

ALESSANDRO MAIO

CN = MAIO
ALESSANDRO
O = ORDINE
INGEGNERI DI BARI
C = IT

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESECUZIONE IMMOBILIARE:

XXX

/

XXXE XXX

ASTE
GIUDIZIARIE.it

N.RO 81/2023 R.G.Es.

ILL.MO GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.^{SSA} MARISA ATTOLLINO

OGGETTO: Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio



ASTE
GIUDIZIARIE.it

: Ing. Alessandro MAIO

Studio Tecnico Via C. Rosalba 41/A – 70124 – Bari

Telefono 0805020403 – cell. 3475871357

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale. È vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



1	PREMESSA	3
2	QUESITI POSTI DAL GIUDICE DELL'ESECUZIONE AL SOTTOSCRITTO C.T.U.	5
3	ACCERTAMENTI PRELIMINARI	5
3.1	IDENTIFICAZIONE DEL BENE	7
3.2	SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE E CONSISTENZA	11
3.3	CONSISTENZA	17
3.4	DATA DI INIZIO DELLE COSTRUZIONI	18
3.5	ESTREMI DELLA LICENZA O DELLA CONCESSIONE EDILIZIA	18
3.6	CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	24
3.7	IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE	24
3.8	TITOLARITÀ DELL'ESECUTATO	29
3.9	PROVENIENZA DEI BENI IMMOBILI	30
3.10	CENSO, LIVELLO O USO CIVICO	34
3.11	STIMA DEI BENI PIGNORATI	35
3.12	FORMAZIONE DI LOTTI PER GRUPPI OMOGENEI	42
3.13	STATO DI POSSESSO DEL BENE	42
3.14	PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITÀ	43
3.15	PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	43
3.16	SCHEDA DI SINTESI	44
3.17	COPIA DELLA PERIZIA EPURATA DEI DATI SENSIBILI	44
3.18	CHECK LIST	44

1 PREMESSA

Il sottoscritto ing. Alessandro Maio, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al numero 5460, all'albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio al numero 1884, e all'albo dei Periti del Tribunale Penale di Bari al n. 286, è stato nominato Tecnico Stimatore nell'Esecuzione Immobiliare n. 81/2023, tra il creditore procedente XXX. contro il debitore sig. XXXe sig.ra XXX, dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Marisa ATTOLLINO con Decreto artt. 559 e 569 c.p.c. dell' 13.06.2023

Oggetto del procedimento sono i seguenti cespiti, come indicati nell'Atto di Pignoramento Immobiliare:

"Porzione del fabbricato di nuova costruzione in XXX – frazione XXX, composto di piano interrato, piano terra, primo e secondo piano, con annesse aree scoperte destinate in parte a viabilità interna e in parte di pertinenza esclusiva delle unità di piano terra; il fabbricato è servito da due distinte scale ed ha accesso pedonali dai civici 74 e 76 della stessa via; da detto ultimo accesso (e susseguente viabilità interna) si raggiunge la rampa posta a servizio delle unità di piano interrato, nonché la consistenza immobiliare identificata in catasto con il sub 18 (dotata di ingressi indipendenti), e precisamente:

appartamento per abitazione con accesso dal civico 76 di via XXX, posto al piano primo, con ingresso dalla porta ubicata a destra, per chi, salite le scale, giunge sul pianerottolo, composto di tre vani ed accessori, confinante con area scoperta, con vano scala e proprietà Fallacara – Stefanizzi, salvo altri;

locale al piano interrato (vincolato a parcheggio), il secondo box (contando da sinistra) per chi discesa la rampa, percorre la corsia di manovra, della consistenza catastale di metri quadrati 16 (sedici), confinante con corridoio comune, con proprietà Piccalunga e con proprietà Bernardi, salvo altri.

Il tutto è riportato in catasto fabbricati al foglio XX, particella XXXe subalterni:

5 via XXX p. 1 cat. A/3 cl. 5 vani 4,5 RCE 360,23;

30 via XXX p. S1 cat. C/6 cl. 1 mq. 16 e sup. catas. 17 RCE 33,05".

"

Lo scrivente ha inviato telematicamente l'Atto di Giuramento dell'Esperto ed accettazione dell'incarico" presso la Seconda Sezione Civile – Ufficio esecuzioni Immobiliari, in data 15/06/2023.

L'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Marisa ATTOLLINO disponeva che il nominato Custode, Aw. XXX, eseguisse "un primo accesso, di concerto con l'esperto stimatore entro 30 giorni dall'assegnazione dell'incarico, ..."

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il sopralluogo è stato effettuato in data 26/07/2023 alle ore 9.30 come da allegato Verbale (Allegato 1); il sottoscritto ha rilevato i cespiti oggetto della procedura, come indicati nell'Atto di Pignoramento Immobiliare.

Lo scrivente ha allegato alla presente relazione n. 39 allegati oltre a n. 3 elaborati grafici e la Documentazione fotografica costituita da n. 62 istantanee.



2 QUESITI POSTI DAL GIUDICE DELL'ESECUZIONE AL SOTTOSCRITTO C.T.U.

L'Ill.mo Giudice dell'esecuzione Dr.ssa Marisa ATTOLLINO ha affidato al sottoscritto Tecnico Stimatore, Ing. Alessandro Maio, l'incarico di procedere alla stima dei beni pignorati disponendo ulteriori accertamenti come riportati nel Decreto artt. 559 e 569 c.p.c... allegato alla presente al n. 2:

3 ACCERTAMENTI PRELIMINARI

*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, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al GE quella mancante o inidonea,

In particolare, l'esperto deve precisare:

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

oppure:

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

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

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

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

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

In ogni caso, al mancato riscontro dell'esistenza di un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, l'Esperto farà seguire tempestiva segnalazione al GE, il quale provvederà ad impartire al procedente le conseguenti disposizioni a pena di chiusura anticipata della procedura, secondo quanto precisato da Cass. n. 26286/2019.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

C.T.U. Ing. Alessandro MAIO
Studio Tecnico via C. Rosalba 41/A - 70124 - Bari

Telefono 0805020403 - cell. 3475871357

email: alessandro.maio@studioinw.it, pec: alessandro.maio@studioinw.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il Creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva; la data di trascrizione del pignoramento è il 06/04/2023, pertanto il ventennio anteriore si estende dal 06/04/2003 al 06/04/2023.

La Certificazione Notarile sostitutiva risale ad un atto di Compravendita trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

L'III.mo Giudice dell'Esecuzione disponeva inoltre:

"In seconda 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*

La Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipotecale, a firma del dott. XXX, Notaio del Distretto di San Giuseppe Jato (PA), allegata in Atti, contiene la certificazione inerente i dati catastali dell'immobile oggetto della procedura.

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile delle parti esegutate, pertanto il sottoscritto ha inoltrato presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Bari, la richiesta dell'Estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio dei sigg.ri XXX e XXX (allegato 12).

L'Ufficio Anagrafe ha trasmesso allo scrivente in data 17/05/2023 (allegato 14) il suddetto Estratto dal quale si evince che il sig. XXX ha contratto matrimonio in data 23/07/2007 con la sig.ra XXX. Tra le "ANNOTAZIONI" è indicato "Con provvedimento del Tribunale di Bari n. 11347/R.G. / 2020 in data 06/04/2021, depositato in cancelleria in data 14/04/2021 è stata omologata la separazione personale tra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto".

