



Tribunale Ordinario di Bari

Seconda Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva N. 89/2022 R.G.E.

contro:

XXXXXXXXXXXX XXXXXX

Ill.mo Giudice dell'esecuzione:

Dr.ssa Marisa ATTOLLINO

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Esperto stimatore:
ing. Nicola BONASIA
via Serg. Vito Longo, 10
70026 - Modugno (Ba)





ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale Ordinario di Bari

Seconda Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedura Esecutiva N. 89/2022 R.G.E.

contro:

XXXXXXXXXXXX Xxxxxxx

**Ill.mo Giudice dell'esecuzione:
Dr.ssa Marisa ATTOLLINO**

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Indice

1. Premessa	2
2. Documentazione acquisita, organizzazione operazioni peritali e sopralluoghi	2
3. Accertamenti richiesti dal Giudice e relative risposte	6
4. Rassegna del mandato	32
5. Riepilogo allegati	33

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Nicola BONASIA - via Serg. Vito Longo n.10, Modugno (BA) - nicola.bonasia@ingpec.eu



1. Premessa

L'Ill.mo Giudice Dr.ssa Marisa ATTOLLINO con provvedimento del 27.07/03.08.2022 nominava il sottoscritto ing. Nicola BONASIA, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 9016 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bari al n. 2812, CTU relativamente alla procedura esecutiva iscritta al N. 89/2022 R.G.E. contro il Sig. XXXXXXXXXXXX Xxxxxxx, debitore esecutato. Lo scrivente era altresì invitato all'accettazione dell'incarico, entro dieci giorni dalla comunicazione del decreto di nomina, a pena sostituzione, trasmettendo atto di giuramento e accettazione mediante sottoscrizione con firma digitale dello specifico modulo presente sul sito del Tribunale di Bari.

Il sottoscritto, ad evasione dell'incarico conferitogli, ritenendo di aver svolto esaurienti indagini tecniche ne espone le risultanze

2. Documentazione acquisita, organizzazione operazioni peritali e sopralluoghi

2.1 Documentazione:

Il sottoscritto, in forza dell'incarico ricevuto, ha prodotto, acquisito ed analizzato, oltre ai documenti già depositati in via telematica dal creditore procedente, la seguente documentazione riportata in allegato:

- Allegato 1 - Giuramento CTU del 10.08.2022;
- Allegato 2 - Planimetrie catastali dei beni oggetto di pignoramento censiti nel NCEU Comune di Altamura, Fg. 99, part. 228, sub. 1 e NCT Comune di Altamura, Fg. 99, part. 61-196;
- Allegato 3 - Visure catastali storiche dei beni oggetto di pignoramento censiti nel NCEU Comune di Altamura, Fg. 99, part. 228, sub. 1 e NCT Comune di Altamura, Fg. 99, part. 61-196;

Ing. Nicola BONASIA - via Serg. Vito Longo n.10, Modugno (BA) - nicola.bonasia@ingpec.eu

- Allegato 4 - Convocazione sopralluogo;
- Allegato 5 - Verbali di sopralluogo del 21.09.2022 e 28.10.2022;
- Allegato 6 - Copia di estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del debitore esecutato;
- Allegato 7 - P.U.A. n. 37/2016 - Pratica S.U.A.P. n. 14707 del 03/11/2015 intestata a MICRO BIRRIFICIO ARTIGIANALE ALTAMURANO DI XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXX;
- Allegato 8 - Certificato di Destinazione Urbanistica NCT Comune di Altamura, Fg. 99, part. 61-196;
- Allegato 9 - Ispezioni ipotecarie dei beni oggetto di pignoramento censiti nel NCEU Comune di Altamura, Fg. 99, part. 228, sub. 1 e NCT Comune di Altamura, Fg. 99, part. 61-196;
- Allegato 10 - Contratto di locazione per particelle censite nel NCEU Comune di Altamura, Fg. 99, part. 228, sub. 1 e NCT Comune di Altamura, Fg. 99, part. 196

2.2 Cronologia delle principali operazioni peritali:

27 Luglio 2022: Decreto di nomina del sottoscritto ing. Nicola BONASIA quale esperto estimatore e dell'avv. Patrizia SPERANZA, quale custode del bene pignorato, per la procedura n. 89/2022 R.G.E.

03 Agosto 2022: Notificazione di cancelleria ai sensi del D.L. 179/2012 ricevuta tramite PEC dal Tribunale Ordinario di Bari con fissazione di prima udienza di comparizione al giorno 19.01.2023.

10 Agosto 2022: Deposito da parte del sottoscritto stimatore di atto giuramento e accettazione incarico per via telematica, come da indicazione dell'Ill.mo Giudice dell'esecuzione Dr.ssa Marisa ATTOLLINO (cfr. allegato 1).

Ing. Nicola BONASIA - via Serg. Vito Longo n.10, Modugno (BA) - nicola.bonasia@ingpec.eu

13 Settembre 2022: Il sottoscritto e il custode nominato, avv. Patrizia SPERANZA, convenivano congiuntamente, come da indicazione del giudice ill.mo Giudice dell'esecuzione Dr.ssa Marisa ATTOLLINO, ad una data di accesso al bene pignorato e ne davano comunicazione al debitore esecutato a mezzo raccomandata A/R del 13.09.2022 (cfr. allegato 4).

20 Settembre 2022: Il sottoscritto provvedeva all'acquisizione dalla banca dati online dell'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Bari delle planimetrie catastali dei beni pignorati (cfr. allegato 2), identificati dai seguenti dati catastali: NCEU Comune di Altamura, Fg. 99, part. 228, sub. 1 e NCT Comune di Altamura, Fg. 99, part. 61-196; così come acquisiti dalla documentazione ipo-catastale presentata dal creditore precedente.

