

T R I B U N A L E O R D I N A R I O D I B A R I

ESECUZIONI IMMOBILIARE

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
PER IL PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
PROMOSSO DA:

CURATELA NUOVE TECNICHE SANITARIE

contro

XXXX XXXXXXXX XXX + 1

R.G.E. 467/2020

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Marina CAVALLO

R E L A Z I O N E

P A R T E 1 - L O T T O 1

Aggiornata al 4 luglio 2023
con gli approfondimenti sulle
irregolarità edilizie rilevate



1. Nomina CTU

Il G. E. dr.ssa Laura FAZIO con ordinanza del 28/7/2021 comunicata in data 31/8/2021 nominava il sottoscritto arch. Nicola Bagnato in qualità di CTU, congiuntamente alla nomina del Custode Giudiziario avv. Enrico CURCI, nel procedimento di esecuzione immobiliare promosso presso il Tribunale di Bari da: CURATELA NUOVE TECNICHE SANITARIE contro XXXX XXXXXXXX XXX + 1 R.G.E. 467-2020 attualmente Giudice Dr.ssa Marina CAVALLO. In data 1/9/2021 il sottoscritto trasmetteva via pec l'Atto di Giuramento dell'Esperto e successivamente accedeva per via telematica agli atti relativi al procedimento.

2. Quesiti del Giudice posti al CTU

Il G. E. dr.ssa Laura FAZIO, ha posto al sottoscritto CTU i seguenti quesiti, come elencati nel decreto di nomina dell'esperto:

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'Esperto:

A) in primo luogo, al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c., segnalando immediatamente al GE quella mancante o inidonea.

In particolare, l'Esperto deve precisare:

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

oppure:

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

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

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

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

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

In ogni caso, al mancato riscontro dell'esistenza di 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.**

In secondo luogo, l'Esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento);
- nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione;
- se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, l'Esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'Esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e, laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al comproprietario, l'Esperto segnalerà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E..

Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., con la verifica di completezza nei sensi sopra precisati, dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

B) Compiuti i preliminari controlli specificati al punto A), provveda l'Esperto:

- 1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino;
- 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
- 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione; in caso di opere abusive, effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale 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'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli

immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
- 6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative; provveda altresì alla verifica della sussistenza del certificato Ape od al conseguimento od aggiornamento dello stesso;
- 7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari di quote indivise. In tal caso l'Esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'Esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;
- 8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 9) a verificare se l'immobile pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto sull'immobile pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 10) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'Esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; qualora l'immobile sia abusivo e l'abuso non sia sanabile, stabilisca quale prezzo base il suo valore d'uso ovvero utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 dpr n. 380/2001);

- 11) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
- 12) ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. 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;
- 13) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- 14) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
- 15) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;
- 16) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
- 17) ad allegare altresì la check list (il cui modulo è reperibile sul sito del Tribunale) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip.

L'Esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., fissata come di seguito, a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

All'Esperto sono concessi giorni 120 dalla trasmissione dell'accettazione e dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi

allegati, in modalità telematica PCT. A tal fine, all'interno della c.d. "busta telematica" che sarà depositata dall'Esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché gli allegati sopra identificati. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita.

3. Operazioni peritali

Come concordato con il Custode Giudiziario, a seguito degli avvisi del 2/9/2021 inviati agli esecutati, come si evince dal verbale di sopralluogo le operazioni peritali sono iniziate il giorno 1/10/2021 alle ore 9,30 presso i 2 immobili pignorati in Altamura, costituito il primo da un locale C/6 al piano interrato alla Via Brindisi n. 41, e il secondo da un locale C/2 in Viale dei Martiri del 1799 n. 140, alla presenza di:

- avv. Emilio CURCI in qualità di Custode giudiziario dell'immobile;
- signor XXXX XXXXXXXX XXX in qualità esecutato.

Le operazioni sono consistite nella presa visione dei luoghi dei 2 immobili, inoltre sono state eseguite riprese fotografiche degli ambienti ed alcune misurazioni degli stessi.

Nel corso del sopralluogo si è potuto constatare che gli immobili erano occupati da arredi e materiali vari ed utilizzati dall'esecutato, come dichiarato dallo stesso.

Le operazioni peritali si sono concluse alle ore 11,30.

Al primo sopralluogo sono susseguiti altri sopralluoghi ed accessi presso l'ufficio tecnico del Comune di Altamura ai fini della verifica della legittimità urbanistica e per la verifica della documentazione catastale.

Alla conclusione dell'analisi della documentazione prodotta nel corso dei sopralluoghi, della documentazione contenuta nel fascicolo ipocatastale telematico, della documentazione reperita presso gli uffici competenti e quella reperita in ulteriori accertamenti e verifiche, è stata redatta la presente perizia.

Tuttavia, a causa del tardivo reperimento da parte del Comune di Altamura della documentazione attestante la regolarità edilizia/urbanistica dell'immobile pignorato, dal confronto con le tavole del progetto approvato con la situazione di fatto, il CTU ha rilevato delle irregolarità che potevano influire notevolmente sulla stima dell'immobile, e pertanto il Giudice concedeva al CTU una proroga al fine di proseguire gli accertamenti.