RISPOSTA AI SINGOLI QUESITI

"B) Compiuti i preliminari controlli specificati al punto A), 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"

3.1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Lo scrivente ha identificato N. 1 Lotto

LOTTO N. 1

Appartamento per civile abitazione sito in XXX, frazione di XXX, alla via XXX n. 76, al piano primo, identificato catastalmente come segue:

PIANO PRIMO

Dati identificativi: Comune di XXX (A893) (BA)

Foglio XX Particella XXX Subalterno 5

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di XXX (A893) (BA)

Foglio XX Particella 487

Classamento:

Rendita: Euro 360,23

Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 4,5 vani

Foglio XX Particella XXX Subalterno 5

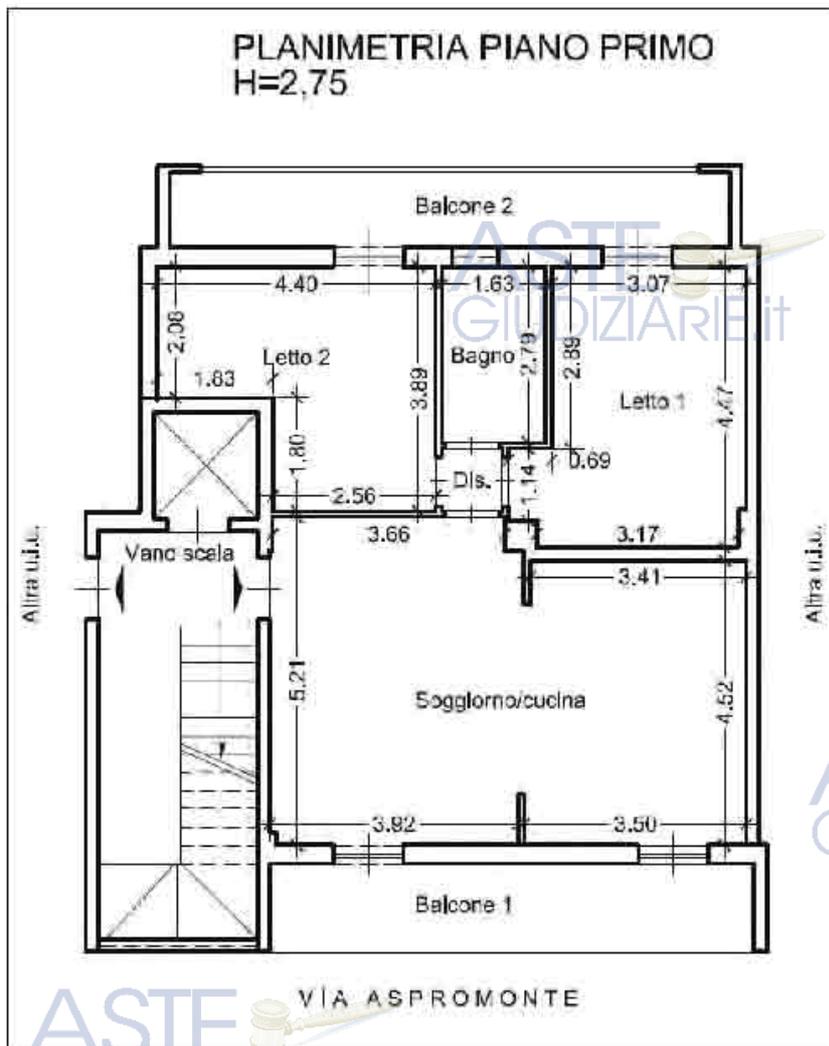
Indirizzo: VIA XXX Piano 1

Dati di superficie: Totale: 87 mq Totale escluse aree scoperte: 80 mq

L'elaborato grafico allegato alla presente, Tavola A01, prodotto dallo scrivente a seguito del rilievo effettuato in data 17/05/2023, descrive compiutamente lo stato dei luoghi.



L'immagine a sinistra, è tratta dal sito Google Map: lo scrivente ha cerchiato di rosso il fabbricato al quale appartiene l'appartamento oggetto della procedura.



L'immagine riportata a sinistra è uno stralcio della planimetria redatta dallo scrivente (Tavola A01)

Confini:

Nord: rampa di accesso al piano interrato
Est: altra u.i.u.
Sud: via XXX
Ovest: altra u.i.u.

Locale box auto, al piano interrato, sito in XXX alla via XXX n. 76, identificato catastalmente come segue:



PIANO INTERRATO

Dati identificativi: Comune di XXX (A893) (BA)

Foglio XX Particella XXX Subalterno 30

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di XXX (A893) (BA)

Foglio XX Particella XXX

Classamento:

Rendita: Euro 33,05

Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 16 mq

Foglio XX Particella XXX Subalterno 30

Indirizzo: VIA XXX Piano S1

Dati di superficie: Totale: 17 mq



L'elaborato grafico allegato alla presente, Tavola A03, prodotto dallo scrivente, descrive compiutamente lo stato dei luoghi.

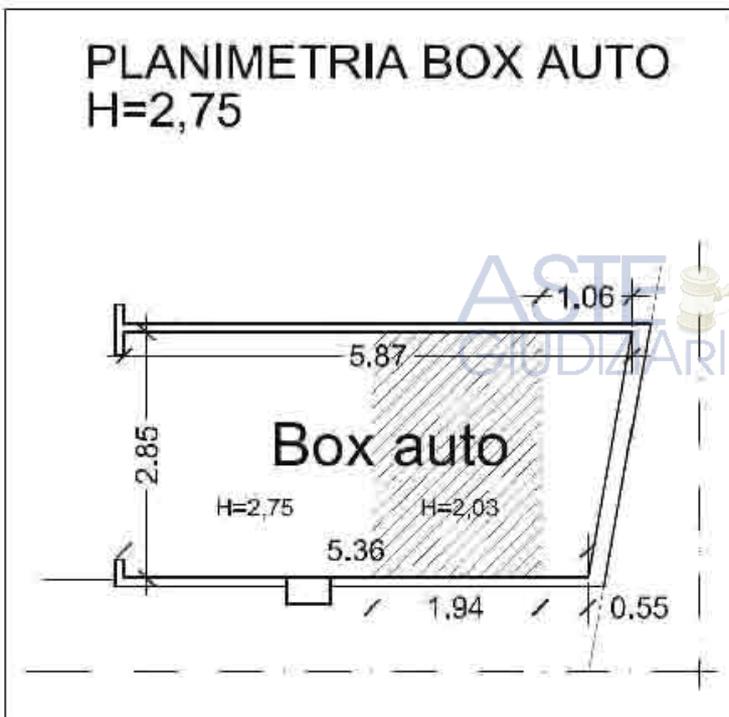




L'immagine a sinistra, è tratta dal sito Google Map: lo scrivente ha cerchiato di rosso il fabbricato al quale appartiene il locale box auto oggetto della procedura.

ASTE GIUDIZIARIE.it

PLANIMETRIA BOX AUTO H=2,75



L'immagine riportata a sinistra è uno stralcio della planimetria redatta dallo scrivente (Tavola A03)

Confini:

- Nord: altra u.i.u. (altro box auto)
- Est: area di manovra
- Sud: altra u.i.u. (altro box auto)
- Ovest: particella 179

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

CTU: Ing. Alessandro MAIO
Studio Tecnico Via C. Rosalba 41/A - 70124 - Bari

Telefono 0805020403 - cell. 3475871357

E-mail: alessandro.maio@studioinw.it - pec: alessandro.maio@studioinw.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

“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”;

3.2 SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE E CONSISTENZA

Lotto 1

Piano primo

Rif. doc. fotografica: dall'istantanea n. 1 alla n. 53

Rif. Visura storica e Planimetria catastale: allegato n. 3 e n. 4

Rif. Elaborati planimetrici: Tav.la A01

Il lotto 1 è costituito da un appartamento per civile abitazione al piano primo di via XXX76 a XXX, frazione di XXX, e da un locale autorimessa al piano interrato.

L'appartamento per civile abitazione è costituito da un Vano Soggiorno - cucina, un disimpegno, un vano bagno, due camere da letto e due balconi.



Foglio XX – Part.IIa XXX sub 5

Coordinate geografiche: 41.069XX124573237, 16.605071570501885

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Abitazione al primo piano

CTU: Ing. Alessandro MAIO
Studio Tecnico via C. Rosalba 41/A – 70124 – Bari

Telefono 0805020403 – cell. 3475871357

E-mail: alessandro.mai@studioinw.it, pec: alessandro.mai@pec.studioinw.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La struttura portante del fabbricato multipiano è costituita da telai (pilastri e travi) e pareti portanti in cemento armato e da orizzontamenti costituiti da solai in cemento armato alleggeriti.