21 Settembre 2022: Il sottoscritto si recava presso i beni da stimare siti in Altamura (Ba) alla Strada Vicinale Don Pizzo a Driapalla per dare inizio alle operazioni peritali accompagnato dal custode Avv. Patrizia SPERANZA. In quella sede, con la collaborazione del Sig. Xxxxxx XXXXXXXXXXXX (debitore esecutato), veniva eseguito un accesso preliminare agli immobili oggetto di pignoramento, rimandando a successiva data le attività di rilievo metrico e fotografico.

12 Ottobre 2022: Il sottoscritto inviava a mezzo pec, indirizzata all'Ufficio Urbanistica del Comune di Altamura, richiesta di accesso agli atti inerenti i titoli edilizi ed il certificato di agibilità relativi alle unità immobiliari oggetto di pignoramento, ricevendone copia in data 16.12.2022 (cfr. allegato 7).



28 Ottobre 2022: Il sottoscritto si recava presso i beni da stimare siti in Altamura (Ba) alla Strada Vicinale Don Pizzo a Driapalla per dare inizio alle operazioni peritali. Al momento dell'ispezione, oltre al sottoscritto, era presente il Sig. XXXXXXXXXX Xxxxxx, in qualità di debitore esecutato, che garantiva l'accesso agli immobili oggetto di pignoramento. Durante il sopralluogo il sottoscritto prendeva visione dei luoghi e del loro stato di conservazione, effettuando altresì accurato rilievo metrico e fotografico e redigendo apposito verbale (cfr. allegato 5).

21 Novembre 2022: Il sottoscritto richiedeva - a mezzo pec - all'Agenzia delle Entrate copie di contratti d'affitto, comodato d'uso o locazione per il capannone oggetto della presente relazione peritale, ricevendo risposta dall'anagrafe tributaria in data 06.12.2022.

05 Dicembre 2022: Il sottoscritto richiedeva - a mezzo pec - all'Ufficio Anagrafe del Comune di Altamura (Ba) copia conforme dell'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio del debitore esecutato Sig. XXXXXXXXXX Xxxxxx, ricevendone copia, a mezzo pec, in data 12 dicembre 2022 (cfr. allegato 6).

19 Dicembre 2022: Il sottoscritto provvedeva all'acquisizione dalla banca dati online dell'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Bari di visure storiche catastali dei beni oggetto di pignoramento (cfr. allegato 3), identificate dai seguenti dati catastali: NCEU Comune di Altamura, Fg. 99, part. 228, sub. 1 e NCT Comune di Altamura, Fg. 99, part. 61-196

19 Dicembre 2022: Il sottoscritto provvedeva all'acquisizione dalla banca dati online dell'Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di

Bari di ispezioni ipotecarie dei beni oggetto di pignoramento (cfr. allegato 9).

20 Dicembre 2022: Il sottoscritto, a seguito di presentata in data 9.12.2022, riceveva dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Altamura certificato di destinazione urbanistica relativo al Fg. 99, part. 61-196 (cfr. allegato 8).

3. Accertamenti richiesti dal Giudice e relative risposte

L'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Marisa ATTOLLINO affidava al sottoscritto CTU l'incarico di procedere alla stima de beni pignorati disponendo i seguenti ulteriori accertamenti:

▪ Controlli preliminari documentali

"Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelle mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

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

oppure:

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

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

- *Se la certificazione dell'iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia*

stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

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

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

- *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 or 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.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al codice comproprietario, l'esperto segnalerà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.."

In primo luogo, in relazione agli atti depositati dal creditore procedente, si riscontra che lo stesso ha optato per il deposito di documentazione ipo-catastale. Nessuna certificazione notarile ai sensi della Legge n. 302/1998, dunque, è stata depositata e pertanto il sottoscritto ha compiuto le necessarie ispezioni ipotecarie per i beni pignorati per un periodo antecedente almeno venti anni la trascrizione del pignoramento

In secondo luogo, la succitata documentazione riporta i dati attuali dei beni pignorati completi di "Categoria, Superficie Catastale e Rendita Catastale", i quali sono stati comunque acquisiti telematicamente dal sottoscritto presso la Banca Dati dell'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Bari (cfr. allegato 3).

Ing. Nicola BONASIA - via Serg. Vito Longo n.10, Modugno (BA) - nicola.bonasia@ingpec.eu

Si noti, come sarà meglio approfondito nell'ambito della risposta al quesito n. 6), che vi è esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali attuali.

In terzo luogo, si rileva che il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile del debitore esecutato. Pertanto, durante la propria attività il sottoscritto ha provveduto all'acquisizione, presso gli uffici del Comune di Altamura (Ba) dell'Estratto per Riassunto del registro degli atti di matrimonio (cfr. allegato 6), comprensivo di annotazioni a margine nei quali viene evidenziato quanto segue:

*Dal Registro degli Atti di Matrimonio del Comune di Altamura, **atto di matrimonio n. 9, P. I Serie A Ufficio dell'anno 2003** risulta che:*

XXXXXXXXXX Xxxxxxx

nato il) - Italia

e

XXXX Xxxxxxx

nata il - Italia

HANNO TRA LORO CONTRATTO MATRIMONIO

in Altamura (Ba) - Italia in data

ANNOTAZIONI

Con provvedimento del Tribunale di Bari in data 06.05.2022 n. 16215/2021 R.G. è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

Altamura, lì 11/05/2022 - L'Ufficiale dello Stato Civile f.to: Dott. Alessandro DI MEO.

Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio contro scritto gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni.

Altamura lì, 14/07/2003 - L'Ufficiale dello Stato Civile f.to: Dott. Donato BARLOCO capo ripartizione.

▪ **Quesito 1**

"Provveda all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale."

I beni oggetto del presente pignoramento, come desumibile dalle visure catastali (cfr. allegato 3), consistono in un capannone agricolo utilizzato per la produzione e la vendita di birra con annessi servizi, area esterna e fondo rustico pertinenziale, siti in Altamura (Ba) alla Strada Vicinale Don Pizzo a Driapalla.

I beni oggetto della presente esecuzione immobiliare sono censiti nel **N.C.E.U. e N.C.T. del Comune di Altamura (Ba)** con i seguenti identificativi catastali:

a) Capannone agricolo con spazi esterni di pertinenza (D/7) sito in Altamura (Ba) alla Strada Vicinale Don Pizzo a Driapalla, NCEU Comune di Altamura, Foglio n. 99, Part. n. 228, Sub. 1, Cat. Catast. D/7, Rendita: € 6052,50

b) Fondo agricolo sito in Altamura (Ba) alla Strada Vicinale Don Pizzo a Driapalla, NCT Comune di Altamura,

- Foglio n. 99, Part. n. 61

**Porzione AA) Qualità: Pascolo - Classe: 5 - Superficie: 44.00 are
Reddito Dominicale: € 1,82 - Reddito Agrario: € 1,36**

**Porzione AB) Qualità: Seminativo - Classe: 5 - Superficie: 12.03 are
Reddito Dominicale: € 2,49 - Reddito Agrario: € 2,17**

- Foglio n. 99, Part. n. 196

**Porzione AA) Qualità: Pascolo Arb. - Classe: 1 - Superficie: 19.00 are
Reddito Dominicale: € 2,94 - Reddito Agrario: € 1,96**

**Porzione AB) Qualità: Seminativo - Classe: 5 - Superficie: 5.00 are
Reddito Dominicale: € 1,03 - Reddito Agrario: € 0,90**

Vista la consistenza e le caratteristiche dei beni pignorati, si è ritenuto opportuno procedere alla formazione di **un LOTTO UNICO** per la vendita di seguito dettagliatamente descritti.

LOTTO UNICO

Capannone agricolo con annessi servizi e spazi esterni sito in Altamura (Ba) alla Strada Vicinale Don Pizzo a Driapalla (NCEU Comune di Altamura, Foglio n. 99, Part. n. 228, Sub. 1,) + fondo agricolo pertinenziale (NCT Comune di Altamura, Foglio n. 99, Part. IIe n. 61-196)

I beni oggetto del presente lotto consistono in un capannone agricolo con annessi servizi, area esterna e fondo agricolo di pertinenza siti in Altamura (Ba), Contrada Cutillo, alla Strada Vicinale Don Pizzo a Driapalla.

Capannone agricolo con spazi esterni di pertinenza

Il capannone, attualmente destinato alla produzione e vendita di birra artigianale, è composto da un piano terra di superficie lorda pari a circa 318,12 mq con altezza netta interna media di circa 4,90 mt e da un piano ammezzato/soppalco adibito ad alloggio e vano tecnico di superficie lorda 56,16 mq con altezza netta interna di circa 2,10 mt.

L'unità immobiliare in esame presenta una pianta rettangolare sviluppata su due livelli (piano terra e piano ammezzato), e si compone, dal punto di vista funzionale di: un'area produzione birra, un vano vendita utilizzato come deposito con adiacente blocco servizi costituito da anti-wc e wc, una zona soppalcata adibita ad alloggio e vano tecnico.

Il capannone è costituito da un ampio ambiente al piano terra - accessibile dai prospetti Nord, Est e Ovest dell'edificio, utilizzato come laboratorio di produzione di birra artigianale.

Nello specifico, l'area adibita a laboratorio/produzione birra è caratterizzata un unico ambiente dotato di attrezzature per la lavorazione e la produzione della birra e di scaffalature di ferro poste sulla parete esposta a Nord utilizzate per lo stoccaggio di attrezzi e oggetti di vario genere.

Quest'area risulta essere direttamente collegata sia al servizio igienico sia ad un vano utilizzato come deposito.

Dal piano terra poi si accede al piano ammezzato/soppalco, mediante una scala costituita da gradini in legno e struttura metallica nell'angolo S-E dello stabile. Tale soppalco si compone di un ambiente attualmente adibito ad alloggio e di un vano adiacente attrezzato a vano tecnico impianti.

Infatti, il primo ambiente è caratterizzato per la presenza di finiture ed arredi di tipo pressoché residenziale (pavimento in laminato, divano letto, scrivania, etc.) mentre il secondo ospita alcune dotazioni impiantistiche, quali un serbatoio riserva idrica ed uno scaldabagno elettrico.

Dal punto di vista costruttivo, il fabbricato è realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato prefabbricato, sia per quanto

riguarda le membrature verticali (pareti e pilastri) sia per quanto riguarda le travi e gli orizzontamenti di copertura. Il piano ammezzato/soppalco, invece, risulta essere realizzato con pareti e divisori interni in legno.

Le pareti verticali non portanti dell'edificio, che delimitano i servizi al piano terra, risultano realizzate in blocchi di laterizio o similare, intonacati e tinteggiati a civile.