A seguito della proroga il CTU ha pertanto ripreso le operazioni peritali, conducendo ulteriori indagini documentali e sopralluoghi, rilevando una situazione ancora più ingarbugliata di quanto sembrasse, e che richiede ulteriori approfondimenti, rimandando al Giudice le ulteriori determinazioni.

4. Atto di pignoramento

La CURATELA DEL FALLIMENTO NUOVE TECNICHE SANITARIE S.R.L., in persona del suo curatore e Legale Rappresentante in carica dott. Cristiano Trione, rappresentata dall'avv. Michele Lobbuono, a seguito degli esiti del procedimento arbitrale promosso dalla Curatela sopra citata, il lodo del 6 febbraio 2019 veniva reso esecutivo con decreto del 21 maggio 2020, e notificato in data 4 giugno 2020.

Non avendo sortito effetto l'atto di precetto notificato in data 22 ottobre 2020, la Curatela del Fallimento Nuove Tecniche Sanitarie S.r.l., ha sottoposto a pignoramento:

A) il diritto di proprietà di XXXX XXXX XXXX sul bene immobile sito nel Comune di Altamura (BA), in Viale Martiri del 1799, n. 140, piano S1 foglio 167, particella 348, con i suoi frutti e con ogni sua accessione e pertinenza attuale e futura, e fabbrica attuale e/o costruenda a mente dell'art. 2811 c.c., così distinto nel Catasto fabbricati del Comune di Altamura (BA) foglio 167, particella 348 sub 69, categoria C/2, Cl. 5, consistenza 233 mq della superficie catastale 251 mq rendita € 661,84;

B) il diritto di proprietà per 1/2 di XXXX XXXX XXXX sul bene immobile sito nel Comune di Altamura (BA), in via Brindisi n. 46, piano S1, con i suoi frutti e con ogni sua accessione e pertinenza attuale e futura, e fabbrica attuale e/o costruenda a mente dell'art. 2811 c.c., così distinto così distinto nel Catasto fabbricati del Comune di Altamura (BA) foglio 165, pt. 1835, sub 9, cat. c/6, cl. 3, consistenza 177 mq superficie catastale 192 mq rendita € 502,77;

C) il diritto di proprietà per 1/2 di XXXX XXXXXX sul bene immobile sito nel Comune di Altamura (BA), in via Brindisi n. 46, piano S1, con i suoi frutti e con ogni sua accessione e pertinenza attuale e futura, e fabbrica attuale e/o costruenda a mente dell'art. 2811 c.c., così distinto così distinto nel Catasto fabbricati del Comune di Altamura (BA) foglio 165, pt. 1835, sub 9, cat. c/6, cl. 3, consistenza 177 mq superficie catastale 192 mq rendita € 502,77;

5. Risposte ai quesiti

QUESITI PUNTO A

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'Esperto:

A) in primo luogo, al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c., segnalando immediatamente al GE quella mancante o inidonea.

In particolare, l'Esperto deve precisare:

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

oppure:

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

A riguardo, si rileva che il creditore procedente CURATELA NUOVE TECNICHE SANITARIE ha optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato, costituito dal Certificato Ipotecario rilasciato dalla Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Bari – Ufficio Provinciale – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare – Certificato n. BA195655 anno 2021 – Richiesta di certificato ipotecario speciale protocollo n. BA 190007 del 11/03/2020.

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

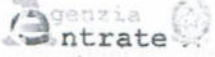
- se la certificazione dell'iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*
- se la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

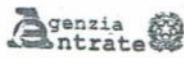
 **Certificato Ipotecario**

Direzione Provinciale di BARI
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Certificato n.ro BA 195655 anno 2021
Pag. 1 - Segue

Richiesta di **certificato ipotecario speciale** protocollo n. BA 190007 del 11/03/2021

P. 20. 40

 Direzione Provinciale di _____
Ufficio Provinciale di _____
Servizio di Pubblicità Immobiliare di _____ Territorio _____

RICHIESTA DI CERTIFICATO O RILASCIO DI COPIA

21.03.21
190007/1

DATI DEL RICHIEDENTE
Cognome e nome (denominazione) *AV. LEONARDI MICHELE* Qualità fiscale _____
Indirizzo *VIA ARBINO 64 MAR* *190007/1*
Indirizzo di posta elettronica _____ Indirizzo di posta elettronica certificata _____

DATI DELLA RICHIESTA
☒ CERTIFICATO ORDINARIO (compilare la sezione sottostante)
☐ CERTIFICATO SPECIALE (semplice la sezione sottostante e la sezione "SOGGETTI")
☐ RILASCIO DI COPIA (semplice la sezione sottostante e la sezione "SOGGETTI")

SOGGETTI

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100

DATI E FIRMA DELLA RICHIESTA
Severità e integrità della prestazione dei dati personali _____
Firma del richiedente _____

AVVERTENZE - La banca dati dei registri immobiliari può contenere dati personali anche di natura sensibile e giudiziaria, tutelati a norma del D.lgs. n. 196/2003. L'uso improprio o eccessivo delle informazioni è punibile ai sensi di legge.