Nelle tabelle che seguono lo scrivente ha raccolto le informazioni inerenti la "Manutenzione del Cespite" la Tabella n. 1, le "Finiture del cespite" la Tabella n. 2 e la "Presenza/Assenza degli impianti" la Tabella n. 3:

Lotto 1

Tabella n. 1 - MANUTENZIONE DEL CESPITE

Lotto 1	PIANO PRIMO
CARATTERISTICA	LIVELLO
Prospetti	buono
Infissi	buono
Impianto elettrico	buono
Rivestimenti	buono
Pavimenti	buono
Impianto di riscaldamento	presente ma non allacciato
Impianto fognario	Presente - non ispezionabile
Impianto idrico	Presente - non ispezionabile
Ascensore	presente
Impianto citofonico	buono
<i>Scala utilizzata: Ottimo - buono - discreto - sufficiente - mediocre - pessimo - N.A. (non applicabile)</i>	

Tabella n. 2 - FINITURE DEL CESPITE

Lotto 1	PIANO PRIMO
CARATTERISTICA	LIVELLO
Pavimentazione	Ordinario (piastrelle tipo gres)
Rivestimento prospetti	Ordinario (intonaco civile)
Rivestimento interni	Ordinario (intonaco a civile per interni - spatolato effetto stucco veneziano in Camera letto 1)
<i>Scala utilizzata:</i>	
DI QUALITÀ: <i>materiale eccellente, ottimo e posto in opera a perfetta regola d'arte</i>	
ORDINARIO: <i>materiale commerciale, posto in opera con regolarità</i>	
SCADENTE: <i>materiale di costo ridotto e posto in opera non a regola d'arte</i>	

Tabella n. 3 - PRESENZA/ASSENZA DEGLI IMPIANTI

Lotto 1	PIANO PRIMO		
	IMPIANTO	PRESENTE	ASSENTE
Idrico	X (privo di allaccio condominiale)	-	-
Elettrico	X (privo di allaccio condominiale)	-	-
Gas	X (non allacciato rete cittadina)	-	-
Telefonico	X	-	-
Fognario	X	-	-
Riscaldamento	X (non allacciato rete gas cittadina)	-	-
Condizionamento	-	-	X
Ascensore	X	-	-
Montacarichi	-	-	X
Citofonico	X	-	-
Videosorveglianza	-	-	X
Allarme	-	-	X
Fonti energetiche alternat.	-	-	X

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

©TU Ing. Alessandro MAIO
Studio Tecnico Via C. Rosalba 41/A - 70124 - Bari

Telefono 0805070403 - cell. 3475871357

e-mail: alessandro.maio@comwin.it, pec: alessandro.maio@54600.compec.comwin.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Piano interrato

Rif. doc. fotografica: dall'istantanea n. 54 alla n. 62

Rif. Visura storica e Planimetria catastale: allegato n. 5 e n. 6

Rif. Elaborati planimetrici: Tav.la A02 e A03

Il lotto 1 è costituito da un appartamento per civile abitazione al piano primo di via XXX a XXX, frazione di XXX, e da un locale autorimessa al piano interrato.

Il locale deposito/autorimessa al piano interrato è costituito da un unico vano.



Foglio XX – Partlla XXXsub 30

Coordinate geografiche: 41.069XX124573237, 16.605071570501885

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CTU: Ing. Alessandro MAIO
Studio Tecnico via C. Rosalba 41/A – 70124 – Bari

Telefono 0805020403 – cell. 3475871357

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Locale box-deposito al piano interrato

La struttura portante del fabbricato multipiano è costituita da telai (pilastri e travi) e pareti portanti in cemento armato e da orizzontamenti costituiti da solai in cemento armato alleggeriti.

Nelle tabelle che seguono lo scrivente ha raccolto le informazioni inerenti la "Manutenzione del Cespite" la Tabella n. 1, le "Finiture del cespite" la Tabella n. 2 e la "Presenza/Assenza degli impianti" la Tabella n. 3:

Tabella n. 1 - MANUTENZIONE DEL CESPITE

Lotto 1	PIANO INTERRATO
CARATTERISTICA	LIVELLO
Prospetti	buono
Infissi	buono
Impianto elettrico	buono
Rivestimenti	buono
Pavimenti	sufficiente
Impianto di riscaldamento	assente
Impianto fognario	assente
Impianto idrico	assente
Ascensore	presente
Impianto citofonico	assente
<i>Scala utilizzata: Ottimo - buono - discreto - sufficiente - mediocre - pessimo - N.A. (non applicabile).</i>	

Tabella n. 2 - FINITURE DEL CESPITE

Lotto 1	PIANO INTERRATO
CARATTERISTICA	LIVELLO
Pavimentazione	Ordinario (pavimento in cemento)
Rivestimento prospetti	Ordinario (intonaco civile)
Rivestimento interni	Ordinario (intonaco a civile per interni)
<i>Scala utilizzata:</i>	
DI QUALITA' : materiale eccellente, ottimo e posto in opera a perfetta regola d'arte	
ORDINARIO : materiale commerciale, posto in opera con regolarità	
SCADENTE : materiale di costo ridotto e posto in opera non a regola d'arte	

Tabella n. 3 - PRESENZA/ASSENZA DEGLI IMPIANTI

Lotto 1	PIANO INTERRATO	
	IMPIANTO	PRESENTE
Idrico	-	X
Elettrico	X	-
Gas	-	X
Telefonico	-	X
Fognario	-	X
Riscaldamento	-	X
Condizionamento	-	X
Ascensore	-	X
Montacarichi	-	X
Citofonico	-	X
Videosorveglianza	-	X
Allarme	-	X
Fonti energetiche alternat.	-	X

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

©TU Ing. Alessandro MAIO
Studio Tecnico Via C. Rosalba 41/A - 70124 - Bari

Teléfono 0805020403 - cell. 3475871357

E-mail: alessandro.maio@studioinwa.it, pec: alessandro.maio@studioinwa.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3.3 CONSISTENZA

La misurazione delle superfici è stata effettuata secondo la norma UNI 10750: I coefficienti per la determinazione della superficie commerciale sono stati ricavati dalla norma UNI 10750: lo scrivente ha valutato la superficie commerciale come somma della superficie principale più la sommatoria delle superfici secondarie per i rispettivi indici mercantili definiti dalla Norma UNI 10750.

La misurazione delle superfici è stata condotta secondo la Superficie Esterna Lorda (SEL).

Destinazione	Superficie UNI 10750	Indice mercantile	Superficie commerciale
Piano secondo			
Cucina/Soggiorno	40,83	100	40,83
Disimpegno	1,21	100	1,21
Bagno	5,43	100	5,43
Letto 1	16,47	100	16,47
Letto 2	9,73	100	9,73
Balcone 1	8,65	30	2,60
Balcone 2	10,7	30	3,21
Superficie commerciale			79,48

Piano interrato			
Box auto	17,15	100	17,15
Soppalco	5,72	0,30	0,02
Superficie commerciale			17,17

P1: Superficie commerciale: sup. princ. + (sup. secondarie * indici) = 79,48 mq

S1: Superficie commerciale: sup. princ. + (sup. secondarie * indici) = 17,17 mq

Prezzo base del Lotto 1:

€ 78.400,00 € (euro settantottomilaquattrocento/00)

La documentazione fotografica e gli elaborati grafici descrivono compiutamente le condizioni del cespite.

Il regime IVA delle cessioni di fabbricati è delineato dall'art. 10 co. 1 n. 8-bis e 8-ter del DPR 633/72: La vendita del bene è esente da IVA, in assenza di opzione per l'imponibilità espressa in atto, se effettuate dall'impresa di costruzione o ristrutturazione oltre 5 anni dopo la fine dell'intervento o da soggetti diversi dall'impresa di costruzione o ristrutturazione.

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. 47/1XX5;



3.4 DATA DI INIZIO DELLE COSTRUZIONI

Lotto 1

La Costruzione del cespite è iniziata successivamente al 2 settembre 1967.

"ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale prestazione 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'agg.udicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1XX5, 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".

3.5 ESTREMI DELLA LICENZA O DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

Lo scrivente ha inoltrato la richiesta di Accesso agli atti presso il Comune di XXX in data 13/07/2023 (allegato 11).

Lo scrivente ha visionato e prodotto copia dei Titoli Edilizi significativi presso il Comune di XXX. Detti titoli si trovano allegati alla presente ai numeri:

Titoli Edilizi Comune di XXX	
Allegato n. 15	Permesso di Costruire n. 147 del 4/11/2005
Allegato n. 16	Relazione Tecnico illustrativa
Allegato n. 17	Richiesta di Voltura
Allegato n. 18	Tavola 1
Allegato n. 19	Tavola 2
Allegato n. 20	Tavola 3

Allegato n. 21	Tavola 4
Allegato n. 22	Atto di acquisto a favore della XXX
Allegato n. 23	Permesso di Costruire n. 166 del 10/07/2006
Allegato n. 24	Relazione Tecnico illustrativa
Allegato n. 25	Tavola Unica
Allegato n. 26	Tavola 1
Allegato n. 27	Tavola 2
Allegato n. 28	Tavola 3
Allegato n. 29	Rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi e CPI
Allegato n. 30	Tavola allegata al CPI
Allegato n. 31	Richiesta di Agibilità
Allegato n. 32	Certificato di Agibilità
Allegato n. 33	Atto di Asservimento a parcheggio
Allegato n. 34	DIA 394/2006
Allegato n. 35	Tavola 1 allegata alla DIA 394/06
Allegato n. 36	Tavola 2 allegata alla DIA 394/06
Allegato n. 37	Certificato di regolare esecuzione
Allegato n. 38	Certificato di collaudo finale

Allegato 15.