Per quanto riguarda il piano di calpestio interno del capannone, si specifica che la zona vendita al piano terra è caratterizzata da una pavimentazione industriale in calcestruzzo armato, mentre il piano soppalco da un calpestio rivestito in laminato e i vani a servizio a piano terra da un pavimento in materiale ceramico.

Il collegamento verticale (scaletta interna), come detto, è realizzato in struttura metallica e legno.

Da un punto di vista architettonico, l'edificio, isolato dal contesto, è caratterizzato da quattro prospetti con pareti in calcestruzzo faccia-vista (membrane portanti in c.a.) con l'angolo Sud-Est invece realizzato con blocchi squadri in calcestruzzo.

Il prospetto Est, visibile frontalmente all'ingresso nel lotto, è caratterizzato da tre aperture finestrate ed un grande varco carrabile protetto da un portone industriale scorrevole metallico. L'accesso pedonale allo stabile avviene dai prospetti Sud e Ovest e Nord, mediante n. 2 porte esterne. Lo stabile è aerato e illuminato naturalmente su tutti e quattro i fronti. Gli infissi esterni sono costituiti da un telaio in metallo del tipo "anticorodal" a giunto aperto e da vetrocamera, protetti esternamente da grate metalliche. Gli accessi pedonali al capannone sono caratterizzati da infissi del tipo porta-finestra in metallo di colore nero e vetrocamera (prospetto Sud) e da porta metallica (prospetto Nord e Ovest).

Ing. Nicola BONASIA - via Serg. Vito Longo n.10, Modugno (BA) - nicola.bonasia@ingpec.eu

L'accesso carrabile al capannone, utilizzato per il carico-scarico della merce, è caratterizzato dalla presenza di un portone industriale metallico.

Dal punto di vista tecnologico, il capannone è fornito dei principali impianti: elettrico, d'illuminazione ed idrico-fognario. Riguardo le dotazioni impiantistiche, seppur appaiano realizzate secondo le buone regole dell'arte, non può esserne attestata la loro conformità al DM n. 37/2008 poiché non resa disponibile allo scrivente.

L'edificio è inoltre localizzato in un fondo agricolo di superficie lorda pari a circa 5'476,00 mq, caratterizzato da uno spiazzo esterno perimetrale in ghiaia e da un terreno erboso che ospita n. 2 strutture metalliche per serre agricole, ciascuna delle quali è costituita da n. 3 campate voltate a botte, con struttura a sezione tubolare, prive di teli di plastica o nylon di copertura e, allo stato attuale, prive di qualsivoglia coltivazione.

La prima struttura, posizionata ad Ovest dell'edificio principale, ha una superficie in pianta pari a 30 mt di lunghezza per n. 3 moduli da 9,00 mt. La seconda, leggermente a Sud della prima, è invece lunga circa 37 mt per n. 3 moduli voltati a botte di 9,00 mt ciascuno.

Infine, il fondo ospita anche un vano tecnico impianti in lamiera metallica poggiata su piattaforma in calcestruzzo armato (sul lato Nord dell'edificio) ed un container (localizzato in adiacenza al prospetto Sud dello stabile).

Sulla scorta degli accertamenti diretti eseguiti si può affermare che lo stato complessivo di manutenzione dei beni fin qui descritti sia sufficiente. Le superfici interne dei vani del capannone non evidenziano macchie, sfogliature dello strato superficiale, distacchi di materiale o fenomeni derivanti da quadri umidi da infiltrazioni e/o da



condensa. Gli impianti, gli infissi interni ed esterni, i pavimenti ed i rivestimenti sono in sufficiente stato di conservazione.

Fondo rustico

L'area del fondo in oggetto, di forma irregolare, ha un'estensione di circa 8'003,00 mq (di cui 5'603 mq per la particella 61 e 2'400 per la particella 196) e una morfologia del terreno per lo più pianeggiante. Esso, dal punto di vista urbanistico, ricade in zona agricola a rischio idrogeologico e in fascia di rispetto militare, ai sensi del vigente P.R.G. comunale vigente.

Il terreno si trova in sufficiente stato di conservazione ed è attualmente destinato per gran parte a pertinenza del fabbricato agricolo/artigianale su descritto. Infatti, nonostante abbia – catastalmente – qualità di seminativo/pascolo non è attualmente utilizzato per lo scopo.

Morfologicamente, il terreno è caratterizzato da un manto erboso naturale spontaneo, con affioramenti rocciosi calcarei tipici della Murgia pugliese.

L'ingresso al fondo può avvenire unicamente dal suo confine Est, da una strada di campagna con sbocco su strada comunale esterna vecchia di Bari, oggi S.P. n. 157, mediante un varco di accesso carrabile.

Il lotto è delimitato verso le altre proprietà con un muro di recinzione realizzato con pietra a secco calcarea.

All'interno del lotto, sono state realizzate nel tempo alcune dotazioni a servizio dello stabile principale: si tratta di n. 2 vasche per fossa imhoff interrate per la raccolta delle acque reflue dello stabile (servizi igienici), nei pressi della quale risultano accatastati



attrezzature agricole, materiali da costruzione, serbatoio ed altri rifiuti edili.

Sulla scorta degli accertamenti diretti eseguiti si può affermare che il terreno complessivamente sia in sufficiente stato di conservazione. Esso infatti, non risulta in stato di abbandono, ma presenta superfetazioni e depositi di materiale ed attrezzature accatastate in modo disordinate.

▪ **Quesito 2**

"Provveda 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."

I beni oggetto della presente perizia consistono in: n. 1 capannone agricolo con annessi spazi esterni e n. 1 terreno agricolo pertinenziale siti in Altamura alla Strada Vicinale Don Pizzo a Driapalla.

