore finale di stima pari ad € 97.369,48 si è arrotondato quindi ad € 97.370,00 in C.T.

NOTA BENE

Con riferimento alla verifica della completezza documentazione ex art. 567 il sottoscritto Esperto Stimatore evidenzia all'Ill.mo Giudice quanto segue:

- Giusta accertamenti svolti presso le banche dati pubbliche la Curatrice dell'eredità, **** Omissis ****, ha reperito un atto di accettazione espressa di eredità del 31.07.2020. A seguito di tale reperimento il Giudice delle Successioni in data 16.02.2024 revocava il decreto di nomina del Curatore dell'eredità giacente di **** Omissis **** [Cfr. Documenti allegati in fascicolo telematico dalle Parti].
- Successivamente con provvedimento del 20.03.2024 l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Immobiliare onerava il Creditore procedente di provvedere alla trascrizione dell'acquisto del bene pignorato in capo all'erede di **** Omissis **** perché fosse garantita la continuità delle trascrizioni dei trasferimenti subiti dall'immobile.
- Dalla visione della certificazione ipocatastale dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare aggiornata alla data del 29/08/2024 [Cfr. Allegato Ispezione ipotecaria aggiornata al 29/08/2024] non risulta essere stato ancora trascritto, a tale data, l'acquisto del bene pignorato in capo all'erede di **** Omissis ****.

Si rimette pertanto all'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione ogni valutazione di merito.

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

Bari, li 31/08/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Di Paola Fabio



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - ATTO DI PROVENIENZA
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE ALTAMURA VIA POSTUMIA N.42
- ✓ N° 1 Altri allegati - BANCA DATI OMI E BORSINO IMMOBILIARE
- ✓ N° 1 Altri allegati - CERTIFICATI MARINELLI FRANCESCO
- ✓ N° 1 Altri allegati - CERTIFICATI MARVULLI TEOFILO
- ✓ N° 1 Altri allegati - CERTIFICAZIONE IPOCATASTALE AL 29.08.24 E N.1 NOTA
- ✓ N° 1 Altri allegati - Dichiarazione del ESPERTO STIMATORE 523_2023
- ✓ N° 1 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ✓ N° 1 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 1 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE URBANISTICA PRG NTA
- ✓ N° 3 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE URBANISTICA TITOLI AMMINISTRATIVI
- ✓ N° 1 Altri allegati - CHECK LIST 523_2023
- ✓ N° 1 Altri allegati - ELABORATO GRAFICO STATO DEI LUOGHI
- ✓ N° 1 Altri allegati - FOGLIO IDENTIFICATIVI CATASTALI
- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALE OPERAZIONI E COMUNICAZIONI



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Altamura (BA) - Via Postumia n. 42, piano 1
Piena proprietà per 1/1 di appartamento di 3 vani ed accessori sito in Altamura (Ba) alla Via Postumia con accesso dal civico 42, posto al piano primo. [Cfr. Allegato - Atto di provenienza]. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 158, Part. 2159, Sub. 3, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il suolo su cui sorge il fabbricato posto in Altamura (BA) alla Via Postumia n. 42 (come verificato sul SIT del Comune di Altamura alla pagina web del portale SIT riportata di seguito <https://comune.altamura.ba.it/index.php/en/servizi/autorizzazioni-e-concessioni/urbanistica-e-pianificazione-del-territorio>) nel Piano regolatore generale vigente del Comune di Altamura redatto dall'arch. Ludovico Quaroni, adottato con D.C.C. 47 del 20.04.1972 e approvato con D.P.G.R. 1660 del 12.06.1974 e del vigente P.R.G. adeguato alla L.R. n.56/1980 approvato con D.G.R. 1194 del 29.04.1998 ricade in zona B1 - Zona di completamento cui all'art.11 delle N.T.A. allegate al P.R.G. e a cui nello specifico si rimanda [Cfr. Allegato - Documentazione Urbanistico-Edilizia e in particolare N.T.A. del P.R.G. e stralcio mappa]. Art. 11 - ZONA DI COMPLETAMENTO B1 In tali zone, quasi totalmente edificate, sono consentite: a) le opere di consolidamento statico e quelle di risanamento igienico; b) la demolizione e la ricostruzione di singoli edifici, nel rispetto degli allineamenti stradali preesistenti; c) la costruzione di nuovi edifici su suoli liberi, sopraelevazione e ampliamento di edifici esistenti. In tali casi vanno rispettati i seguenti indici e parametri: • Iff = indice di fabbricabilità fondiaria = 5 mc./mq.; • Q = rapporto massimo di copertura per lotti liberi o per lotti con demolizione e ricostruzione = 70%, nel caso di aree con superficie superiore a mq. 200. Per lotti di superficie minore ai mq. 200 è consentita la edificazione dell'intero lotto, purché esistenti alla data di adozione del P.R.G. adeguato (29.01.1993). In tutti i casi sopra riportati alle lettere a), b) e c) vanno rispettati i seguenti parametri: • Hm = altezza massima del fabbricato = 14 mt.; • Dc = distanza dai confini = 5 mt.; • Df = distacco tra fabbricati = 10 mt.; salvo gli allineamenti stradali preesistenti per strade di larghezza inferiore a m. 10; • Ds = distanza dalla strada = tale da garantire il rapporto 1/1 tra l'altezza dell'edificio e la larghezza della strada prospiciente. Salvo il rispetto di questa norma, è consentito il rispetto degli allineamenti stradali esistenti. Modi di intervento: è consentito l'intervento diretto (concessione singola). Qualora i fabbricati esistenti, ed oggetto di demolizione ricostruzione abbiano volumetria ed altezza superiore agli indici e parametri di cui sopra è consentito un limite massimo che non ecceda il 70% della volumetria e delle altezze massime esistenti; in ogni caso deve essere comunque rispettato il rapporto di 1/1 fra l'altezza delle fronti e la larghezza delle corrispondenti strade. Per qualunque intervento di demolizione e ricostruzione nella zona omogenea di tipo B1 deve documentarsi l'epoca di costruzione dell'immobile oggetto dell'intervento, con mantenimento degli edifici aventi particolare valore storico-architettonico e/o di pregio ambientale. Il suolo è inoltre soggetto alla Rete Natura 2000 (Distribuzione di habitat e specie animali e vegetali presenti nel territorio della Regione Puglia e che individua Habitat e Specie vegetali e animali di interesse comunitario nella regione Puglia) cui alla DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 21 dicembre 2018, n. 2442 e ss.mm.ii. come specificatamente riportato nello stralcio del portale SIT e a cui nello specifico si rimanda [Cfr. Allegato - Documentazione Urbanistico-Edilizia e in particolare N.T.A. del P.R.G. e stralcio mappa].