In data 4/11/2005 il Comune di XXX rilasciava alla XXX il Permesso di Costruire n. 147/2005 per la realizzazione di un fabbricato per Civile abitazione in XXX, frazione di XXX alla via XXX n. 76.

Allegato 16.

Relazione Tecnico Illustrativa allegata alla Richiesta del PdC a firma dell'Arch. XXX

Allegato 17.

In data 12/10/2005 la sig.ra XXX, Amministratore Unico della XXX chiedeva al Comune di XXX che il P.di C. richiesto da altra dilta. fosse rilasciato a nome della XXX, in

quanto in data 28/09/2005, questa aveva acquistato il suolo edificatorio oggetto della richiesta di P. di C.

Allegati 18, 19, 20, 21.

Tavola 1, Tavola 2, Tavola 3, e Tavola 4, allegata alla richiesta di P.di C.

Allegato 22.

Atto di Compravendita del 28/09/2005, con il quale la sig.ra XXX, Amministratore Unico della XXX, acquistava da XXX e XXX, il fondo rustico in agro di XXX, nell'NCT al foglio XX, particella 484

Allegato 23.

In data 10/07/2006, il Comune di XXX rilasciava il Permesso di Costruire n. 166/06. in Variante al P.di C. 147/05.

Allegato 24.

Relazione Tecnico Illustrativa allegata alla Richiesta del PdC a firma dell'Arch. XXX.

Allegato 25.

Tavola Unica allegata al P. di C. 166/2006

Allegati n. 26, 27, 28

Elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia n. 166/06, Tavole 1, 2, 3

Allegato 29.

Rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi e Certificato

Allegato 30

Tavola allegata alla richiesta del Certificato di Prevenzione Incendi

Allegato 31.

Richiesta del Certificato di Agibilità

Allegato 32.

Certificato di Agibilità

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Allegato 33.

Atto di asservimento e destinazione a parcheggio

Allegato 34.

In data 8 agosto 2006 la sig.ra XXX, legale rappresentante dell'Impresa Edile XXX, presentava al Comune di XXX (BA), la "Variante finale al Progetto di nuovo edificio" in XXX alla via XXX, prat. Edilizia XX/05, Permesso di Costruire n. 166/2005: alla pratica fu assegnato il numero DIA 394/2006. Essa prevedeva le seguenti opere in variante:

- realizzazione di tornino scala sul lastrico solare del corpo basso ubicato nella zona posteriore;
- diversa distribuzione interna ai vari livelli compreso interrato;
- variazione prospettica.

Allegato 35.

Tavola 1 allegata alla DIA 394/2006; "Piante prospetti e sezioni" del progetto approvato.

Allegato 36.

Tavola 2 allegata alla DIA 394/2006; "Piante prospetti e sezioni" del progetto in variante.

Allegato 37.

Certificato di regolare esecuzione

Allegato 38.

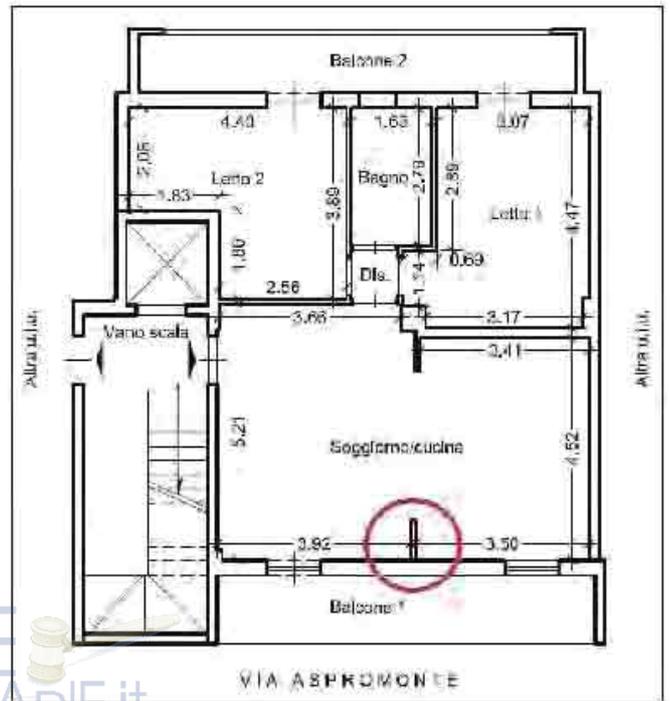
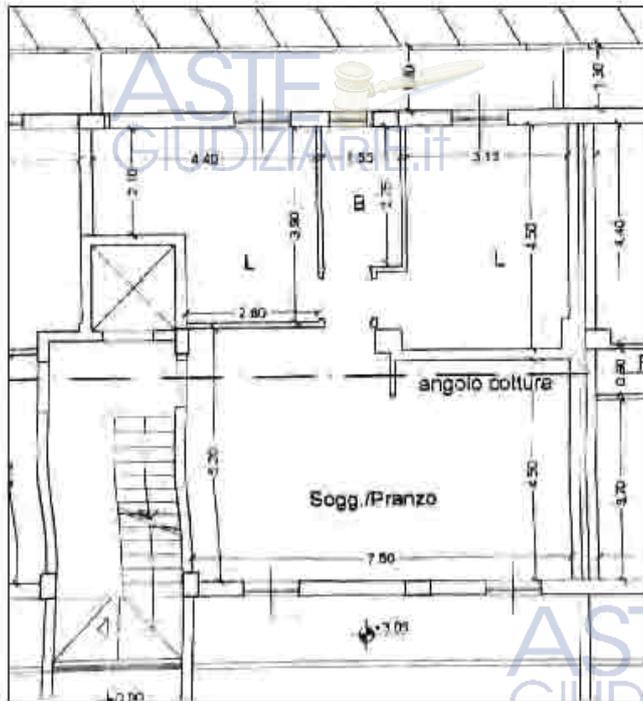
Certificato di collaudo finale

Verifica della conformità urbanistica ed edilizia.

Unità abitativa al primo piano

Lo scrivente ha riportato di seguito lo stralcio del Piano primo del fabbricato oggetto della procedura, tratto dalla DIA 394/2006, allegato n. 36 (in basso a sinistra):

inoltre il sottoscritto ha riportato a destra uno stralcio della Tavola A01, redatta dallo scrivente a seguito dell'accesso eseguito alla presenza del Custode immobiliare: essa corrisponde pertanto allo stato di fatto:



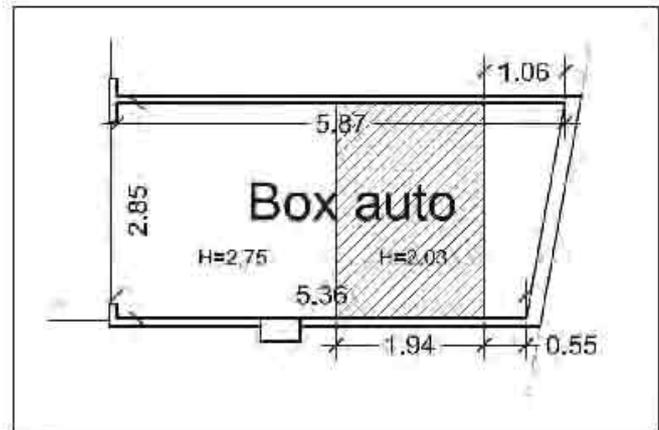
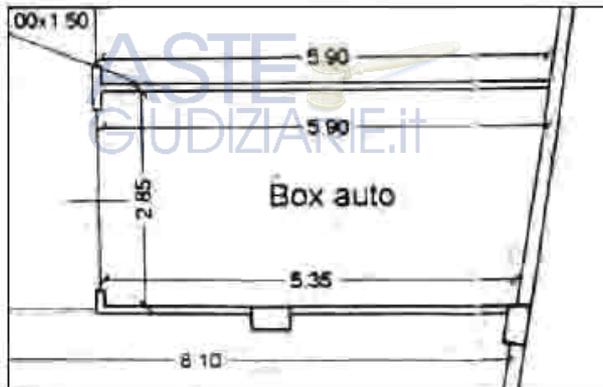
Si è rilevata la presenza di una parete della larghezza di centimetri 80 e spessore 10 centimetri, da terra a cielo, nel vano soggiorno/cucina: essa risulta cerchiata di rosso nella figura in alto a destra. Lo scrivente ritiene che detto tramezzo rientri nelle "Tolleranze costruttive" previsto dal co. 2 dell'Art. 34-bis (L) del D.P.R. 380/2001, Testo Unico Edilizia: tale difformità non costituisce violazione edilizia.