Di seguito è riportata una sommaria descrizione degli stessi:

- Capannone agricolo sito in Altamura (Ba) alla Strada Vicinale Don Pizzo a Driapalla (NCEU Comune di Altamura, Foglio n. 99, Part. n. 228, Sub. 1, cat. D/7, Rendita: € 6052,50) costituito da una zona destinata alla produzione di birra artigianale, un vano vendita, un bagno con anti-wc, un vano soppalco destinato ad alloggio e vano tecnico, con area pertinenziale esterna.
- Terreno agricolo sito in Altamura (Ba) alla Strada Vicinale Don Pizzo a Driapalla (NCT Comune di Altamura, Foglio n. 99, Part. n. 61, Porzione AA, Qualità: Pascolo - Classe: 5 Superficie: 44.00 are,

Ing. Nicola BONASIA - via Serg. Vito Longo n.10, Modugno (BA) - nicola.bonasia@ingpec.eu

Reddito Dominicale: € 1,82 - Reddito Agrario: € 1,36; Porzione AB Qualità: Seminativo - Classe: 5 - Superficie: 12.03 are; Reddito Dominicale: € 2,49 - Reddito Agrario: € 2,17; Foglio n. 99, Part. n. 196 Porzione AA, Qualità: Pascolo Arb. - Classe: 1 Superficie: 19.00 are, Reddito Dominicale: € 2,94 - Reddito Agrario: € 1,96; Porzione AB Qualità: Seminativo - Classe: 5 - Superficie: 5.00 are; Reddito Dominicale: € 1,03 - Reddito Agrario: € 0.90.

Con riferimento alla vendita immobiliare, trattandosi di beni immobili ad uso artigianale ed essendo decorsi più di cinque anni dall'ultimo intervento edilizio, assentito con Pratica S.U.A.P. n. 14707 del 03/11/2015, si è nel caso di esenzione IVA in virtù di quanto regolamentato dall'art. 10 del D.P.R. n. 633/1972.

▪ **Quesito 3**

"Provveda ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985."

La costruzione del capannone in oggetto risulta iniziata successivamente il 2 settembre 1967, data di entrata in vigore della Legge "Ponte" n. 765/1967, con la quale fu esteso a tutto il territorio comunale l'obbligo di costruire con licenza edilizia, a prescindere dalla localizzazione dell'intervento e indipendentemente dalla dotazione o meno di strumenti urbanistici da parte dei Comuni.

A testimonianza della datazione della costruzione dell'immobile in oggetto, vi sono:

- Pratica S.U.A.P. n. 923/2005 - P.A.U. n. 54/2006, intestata a XXXXXXXXXXXX Xxxxxxx;
- Pratica S.U.A.P. n. 2675/2010 - P.A.U. n. 60/2012, intestata a XXXXXXXXXXXX Xxxxxxx;
- Pratica S.U.A.P. n. 14707 del 03/11/2015 - P.A.U. n. 37/2016, (cfr. allegato 7) e Segnalazione Certificata Agibilità n. 29308/1029 entrambe intestate a MICRO BIRRIFICIO ARTIGIANALE ALTAMURANO DI XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX.

▪ **Quesito 4**

"Provveda ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria."

Dalle indagini effettuate presso il Comune di Altamura (Ba) - Servizio Urbanistica e Pianificazione del Territorio - è risultato che il capannone agricolo/artigianale in esame è, allo stato attuale, legittimato in virtù di:

- P.A.U. n. 37/2016 - Pratica S.U.A.P. n. 14707 del 03/11/2015 intestata a MICRO BIRRIFICIO ARTIGIANALE ALTAMURANO DI XXXXXXXXXXX XXXXXXXXX (cfr.Allegato 7);
- Segnalazione Certificata Agibilità n. 29308/1029 intestata a MICRO BIRRIFICIO ARTIGIANALE ALTAMURANO DI XXXXXXXXXXX XXXXXXXXX.

Dagli accertamenti effettuati e dal confronto dello stato dei luoghi rispetto a quanto autorizzato con il titolo edilizio richiamato (Pratica S.U.A.P. n. 14707 del 03/11/2015 intestata a MICRO BIRRIFICIO ARTIGIANALE ALTAMURANO DI XXXXXXXXXXX XXXXXXXXX) è emersa un'unica difformità di seguito meglio descritta:

D) realizzazione di soppalco costituito da pareti e divisori in legno posto sulla copertura dei vani deposito e servizi al piano terra.

Poiché l'altezza netta interna del suddetto soppalco non rispetta i requisiti minimi igienico-sanitari che prevedono un'altezza minima di 2,70 m ai sensi del D.M. 05/07/1975, tale difformità dovrà essere ripristinata con la demolizione della struttura soppalcata.

Pertanto, per la corretta determinazione del prezzo di vendita del Lotto Unico si dovranno tenere in debita considerazione i costi connessi alla demolizione e smaltimento delle pareti della struttura soppalcata in legno, comprensiva dei costi di attrezzature, trasporti, e ogni onere e magistero per dare l'opera finita a regola d'arte, quantificabile a corpo (per la superficie complessiva di pareti in legno circa di 42,00 mq) in 1'500,00 €, inclusa IVA.



Pertanto, dal più probabile valore di mercato dei beni costituenti il Lotto Unico determinato mediante il metodo sintetico-comparativo, andrà detratto tale costo.