Prezzo base d'asta: € 97.370,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 523/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 97.370,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Altamura (BA) - Via Postumia n. 42, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 158, Part. 2159, Sub. 3, Categoria A3	Superficie	86,76 mq
Stato conservativo:	Condizioni di manutenzione Le condizioni generali di manutenzione dell'unità immobiliare all'esito del sopralluogo effettuato, anche in considerazione dell'epoca di realizzazione (fabbricato iniziato nel suo primo impianto nel 1972 e oggetto di successiva sopraelevazione nel 1997-1998 come risulta dai titoli di provenienza e dalla documentazione catastale e urbanistica), si possono ritenere sufficienti relativamente agli esterni del fabbricato condominiale e discrete relativamente agli interni dell'appartamento oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare [Cfr. Allegato - Documentazione Fotografica - Documentazione catastale - Documentazione urbanistica]. Relativamente agli impianti si suggerisce inoltre la verifica di tutti gli impianti dell'unità immobiliare come meglio riportati nel relativo paragrafo, non avendo fornito gli attuali occupanti le certificazioni di conformità relative agli impianti presenti nell'abitazione.		
Descrizione:	Piena proprietà per 1/1 di appartamento di 3 vani ed accessori sito in Altamura (Ba) alla Via Postumia con accesso dal civico 42, posto al piano primo. [Cfr. Allegato - Atto di provenienza].		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di mutuo

Iscritto a Bari il 16/05/2008
Reg. gen. 22192 - Reg. part. 4332
Quota: 1/1

Importo: € 150.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 100.000,00

Rogante: Teresa Castellaneta

Data: 09/05/2008

N° repertorio: 43770

Note: Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a ministero Notaio in Bari dott. Castellaneta Teresa il giorno 09 maggio 2008, rep. n. 43770, debitamente iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il giorno 16 maggio 2008 Reg. gen. n. 22192 Reg. part. n. 4332, in favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. con sede in Torino - Codice fiscale 00799960158 - e nei confronti del signor **** Omissis **** nato a Bari il giorno 29 settembre 1952, per i diritti pari ad 1/1 di proprietà, totale di €.150.000,00 (capitale di €.100.000,00).

- **Ipoteca Legale** derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602

Iscritto a Bari il 17/11/2009

Reg. gen. 51150 - Reg. part. 10818

Quota: 1/1

Importo: € 87.200,42

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 43.600,21

Note: Ipoteca Legale emessa da Equitalia Etr S.p.a. il giorno 11 novembre 2009, debitamente iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il giorno 17 novembre 2009 Reg. gen. n. 51150 Reg. part. n. 10818 in favore di EQUITALIA ETR S.P.A. con sede in Cosenza - codice fiscale 12158250154 - e nei confronti del signor **** Omissis **** nato a Bari il giorno 29 settembre 1952 per i diritti pari ad 1/1 di proprietà, totale di € 87.200,42 (capitale di € 43.600,21).

- **Ipoteca Legale** derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602

Iscritto a Bari il 04/03/2011

Reg. gen. 9848 - Reg. part. 2403

Quota: 1/1

Importo: € 20.676,40

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 10.338,20

Note: Ipoteca Legale emessa da Equitalia Etr S.p.a. il giorno 15 febbraio 2011, debitamente iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il giorno 04 marzo 2011 Reg. gen. n. 9848 Reg. part. n. 2403, in favore di EQUITALIA ETR S.P.A. con sede in Cosenza - codice



fiscale 12158250154 e nei confronti del signor **** Omissis **** nato a Bari il giorno 29 settembre 1952, per i diritti pari ad 1/1 di proprietà totale di €.20.676,40 (capitale di €.10.338,20).

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare, atto giudiziario UNEP CORTE D'APPELLO DI BARI codice fiscale 93123580727 in data 18 dicembre 2023, rep. n. 10547/2023**

Trascritto a Bari il 05/01/2024

Reg. gen. 967 - Reg. part. 769

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Pignoramento immobiliare notificato dall'Unep Corte di Appello di Bari il giorno 18 dicembre 2023, debitamente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il giorno 05 gennaio 2024 Reg. gen. n. 967 Reg. part. n. 769, in favore di SPV PROJECT 1804 S.R.L. con sede in Milano - codice fiscale 10459790969 e nei confronti del signor **** Omissis **** nato a Bari il giorno 29 settembre 1952, per i diritti pari ad 1/1 di proprietà.