Box Auto

Lo scrivente ha riportato, di seguito, lo stralcio del Piano interrato del fabbricato oggetto della procedura, tratto dalla DIA 394/2006, allegato n. 36 (in basso a sinistra);

inoltre il sottoscritto ha riportato a destra uno stralcio della Tavola A03, redatta dallo scrivente a seguito dell'accesso eseguito alla presenza del Custode immobiliare: essa corrisponde pertanto allo stato di fatto:



Non si rilevano differenze nella sagoma del locale Box auto. Si è rilevata la presenza di un soppalco nello stato di fatto di ridotte dimensioni 1,94 x 2,85 mq.

Esso può rientrare, per la sua limitata estensione, nell'ambito del restauro e o risanamento conservativo e quindi non necessita di un permesso di costruire. Nel caso di specie il soppalco è utilizzato come deposito, come peraltro tutto il locale. Inoltre non comporta aumento di volume, né modifica della destinazione d'uso, pertanto si configura un'opera di restauro e risanamento conservativo.

"ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1XX5";

3.6 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA



Lotto 1

Trattasi di fabbricato per civile abitazione

"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";

3.7 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

Lo scrivente ha rilevato corrispondenza tra le risultanze catastali e l'atto di pignoramento.

Descrizione del bene tratta dall'Atto di Pignoramento Immobiliare allegato ai Documenti di causa: *"Porzione del fabbricato di nuova costruzione in XXX – frazione XXX, composto di piano interrato, piano terra, primo e secondo piano, con annesse aree scoperte destinate in parte a viabilità interna e in parte di pertinenza esclusiva delle unità di piano terra; il fabbricato è servito da due distinte scale ed ha accesso pedonali dai civici 74 e 76 della stessa via; da detto ultimo accesso (e susseguente viabilità interna) si raggiunge la rampa posta a servizio delle unità di piano interrato, nonché la consistenza immobiliare identificata in catasto con il sub 18 (dotata di ingressi indipendenti), e precisamente:*

appartamento per abitazione con accesso dal civico 76 di via XXX, posto al piano primo, con ingresso dalla porta ubicata a destra, per chi, salite le scale, giunge sul pianerottolo, composto di tre vani ed accessori, confinante con area scoperta, con vano scala e proprietà

██████████ salvo altri;

locale al piano interrato (vincolato a parcheggio), il secondo box (contando da sinistra) per chi discesa la rampa, percorre la corsia di manovra, della consistenza catastale di metri quadrati 16 (sedici), confinante con corridoio comune, con proprietà ██████████ e con proprietà ██████████ salvo altri.

Il tutto è riportato in catasto fabbricati al foglio XX, particella XXX e subaltemi:

5 via XXX p. 1 cat. A/3 cl. 5 vani 4,5 RCE 360,23;

30 via XXX p. S1 cat. C/6 cl. 1 mq. 16 e sup. catas. Mq. 17 RCE 33,05".

Le visure Storiche Catastali del Fabbricato oggetto della procedura (allegati 3, 5) riportano i seguenti dati:

Lotto 1

Informazioni riportate negli atti del catasto al 01/07/2023

Dati identificativi: Comune di XXX (A893) (BA)

Foglio XX Particella XXX Subalterno 5

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di XXX (A893) (BA)

Foglio XX Particella 487

Classamento:

Rendita: Euro 360,23

Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 4,5 vani

Foglio XX Particella XXX Subalterno 5

Indirizzo: VIA XXX Piano 1

Dati di superficie:

Totale: 87 mq Totale escluse aree scoperte: 80 m2

Intestati catastali

1. XXX(CF XXX)

nato a XXX (BA) il 16/07/1XX2

Diritto di: Proprieta' per 1/2

2. XXX (CF XXX)

nata a XXX (BA) il XXX

Diritto di: Proprieta' per 1/2

Informazioni riportate negli atti del catasto al 01/07/2023

Dati identificativi: Comune di XXX (A893) (BA)

Foglio XX Particella XXX Subalterno 30

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di XXX (A893) (BA)

Foglio XX Particella 487

Classamento:

Rendita: Euro 33,05

Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 16 mq

Foglio XX Particella XXX Subalterno 30

Indirizzo: VIA XXX Piano S1

Dati di superficie: Totale: 17 mq



Intestati catastali

1. XXX(CF XXX)

nato a XXX (BA) il XXX

Diritto di: Proprieta' per 1/2

2. XXX (CF XXX)

nata a XXX (BA) il XXX

Diritto di: Proprieta' per 1/2

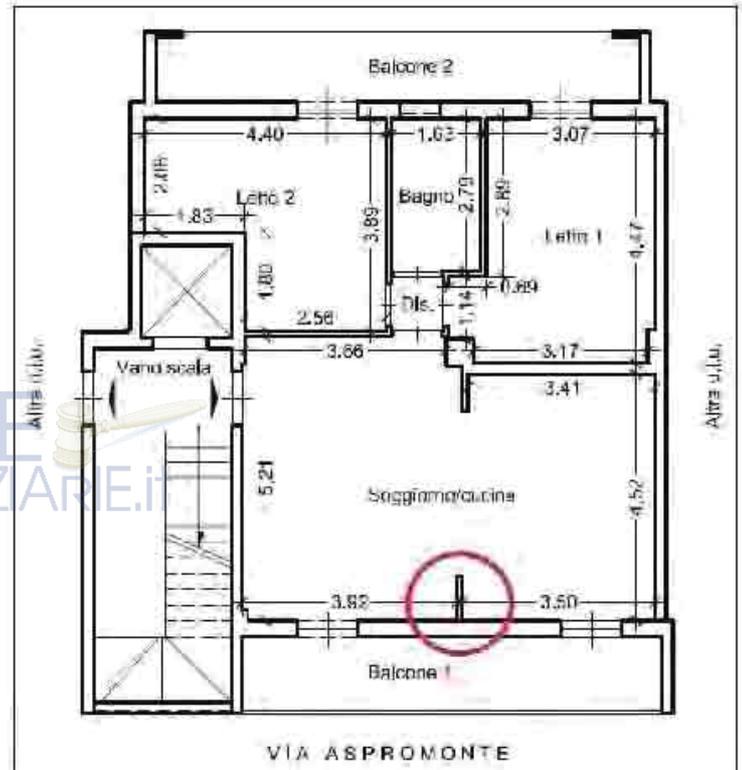
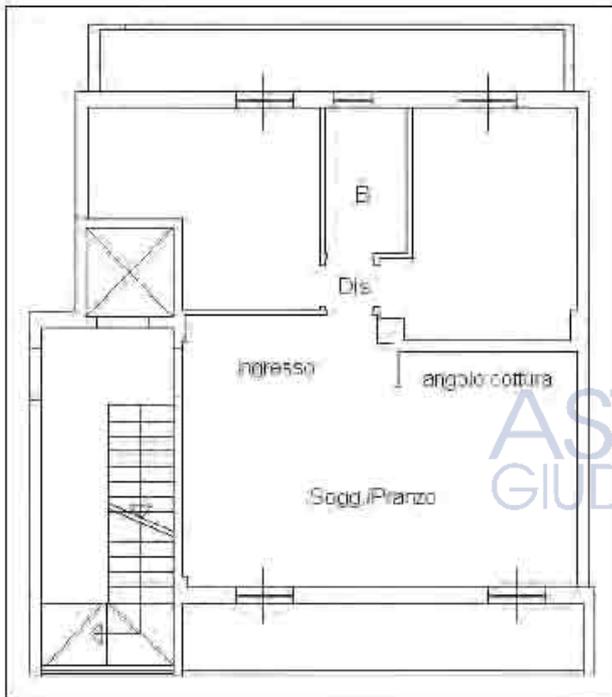


Verifica della Conformità delle planimetrie catastali

Piano primo

PLANIMETRIA CATASTALE

PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI

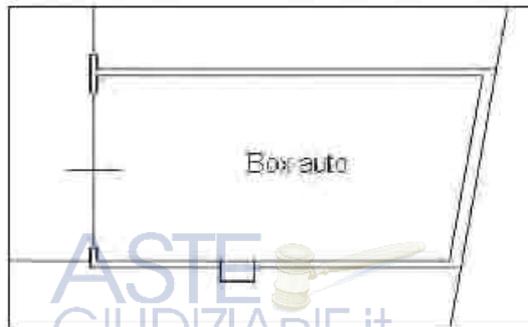


La planimetria catastale non presenta difformità rispetto all'esistente, a meno della parete evidenziata nel cerchio rosso nella planimetria a destra. Essa ha superficie ridotta pari a 80 centimetri di larghezza, per 2,75 metri di altezza e 10 centimetri di spessore. Viste le ridotte dimensioni, visto che non costituisce variazione di distribuzione interna e visto che la stessa è ininfluente ai fini del calcolo della rendita catastale, lo scrivente ritiene superflua la sostituzione della planimetria catastale.