▪ **Quesito 5**

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

In data 09.12.2022, il sottoscritto CTU richiedeva presso il Comune di Altamura, III Settore - Sviluppo e Governo del Territorio, il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica del fondo rustico oggetto di pignoramento, sito in Altamura alla Strada Vicinale Don Pizzo a Driapalla.

Tale certificato, allegato alla presente relazione (cfr. allegato 8), rilasciato in data 20.12.2022, n. 471/2022/CDU riporta quanto segue:

"...i terreni individuati in catasto del Comune di Altamura con gli identificativi di seguito riportati, nel vigente PRG di Altamura sono destinati a:

Sez.	foglio	Particelle	Zona di P.R.G.
U	99	196	- IDRO Aree di interesse idrogeologico (art.38/C) - MILITARE Aree con vincolo militare (art.38/B) - E1 Zone agricole (art.21)
U	99	61	- E1 Zone agricole (art.21) - MILITARE Aree con vincolo militare (art.38/B) - IDRO Aree di interesse idrogeologico (art.38/C)

Sono fatti salvi ulteriori vincoli del P.P.T.R attualmente non riportati sul vigente PRG che interessano le particelle del presente certificato.

Ing. Nicola BONASIA - via Serg. Vito Longo n.10, Modugno (BA) - nicola.bonasia@ingpec.eu

Per la determinazione del volume edificabile delle particelle frazionate dopo la data di adozione del PRG, si deve tenere conto di eventuali edifici già esistenti sulla particella d'origine."

▪ **Quesito 6**

"Provveda 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."

Dalle indagini effettuate presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Bari, si evince che il bene oggetto di pignoramento risulta censito nel N.C.E.U. del Comune di Altamura (BA) con i seguenti identificativi catastali:

a) Capannone agricolo con annessi servizi e area pertinenziale (D/7) sita in Altamura (Ba) alla Strada Vicinale Don Pizzo a Driapalla, NCEU Comune di Altamura, Foglio n. 99, Part. n. 228, Sub. 1, Cat. Catast. D/7, Rendita: € 6052,50

b) Fondo agricolo sito in Altamura (Ba) alla Strada Vicinale Don Pizzo a Driapalla, NCT Comune di Altamura,

- Foglio n. 99, Part. n. 61

Porzione AA) Qualità: Pascolo - Classe: 5 - Superficie: 44.00 are

Reddito Dominicale: € 1,82 - Reddito Agrario: € 1,36

Porzione AB) Qualità: Seminativo - Classe: 5 - Superficie: 12.03 are

Ing. Nicola BONASIA - via Serg. Vito Longo n.10, Modugno (BA) - nicola.bonasia@ingpec.eu

Reddito Dominicale: € 2,49 - Reddito Agrario: € 2,17

- Foglio n. 99, Part. n. 196

Porzione AA) Qualità: Pascolo Arb. - Classe: 1 - Superficie: 19.00 are

Reddito Dominicale: € 2,94 - Reddito Agrario: € 1,96

Porzione AB) Qualità: Seminativo - Classe: 5 - Superficie: 5.00 are

Reddito Dominicale: € 1,03 - Reddito Agrario: € 0,90

Intestatario catastale di beni, così come desumibile dalle visure catastali storiche (cfr. allegato 3) è il Sig. **XXXXXXXXXXXX** **Xxxxxxx**, nato ad , c.f.: XXXXXXXXXXXXXXXX, (proprietà per 1/1).

Dal sopralluogo effettuato presso il capannone agricolo oggetto di pignoramento è emersa una difformità rispetto a quanto riportato negli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio. Di tale difformità e dei costi connessi alla sua correzione se n'è data menzione nell'ambito della risposta di cui al quesito n. 4.

Riscontrata l'assenza dei certificati A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) il sottoscritto stimatore ha provveduto alla sua redazione, laddove necessario per legge.

▪ **Quesito 7**

"Provveda ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun

Ing. Nicola BONASIA - via Serg. Vito Longo n.10, Modugno (BA) - nicola.bonasia@ingpec.eu

comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Dalle indagini effettuate dal sottoscritto si rileva che, all'atto della notifica del pignoramento, il debitore esecutato **Sig. XXXXXXXXXXXX Xxxxxxx** era unico intestatario dei beni oggetto di stima, in forza di atto regolarmente trascritto.

Dai documenti relativi allo stato civile del debitore esecutato (cfr. allegato 6), che il sottoscritto ha avuto cura di acquisire presso il Comune di Altamura (Ba) - Ufficio Anagrafe, è emerso inoltre che: il Sig. XXXXXXXXXXXX Xxxxxxx risulta consensualmente separato dalla propria coniuge e che non vi sono ulteriori comproprietari dell'immobile oggetto del pignoramento ai sensi dell'ex art. 599 c.p.c..

Si specifica infine che, a giudizio dello scrivente, i beni oggetto di stima non risultano comodamente divisibili.

▪ **Quesito 8**

"Provveda 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."

Il pignoramento, notificato dall'ufficiale giudiziario presso la Corte d'appello del Tribunale di Bari in data 04/02/2022, è stato trascritto in data 24/02/2022, Reg. Gen. n. 8704 e Reg. Part. n. 6544, in favore di BANCA DELL'ALTA MURGIA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. con sede in Altamura (TV), C.F. 05175940724, per diritto di

Ing. Nicola BONASIA - via Serg. Vito Longo n.10, Modugno (BA) - nicola.bonasia@ingpec.eu

piena proprietà relativamente alle unità immobiliari site in Altamura catastalmente identificate con:

- Capannone agricolo con annessi servizi e area pertinenziale (D/7) sita in Altamura (Ba) alla Strada Vicinale Don Pizzo a Driapalla, NCEU Comune di Altamura, Foglio n. 99, Part. n. 228, Sub. 1, Cat. Catast. D/7, Rendita: € 6052,50;

- Fondo agricolo sito in Altamura (Ba) alla Strada Vicinale Don Pizzo a Driapalla, NCT Comune di Altamura,

- Foglio n. 99, Part. n. 61

Porzione AA) Qualità: Pascolo - Classe: 5 - Superficie: 44.00 are

Reddito Dominicale: € 1,82 - Reddito Agrario: € 1,36

Porzione AB) Qualità: Seminativo - Classe: 5 - Superficie: 12.03 are

Reddito Dominicale: € 2,49 - Reddito Agrario: € 2,17

- Foglio n. 99, Part. n. 196

Porzione AA) Qualità: Pascolo Arb. - Classe: 1 - Superficie: 19.00 are

Reddito Dominicale: € 2,94 - Reddito Agrario: € 1,96

Porzione AB) Qualità: Seminativo - Classe: 5 - Superficie: 5.00 are

Reddito Dominicale: € 1,03 - Reddito Agrario: € 0,90

Contro:

il Sig. **XXXXXXXXXXXX** **Xxxxxxx**, nato ad Altamura (Ba) il , c.f.: XXXXXXXXXXXXXXXX.

Dalla certificazione ipo-catastale è possibile desumere le seguenti informazioni, così come da annotazioni registrate nel ventennio antecedente l'atto di pignoramento:

Per l'Unità identificata nel NCEU Comune di Altamura al Foglio 99, P.IIa 228, sub. 1:

- ISCRIZIONE del 09/08/2012 - Registro Particolare 3804
Registro Generale 31661 Pubblico ufficiale SPERANZA

Ing. Nicola BONASIA - via Serg. Vito Longo n.10, Modugno (BA) - nicola.bonasia@ingpec.eu

PATRIZIA Repertorio 76233/23537 del 08/08/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

- ISCRIZIONE del 04/01/2021 - Registro Particolare 4 Registro Generale 5 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1696 del 15/05/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
- TRASCRIZIONE del 24/02/2022 - Registro Particolare 6544 Registro Generale 8704 Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO Repertorio 1131/2022 del 04/02/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Per l'Unità identificata nel NCT Comune di Altamura al Foglio 99, P.IIa 61:

- TRASCRIZIONE del 01/10/2002 - Registro Particolare 30015 Registro Generale 41998 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 4069/2002 del 20/09/2002 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI;
- TRASCRIZIONE del 02/02/2006 - Registro Particolare 3086 Registro Generale 4928 Pubblico ufficiale SPERANZA PATRIZIA Repertorio 61872 del 30/01/2006 ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO;
- ISCRIZIONE del 09/08/2012 - Registro Particolare 3804 Registro Generale 31661 Pubblico ufficiale SPERANZA PATRIZIA Repertorio 76233/23537 del 08/08/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
- ANNOTAZIONE del 31/08/2012 - Registro Particolare 4454 Registro Generale 33355 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 3379/2002 del 20/09/2002 ANNOTAZIONE A

Ing. Nicola BONASIA - via Serg. Vito Longo n.10, Modugno (BA) - nicola.bonasia@ingpec.eu

ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Formalità di riferimento:
Iscrizione n. 92 del 1994;

- ISCRIZIONE del 04/01/2021 - Registro Particolare 4 Registro Generale 5 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1696 del 15/05/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
- TRASCRIZIONE del 24/02/2022 - Registro Particolare 6544 Registro Generale 8704 Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO Repertorio 1131/2022 del 04/02/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Per l'Unità identificata nel NCT Comune di Altamura al Foglio 99, P.IIa 196:

- TRASCRIZIONE del 02/02/2006 - Registro Particolare 3086 Registro Generale 4928 Pubblico ufficiale SPERANZA PATRIZIA Repertorio 61872 del 30/01/2006 ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO;
- ISCRIZIONE del 09/08/2012 - Registro Particolare 3804 Registro Generale 31661 Pubblico ufficiale SPERANZA PATRIZIA Repertorio 76233/23537 del 08/08/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
- ISCRIZIONE del 04/01/2021 - Registro Particolare 4 Registro Generale 5 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1696 del 15/05/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
- TRASCRIZIONE del 24/02/2022 - Registro Particolare 6544 Registro Generale 8704 Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO Repertorio 1131/2022 del 04/02/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Ing. Nicola BONASIA - via Serg. Vito Longo n.10, Modugno (BA) - nicola.bonasia@ingpec.eu

Si evidenzia dunque che per le particelle identificate nel NCT del Comune di Altamura al Fg. 99, p.lle 61, 196, ai fini del rilascio del permesso di costruire relativo alla pratica SUAP n. 923 del 29.06.2005 i Sigg.ri Xxxxxxx XXXXXXXXXXXX e Xxxxxxxx XXXX, per se e per loro aventi causa, ai sensi e per gli effetti dell'art. 29 della L.R. n. 56/1980 si sono obbligati nei confronti del Comune di Altamura ad asservire i rispettivi terreni al servizio delle opere a realizzarsi in forza del relativo progetto destinandoli al vincolo di inedificabilità, riservandosi la possibilità in seguito di edificare la volumetria eccedente quella inanzi evidenziata, fino a raggiungere la volumetria in astratto consentita al momenti della edificazione ulteriore.

Dalle risultanze delle indagini compiute inoltre si può escludere la sussistenza di ulteriori oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione nonché l'esistenza di ulteriori formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale.