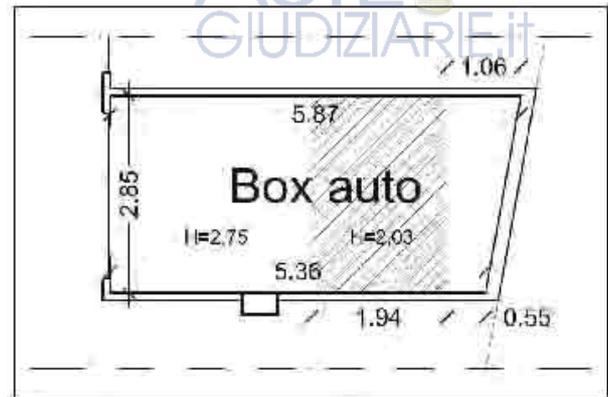


Piano Interrato

PLANIMETRIA CATASTALE



PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI



La planimetria catastale non presenta difformità rispetto all'esistente.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

CTU: Ing. Alessandro MAIO
Studio Tecnico Via C. Rosalba 41/A - 70124 - Bari

Telefono 0805020403 - cell. 3475871357

E-mail: alessandro.maio@studioin.it, pec: alessandro.maio@studioin.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Attestato di Prestazione Energetica

Il piano primo, con accesso a destra di chi sale le scale, è dotato di impianto di riscaldamento. Lo scrivente ha rilevato il collegamento del generatore di calore a n. 2 bombole GPL, come documentato dalle foto nn. 33, 35, 36, e dalla 41, alla 45. La sig.ra [REDACTED] non ha consegnato allo scrivente la documentazione richiesta: libretto dell'impianto di riscaldamento, e rapporto di Controllo di Efficienza Energetica Caldaie (controllo fumi).

Allo stato lo scrivente non può emettere l'Attestato di Prestazione Energetica, in assenza del libretto di impianto e del Controllo di Efficienza Energetica Caldaie.

A confermare quanto dichiarato, il sottoscritto riporta una delle Faq emesse dal Ministero dello Sviluppo Economico nell'agosto 2016:

Domande:

Si può emettere un APE senza che ci siano il libretto di impianto e un valido rapporto di controllo di efficienza energetica?

Cosa occorre fare quando l'impianto è sprovvisto di libretto di impianto e/o non c'è un rapporto di controllo di efficienza energetica ancora valido?

Risposta:

"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. 192/05 e dal DPR 74/2013 per cui è applicabile la sanzione amministrativa prevista dall'art. 15 dello stesso D.lgs. 192/05 e s.m.i. Nell'APE, tra l'altro, nei casi in cui è istituito il catasto regionale degli impianti termici, va indicato, nella quarta pagina, il codice del catasto regionale dell'impianto termico che implica la regolare registrazione e dotazione del libretto di impianto e dei relativi allegati.

All'atto dell'emissione dell'APE, se necessario, occorre quindi far redigere il libretto di impianto e dotarlo degli allegati richiesti compreso un valido rapporto di controllo di efficienza energetica. Solo nel caso che l'impianto sia distaccato dalla rete del gas o dichiarato dismesso o disattivato (al catasto degli impianti termici se operante) può mancare il rapporto di controllo di efficienza energetica in corso di validità".

E' necessario che l'eventuale nuovo proprietario dia incarico a ditta specializzata di redigere il libretto di impianto unitamente al Controllo di Efficienza Energetica Caldaie. Successivamente sarà possibile emettere l'Attestato di Prestazione Energetica.

"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 risulta comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione"

3.8 TITOLARITÀ DELL'ESECUTATO

Dagli Atti allegati al fascicolo telematico, si rileva che l'Atto di Pignoramento Immobiliare è stato notificato al sig. XXX e alla sig.ra XXX, parti esegutate, in data **13/02/2023** dal Funzionario Unep della Corte di Appello di Bari; entrambe le notifiche sono state consegnate nelle mani della sig.ra [REDACTED] in quanto il sig. [REDACTED] per quanto dichiarato dalla signora al Funzionario Unep, si era trasferito altrove: in tale data i sigg.ri XXX e XXX erano proprietari ognuno al 50% dell'immobile indicato come Lotto 1, sito in XXX, frazione di XXX (BA), alla via XXX n. 76.

I sigg.ri XXX e XXX in data **22 febbraio 2007** hanno acquistato i cespiti oggetto di pignoramento; in data **23 luglio 2007** hanno contratto matrimonio; il **14/04/2021** è stata omologata la separazione tra i coniugi. Nell'atto di acquisto è indicato: *"ai signori XXX e XXX che accettano ed, in comune e per quote uguali tra loro, ed acquistano la piena proprietà"*: pertanto alla data della notifica del Pignoramento Immobiliare, le parti esegutate signori XXX e XXX erano proprietarie al 50% dei beni oggetto della procedura.

"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";

3.9 PROVENIENZA DEI BENI IMMOBILI

Il Creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva; la data di trascrizione del pignoramento è il 06/04/2023, pertanto il ventennio anteriore si estende dal 06/04/2003 al 06/04/2023.

Provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento

Trascrizioni:

Atto di Compravendita, Notaio Roberto Berardi, del 22/02/2007 (allegato n. 39)

Rep. 27161/10909 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Bari il 24/02/2007 al n. 12213 del registro generale e al n. 8475 del registro particolare.

A favore:

XXXnato a XXX il XXX, titolare della quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà

XXX nata a XXX il XXX, titolare della quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà

Contro:

"XXX", con sede in XXX - frazione XXX, in persona del signor XXX, nato a XXX il 21 gennaio 1978, che la rappresenta in virtù di procura speciale conferitagli dalla signora XXX, nata a XXX il 18 febbraio 1969.

Unità negoziale:

appartamento per abitazione con accesso dal civico 76 di Via XXX, posto al primo piano - foglio XX, particella XXX, **sub 5**

locale di piano interrato (vincolato a parcheggio), il secondo box (contando da sinistra) per chi discesa la rampa - foglio XX, particella XXX, **sub 30**

Atto di Compravendita, Notaio XXX, notaio a XXX, del 28/09/2005 (allegato 22)

Rep. 483788/23316 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Bari il 26/05/2004 al n. 27054 del registro generale e al n. 18687 del registro particolare.

A favore:

"XXX", con sede in XXX - frazione XXX, cod. fisc. XXX in persona dell'amministratore unico e legale rappresentante, sig.ra XXX, nata a XXX il 18 febbraio 1969.

Contro:

XXX nato a XXX/XXX (BA) il 13/04/1928, titolare della quota di ½ di proprietà in regime di comunione legale;

XXX nata a XXX il 23/06/1935, titolare della quota di ½ di proprietà in regime di comunione legale;

Unità negoziale:

Suolo edificatorio sito in XXX-XXX alla Via XXX, riportato nel catasto terreni al foglio XX p.lla XXX.

Atto di Compravendita, Notaio XXX, notaio a XXX (BA), del 19/04/1971

Trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Trani il 12.05.1971 ai nn. 22464/19147

A favore:

XXX nato a XXX/XXX (BA) il 13/04/1928, titolare della quota di ½ di proprietà in regime di comunione legale;

XXX nata a XXX il 23/06/1935, titolare della quota di ½ di proprietà in regime di comunione legale;

Contro:

XXX nato a XXX (BA) il 1° gennaio 1908 codice fiscale [REDACTED]

Unità negoziale:

Suolo sito in XXX-XXX, riportato nel catasto terreni al foglio XX p.lla 128.

La visura storica della particella 484 del foglio XX, Catasto terreni (allegato 3a), indica che la particella XXX deriva dalla particella 128.

TRASCRIZIONE del 28.10.2005 ai nn. 57106/34543, nascente da atto unilaterale d'obbligo edilizio del 28.09.2005 in notar XXX di XXX (BA) rep. n. 22836

A favore

COMUNE DI XXX con sede in XXX (BA) - codice fiscale XXX

Contro

società XXX con sede in XXX (BA) - codice fiscale XXX, avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà



Unità negoziale:

- Terreno in XXX foglio XX particella XXX

Si riporta il quadro "D" di detta nota di trascrizione:

"La società "XXX", si obbliga ..., ad asservire alla costruzione a realizzarsi, l'area che esprime la volumetria autorizzata per il progetto di costruzione di edificio per civili abitazioni in XXX- XXX alla via XXX (già contrada "Costa Felice"), depositato con pratica edilizia n. XX dell'11 agosto 2005, ..."

TRASCRIZIONE del 28.10.2005 ai nn. 57107/34544, nascente da atto di costituzione di vincolo di destinazione del 28.09.2005 ai rogiti del Notaio XXX da XXX, rep. n° 22836, (allegato 33)

A favore

COMUNE DI XXX con sede in XXX (BA) - codice fiscale XXX

Contro

società XXX con sede in XXX (BA) - codice fiscale XXX, avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà:



Unità negoziale:

- Terreno in XXX foglio XX particella 484



Gravami:

Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili trascritto il 06/04/2023 al n. 16687 del registro generale e al n. 12556 del registro particolare – Atto Giudiziario del 28/02/2023, Unep Bari

ASTE
GIUDIZIARIE.it

A favore:

XXX S.r.l. con sede a XXX (TV) – cod. fisc. XXX

Contro:

XXX nato a XXX il XXX, titolare della quota di 1/2 di piena proprietà

XXX nata a XXX il XXX, titolare della quota di 1/2 di piena proprietà

Unità negoziale:

- Abitazione di tipo economico (A3) in XXX foglio XX particella XXXsub.5
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in XXX foglio XX particella XXXsub.30

IPOTECA VOLONTARIA, iscritta il 26.04.2006 ai nn. 21975/3850, nascente da concessione a garanzia di apertura di credito del 20.04.2006 a rogito del Notaio XXX da XXX, rep. n° 23527/8223,

ASTE
GIUDIZIARIE.it

A favore

XXX con sede in Bari - codice fiscale XXX, domicilio ipotecario eletto Bari Via Amendola N.205/3

Contro

XXX con sede in XXX (BA) - codice fiscale XXX, per un montante ipotecario di € 1.260.000,00 ed un capitale di € 700.000,00. Durata 2 anni avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà:

Unità negoziale:

- Terreno in XXX foglio XX particella 484

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IPOTECA VOLONTARIA, iscritta il 24.02.2007 ai nn. 12214/2003, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 22.02.2007 a rogito del Notaio Berardi Roberto da Ruvo Di Puglia, rep. n° 27162/10910,

ASTE
GIUDIZIARIE.it

A favore

XXX con sede in Siena - codice fiscale XXX domicilio ipotecario eletto in Siena - Piazza Salimbeni n.3

Contro

XXX nato a XXX (BA) il 16 luglio 1XX2 codice fiscale XXX

XXX nata a XXX (BA) il 24 novembre 1XX3 codice fiscale XXX,

per un montante ipotecario di € 280.000,00 ed un capitale di € 140.000,00. Durata 30 anni

Unità negoziale:

Beni di XXX per la quota pari a 1/2 di piena proprietà

Beni di XXX per la quota pari a 1/2 di piena proprietà:

- Abitazione di tipo economico (A3) in XXX foglio XX particella XXX sub.5
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in XXX foglio XX particella XXX sub.30

Vincoli e oneri di natura condominiale

In occasione dell'accesso ai luoghi del 26/07/2023, la sig.ra Ivana Sannicandro ha dichiarato che il Condominio è sprovvisto di un amministratore a seguito delle dimissioni da parte del precedente amministratore già a partire dal 2021.

"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";

3.10 CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

La signora XXX nata a XXX il XXX, è titolare della quota di 1/2 di piena proprietà, dell'immobile pignorato, unitamente al sig. XXX nato a XXX il XXX, titolare della quota di 1/2 di piena proprietà, dell'immobile pignorato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

“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)”

3.11 STIMA DEI BENI PIGNORATI

5 LA VALUTAZIONE DEL LOTTO

Lo scrivente ha stimato il Lotto 1 utilizzando il metodo comparativo

METODO COMPARATIVO

La presente valutazione è stata condotta attingendo dal mercato immobiliare locale il valore di beni simili per destinazione d'uso, caratteristiche tipologiche e costruttive, ubicazione.

Fonti delle informazioni utilizzate per la stima

Il C.T.U. ha effettuato le ricerche di mercato attingendo informazioni presso le agenzie immobiliari del comune di XXX, nonché dalla banca OMI dell'Agenzia del Territorio e dal Borsino immobiliare della Camera di Commercio di Bari. Le ricerche effettuate hanno permesso di ottenere dati attendibili, poiché relativi a beni del tutto simili a quelli peritati.

Il C.T.U. ha determinato il valore al metro quadrato da applicare ai beni in oggetto, tenendo conto delle offerte di immobili simili, ubicati nella stessa zona del comune di XXX, tenendo presente anche delle caratteristiche intrinseche dei beni da valutare.

APPARTAMENTO E PERTINENZIALE BOX AUTO IN VIA XXXN. 76 A XXX (BA)

Nella tabella che segue si sono indicate, la superficie secondo la norma UNI 10750, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale e la superficie

commerciale medesima. I coefficienti per la determinazione della superficie commerciale sono stati ricavati dalla norma UNI 10750.

Destinazione	Superficie UNI 10750	Indice mercantile	Superficie commerciale
Piano secondo			
Cucina/Soggiorno	40,83	100	40,83
Disimpegno	1,21	100	1,21
Bagno	5,43	100	5,43
Letto 1	16,47	100	16,47
Letto 2	9,73	100	9,73
Balcone 1	8,65	30	2,60
Balcone 2	10,7	30	3,21
Superficie commerciale			79,48

Piano interrato

Box auto	17,15	100	17,15
Soppalco	5,72	0,30	0,02
Superficie commerciale			17,17

a) Fonte banca OMI dell'Agazia del Territorio di Bari -

La banca OMI dell'Agazia del Territorio di Bari, attribuisce i seguenti valori unitari per immobili, nella Zona E2 – SUBURBANA XXX, in cui risulta ubicato l'immobile e come si rileva dallo stralcio delle fasce OMI di XXX (XXX) qui riportato:



**Risultato
interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1**

Provincia: BARI

Comune: XXX

Fascia/zona: Suburbana/XXX

Codice di zona: E2

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	900	1150
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	600	850
Autorimesse	NORMALE	400	600
Box	NORMALE	400	600
Posti auto coperti	NORMALE	350	400

b) Fonte Camera di Commercio di Bari - Borsino immobiliare (2022).

La Camera di Commercio di Bari attribuisce i seguenti i valori unitari delle abitazioni, nel Comune di XXX, in cui risulta ubicato l'immobile:

COMUNI	ZONA/QUARTIERI	Abitazioni di nuova costruzione o completamente ristrutturate in edifici ristrutturati	Abitazioni recenti (fino a 30 anni)	Abitazioni semirecenti (da 30 a 45 anni)	Abitazioni vetuste (oltre 45 anni)	Tendenza rispetto ad anno precedente
BITONTO	Villa Comunale	2.225	1.825	1.590	1.430	T
	Centrale	2.225	1.825	1.590	1.430	
	Ospedale	1.825	1.590	1.350	1.110	
	Crocifisso	1.035	1.825	1.590	950	
	Centro storico	1.430			715	

Sulla scorta delle ricerche effettuate dal sottoscritto e dei dati rivenienti dalla Banca OMI dell'Agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare della Camera di Commercio di Bari si assume come valore unitario per l'appartamento destinato a civile abitazione, €/mq **950,00**



Considerata quindi la superficie commerciale pari a 79,48 mq il valore dell'opera è pari a € 75.501,25,00:

Appartamento ad uso civile abitazione

Dati inserimento		U.M.
Superficie commerciale	79,48	mq
Valore unitario	950	€/mq
Valore complessivo	75501,25	€

Sulla scorta delle ricerche effettuate dal sottoscritto e dei dati rivenienti dalla Banca OMI dell'Agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare della Camera di Commercio di Bari si assume come valore unitario per il locale destinato a autorimessa, €/mq 400,00

Considerata quindi la superficie commerciale pari a 17,17 mq il valore dell'opera è pari a € 6.866,86,00:

Locale autorimessa

Dati inserimento		U.M.
Superficie commerciale	17,17	mq
Valore unitario	400	€/mq
Valore complessivo	6866,864	€

Adeguamenti e correzioni della stima

Dopo aver determinato il valore dell'immobile mediante il metodo comparativo, è necessario considerare le caratteristiche intrinseche dell'immobile che determinano riduzione e/o aumento del valore dell'immobile. Utilizzeremo la seguente formula:

$$V_c = V_t \times k$$

Dove:

V_c = valore della costruzione nello stato di fatto

V_t = valore medio della costruzione

K = coefficiente di svalutazione/valutazione

Da un'attenta ispezione presso l'immobile in oggetto, si sono dedotte le caratteristiche proprie dell'immobile che determinano aumento o riduzione del valore. Nella tabella che segue si sono indicate le caratteristiche prese in esame e i coefficienti applicati.