▪ **Quesito 9**

"Provveda 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"

I beni oggetto del pignoramento non risultano gravate da censo, livello o uso civico, né vi è stata affrancazione da tali pesi né il diritto di proprietà deriva da alcuno dei titoli su citati, come verificabile dagli atti notarili esaminati e dalle ispezioni ipotecarie, che il sottoscritto esperto stimatore ha avuto cura di eseguire.



▪ **Quesito 10**

"Provveda 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."

Per il quesito in oggetto, si rimanda a specifica relazione di stima che il sottoscritto esperto ha depositato separatamente, avendo cura, nella redazione della stessa, di seguire i dettami procedurali indicati nell'atto di conferimento dell'incarico dall'Ill.mo Giudice dell'esecuzione Dr.ssa Marisa ATTOLLINO.

▪ **Quesito 11**

"Provveda a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale."

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno formare un solo lotto di vendita, LOTTO UNICO, le cui caratteristiche vengono di seguito nuovamente elencate:

Ing. Nicola BONASIA - via Serg. Vito Longo n.10, Modugno (BA) - nicola.bonasia@ingpec.eu

LOTTO UNICO

Capannone agricolo con annessi servizi e spazi esterni sito in Altamura (Ba) alla Strada Vicinale Don Pizzo a Driapalla (NCEU Comune di Altamura, Foglio n. 99, Part. n. 228, Sub. 1) + fondo agricolo pertinenziale (NCT Comune di Altamura, Foglio n. 99, Part. II n. 61-196)

Prezzo base: € 124'000,00 (Euro centoventiquattromila/00)

▪ Quesito 12

"Provveda ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. 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."

Ing. Nicola BONASIA - via Serg. Vito Longo n.10, Modugno (BA) - nicola.bonasia@ingpec.eu

Dalle indagini eseguite e dal sopralluogo effettuato, le i beni oggetto del presente atto di pignoramento, risultano di proprietà del Sig. .
XXXXXXXXXX Xxxxxx, nato ad Altamura (Ba) il c.f.:
XXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Si evidenzia che, per le particelle censite nel NCEU Comune di Altamura, Fg. 99, part. 228, sub. 1 e NCT Comune di Altamura, Fg. 99, part. 196, sussiste un contratto di affitto, registrato in data 29.03.2010 tra il Sig. XXXXXXXXXXXX Xxxxxx e il Sig. XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX (affittuario) in qualità di titolare della ditta individuale MICRO-BIRRIFICIOALRAMURANO per la durata di 15 anni, con decorrenza dal 24.03.2010 al 24.03.2025 (cfr. allegato 10).

▪ **Quesito 13**

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

Dalle informazioni assunte per mezzo d'ispezioni ipotecarie per immobile (cfr. allegato 9) si rileva che il bene oggetto di pignoramento non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

▪ **Quesito 14**

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

Trattasi d'indicazioni procedurali che il sottoscritto esperto stimatore ha eseguito nel corso dell'espletamento dell'incarico.

▪ **Quesito 15**

"Provveda 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."

Trattasi d'indicazioni procedurali che il sottoscritto esperto stimatore ha eseguito nel corso dell'espletamento dell'incarico.

▪ **Quesito 16**

"Provveda 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."

Trattasi di indicazioni procedurali che il sottoscritto esperto stimatore ha eseguito nel corso dell'espletamento dell'incarico.

▪ **Quesito 17**

"Provveda 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."

Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode."

Trattasi di indicazioni procedurali che il sottoscritto esperto stimatore ha eseguito nel corso dell'espletamento dell'incarico.

4. Rassegna del mandato

Chi ha esposto ritiene di aver adempiuto bene e fedelmente all'onorevole compito conferitogli. Avendo così espletato il proprio mandato, il sottoscritto CTU rassegna la presente relazione, restando a disposizione per qualsivoglia chiarimento e/o approfondimento.

Con osservanza.

Modugno, lì 20.12.2022



Ing. Nicola BONASIA

5. Riepilogo allegati

- Allegato 1 - Giuramento CTU del 10.08.2022;
- Allegato 2 - Planimetrie catastali dei beni oggetto di pignoramento censiti nel NCEU Comune di Altamura, Fg. 99, part. 228, sub. 1 e NCT Comune di Altamura, Fg. 99, part. 61-196;
- Allegato 3 - Visure catastali storiche dei beni oggetto di pignoramento censiti nel NCEU Comune di Altamura, Fg. 99, part. 228, sub. 1 e NCT Comune di Altamura, Fg. 99, part. 61-196;
- Allegato 4 - Convocazione sopralluogo;
- Allegato 5 - Verbali di sopralluogo del 21.09.2022 e 28.10.2022;
- Allegato 6 - Copia di estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del debitore esecutato;
- Allegato 7 - P.U.A. n. 37/2016 - Pratica S.U.A.P. n. 14707 del 03/11/2015 intestata a MICRO BIRRIFICIO ARTIGIANALE ALTAMURANO DI XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXX;
- Allegato 8 - Certificato di Destinazione Urbanistica NCT Comune di Altamura, Fg. 99, part. 61-196;
- Allegato 9 - Ispezioni ipotecarie dei beni oggetto di pignoramento censiti nel NCEU Comune di Altamura, Fg. 99, part. 228, sub. 1 e NCT Comune di Altamura, Fg. 99, part. 61-196;
- Allegato 10 - Contratto di locazione per particelle censite nel NCEU Comune di Altamura, Fg. 99, part. 228, sub. 1 e NCT Comune di Altamura, Fg. 99, part. 196.