Appartamento uso civile abitazione:

COEFFICIENTI DI MERITO PER LA VALUTAZIONE DI IMMOBILI

CARATTERISTICA	MODALITA'	COEFFICIENTE
CETO SOCIALE ABITANTI	Elevato	1,1
	Medio	1
	Degradato	0,80
ARREDO URBANO E SALUBRITA'	Buono	1,1
	Normale	1
	Scarso	0,8
	Problematico	0,7
SERVIZI PRESENTI E INFRASTRUTTURE	Buono	1,1
	Normale	1
	Scarso	0,9
	Mancanti	0,8
FINITURE	Ottimo	1,1
	Normali	1
	Scadenti	0,9
STATO DEGLI IMPIANTI	Ottimo e recente	1,1
	A norma	1
	Da mettere a norma	0,9
ESPOSIZIONE	Vedute panoramiche	1,2
	Giardini di pregio	1,1
	Strade	1
	Cortili	0,8
	Chiostrine	0,7
	Vani senza finestre	0,6
	Locali cantinati	0,6
SERVIZI IGIENICI	Doppio	1
	Singolo	0,95
ASCENSORE	Presente o inutile	1

	Assente 2° piano	0,95
	Assente 3° piano	0,88
	Assente 4° piano	0,8
	Assente 5° piano	0,7
RISCALDAMENTO	Autonomo	1,05
	Centralizzato	1
	Assente	0,95
CONDIZIONAMENTO ESTIVO	Centralizzato	1,04
	Autonomo totale	1,02
	Autonomo parziale	1,01
	Assente	1
INFISSI ESTERNI	Balconi o scuri	1,03
	Tapparelle	1
	Assenti	0,96
FINESTRATURE	Termo-acustiche	1,03
	Doppi vetri	1
	Vetro singolo	0,XX
SPAZI COMUNI	Assenti	1
	Cortile	1,02
	Giardino	1,04
	Parco	1,06
Coefficiente globale		1,13

Il prodotto dei coefficienti ha fornito il termine 1,13

Nella tabella che segue si è indicato il calcolo che conduce al valore dell'immobile.

VALORE IMMOBILE COMPLESSIVO		COEFFICIENTE DI VALUTAZIONE		VALORE IMMOBILE ATTUALE
75.501,25 €	X	1,13	=	85.329,06 €

Locale uso autorimessa

COEFFICIENTI DI MERITO PER LA VALUTAZIONE DI IMMOBILI

CTU Ing. Alessandro MAIO
Studio Tecnico Via C. Rosalba 41/A - 70124 - Bari

Telefono 0805020403 - cell. 3475871357

E-mail: alessandro.maio@comwin.it, pec: alessandro.maio@comwin.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CARATTERISTICA	MODALITA'	COEFFICIENTE
CETO SOCIALE ABITANTI	Elevato	1,1
	Medio	1
	Degradato	0,8
ARREDO URBANO E SALUBRITA'	Buono	1,1
	Normale	1
	Scarso	0,8
	Problematico	0,7
SERVIZI PRESENTI E INFRASTRUTTURE	Buono	1,1
	Normale	1
	Scarso	0,9
	Mancanti	0,8
FINITURE	Ottimo	1,1
	Normali	1
	Scadenti	0,9
ESPOSIZIONE	Vedute panoramiche	1,2
	Giardini di pregio	1,1
	Strade	1
	Cortili	0,8
	Chiostrine	0,7
	Vani senza finestre	0,6
	Locali cantinati	0,6
Coefficiente globale		1,00

Il prodotto dei coefficienti ha fornito il termine 1,00

Nella tabella che segue si è indicato il calcolo che conduce al valore del locale.

VALORE IMMOBILE COMPLESSIVO		COEFFICIENTE DI VALUTAZIONE		VALORE IMMOBILE ATTUALE
6.866,86 €	X	1,00	=	6.866,86 €

La somma della stima dell'appartamento e del locale autorimessa, fornisce:

VALORE CIVILE ABITAZIONE 85.329,06 €

VALORE LOCALE AUTORIMESSA	6.866,86 €
Valore complessivo del Lotto 1	92.195,92 €

Si è ottenuto il valore dell'Unità Immobiliare ad uso residenziale e del locale ad uso deposito/box auto pari a **92.195,92 €**.

Si è considerato quindi l'"**abbattimento forfettario**" del 15 % "**per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto**":

92.195,92 € - (15% di 92.195,92 €) = 78.366,53 €, arrotondato a 78.400,00 €

"*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*";

3.12 FORMAZIONE DI LOTTI PER GRUPPI OMOGENEI

Si rimanda alla risposta al quesito n. 1

"*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 alleghi 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. Specifici 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*";

3.13 STATO DI POSSESSO DEL BENE

I signori XXX nata a XXX il 24/11/1XX3, e sig. XXX nato a XXX il XXX, sono proprietari, per i diritti pari a ½ ciascuno di proprietà, dei beni oggetto della procedura. I suddetti sono entrati in possesso dei beni con Atto di Compravendita, Notaio XXX, del 22/02/2007 (allegato n. 39)

Atti di locazione

In data 13/07/2023, il sottoscritto ha inoltrato presso l'Agenzia del Territorio di Bari, via Amendola, una richiesta di indagine volta alla verifica di eventuali Atti di locazione stipulati dalle parti esegutate sigg.ri XXX e XXX aventi ad oggetto i cespiti oggetto della procedura (allegato n. 10).

In data 25/10/2023, l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Bari, ha comunicato allo scrivente che "non esistono contratti di locazione e contratti di comodati registrati a nome di XXX e XXX (allegato 13).

In occasione del sopralluogo del 26/07/2023 l'immobile era occupato dalla sig.ra XXX

"ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità"

3.14 PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITÀ

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

"ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri"

3.15 PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Lo scrivente ha allegato alla presente n. 3 Elaborati grafici:

Tavola A01	PLANIMETRIA DEL PIANO PRIMO, ACCESSO A DESTRA DI CHI SALE LE SCALE, DEL FABBRICATO SITO ALLA VIA XXX N. 75
Tavola A02	PLANIMETRIA DEL PIANO INTERRATO DEL FABBRICATO SITO ALLA VIA XXX N. 76
Tavola A03	PLANIMETRIA DEL BOX AUTO, ACCESSO DI FRONTE PER CHI SCENDE LA RAMPA CARRABILE, DEL FABBRICATO SITO ALLA VIA XXX N. 76

La Documentazione fotografica allegata alla presente consta di n. 62 istantanee.

"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".

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3.16 SCHEDA DI SINTESI

Alla presente Relazione, lo scrivente ha allegato:

- SCHEDA DI SINTESI LOTTO 1

"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"

3.17 COPIA DELLA PERIZIA EPURATA DEI DATI SENSIBILI

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.

Si rimanda agli allegati.

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

3.18 CHECK LIST

La Checklist è stata allegata alla presente Relazione.

Allegati:

- Documentazione fotografica: n. 62 istantanee
- Allegati: n. 39
- Elaborati grafici: n. 3

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- SCHEDA DI SINTESI LOTTO 1
- Versione della perizia priva dei dati sensibili in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali
- Check list



Dopo quanto sopra esposto, il sottoscritto consulente ritiene di aver evaso, in maniera esauriente, l'incarico affidatogli.

Novembre 2023



Ing. Alessandro Maio



©TU Ing. Alessandro MAIO
Studio Tecnico Via C. Rosalba 41/A – 70124 – Bari

Teléfono 0805020403 – cell. 3475871357

E-mail: alessandro.maio@studio.it, pec_alessandro.maio@studio.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