Prima pagina della Certificato Ipotecario

A riguardo si precisa che, in riferimento agli immobili pignorati:

- la certificazione dell'iscrizioni si estende dalla data di trascrizione dell'atto di pignoramento del 14/01/2021 al 11/10/1976, pertanto per un periodo oltre venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento ed è stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risale all'atto di provenienza derivativo od originario trascritto in data antecedente di venti anni la trascrizione pignoramento,

e in particolare:

A) diritto di proprietà sul bene immobile sito nel Comune di Altamura (BA), in Viale Martiri del 1799 n. 140 (...) nel Catasto Fabbricati del Comune di Altamura foglio 167 particella 348 Sub 69 Cat C/2 Cl/5 Consistenza 233 mq della superficie catastale di 251 mq rendita 661,84

NOTA DI TRASCRIZIONE del 27/10/1976 – Reg. Gen. 24284 Reg. Part. 21492

a favore: di XXXX XXXX XXXX, nato a Bari il 24 aprile 1946 domiciliato in Altamura;
contro: Società Immobiliare delle Murge S.r.l. corrente in Altamura;

Atto Notar Patella Francesco di Altamura dell'11/10/1976 n. 30596 di rep. reg. Gioia del Colle il ? al n. (?) contenente vendita di:

- Appartamento in Altamura a Viale Martiri del 1798 con ingresso da portone condominiale al civ. 140, sito al piano ammezzato e con ingresso al piano da porta a destra di chi giunge dalle scale, composto di 4 vani, bagno corridoio; confina con scala condominiale, con giardino condominiale da diversi lati e con proprietà della parte venditrice.

In catasto non allibrata ma denunciata con scheda protocollata al n. 179 il 29/9/1976.

- Soffitta su lastrico solare con ingresso a sinistra di chi vi giunge dalle scale, confinante con altra proprietà della venditrice; lastrico solare per stenditoio comune a cortile condominiale.

Denunciato all'U.T.E di Bari con scheda prot. n. 216 del 29/9/1976.

- Seminterrato di mq. 300 circa per deposito con civici 140/b 140/c e 140/d confinante con giardino condominiale, XXXX XXXXX, scala condominiale di altro lotto oltre che questo lotto, e locale garage parte venditrice.

Denunciato all'UTE di Bari con scheda prot/n. 214 del 25 settembre 1976.

B) diritto di proprietà per 1/2 sul bene immobile sito nel Comune di Altamura in via Brindisi n. 46 Piano S1 (...) in catasto fabbricati del comune di Altamura Foglio 165 Pte 1835 Sub 9 Cat C/6 Cl. 3 Consistenza 177 mq superficie catastale 192 mq rendita € 502,77,

NOTA DI TRASCRIZIONE del 22/06/2004 Reg. Gen. 31676 Reg. Part. 21416

Atto di compravendita - Notaio: Di Giesi Domenico - Sede: Gravina in Puglia

Unità negoziali: 2; Soggetti a favore: 1; Soggetti contro 1;

Atto compravendita per notaio Digiesi Domenico del 15/6/2004

Unità negoziali 2 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Unità negoziale 1 - Immobile n.1

Comune: Altamura; Catasto Fabbricati Foglio 165 Particella 1835 Sub 19 Natura: A/2 Abitazione di tipo civile; Consistenza 10,5 vani Indirizzo: Via Brindisi n. 48 Piano 3-4

Unità negoziale 2 - Immobile 1

Comune: Altamura; Catasto Fabbricati Foglio 165 Particella 1835 Sub 9 Natura C6 Stalle scuderie rimesse autorimesse Consistenza 177 mq Indirizzo via Brindisi n. 46 Piano: S1

A Favore: Soggetto 1: XXXX XXXXXXXX XXX nato il XXXXXXXX a Bari

Relativamente all'unità negoziale 1: Per il diritto di proprietà per la quota di 1/ 1 in regime di separazione dei beni

Relativamente all'unità negoziale n.2: Per il diritto di proprietà per la quota di 1/ 2 in regime di separazione dei beni

Contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Relativamente all'unità negoziale 1: Per il diritto di proprietà per la quota di 1/ 1 in regime di separazione dei beni

Relativamente all'unità negoziale n.2: Per il diritto di proprietà per la quota di 1/ 2 in regime di separazione dei beni

C) diritto di proprietà per 1/2 sul bene immobile sito nel Comune di Altamura in via Brindisi n. 46 Piano S1 (...) in catasto fabbricati del comune di Altamura Foglio 165 Ptc 1835 Sub 9 Cat C/6 Cl. 3 Consistenza 177 mq superficie catastale 192 mq rendita € 502,77,

NOTA DI TRASCRIZIONE del 22/06/2004 Reg. Gen. 31677 Reg. Part. 21417

Atto di compravendita - Notaio: Di Giesi Domenico - Sede: Gravina in Puglia

Unità negoziali: 2; Soggetti a favore: 1; Soggetti contro 1;

Atto compravendita per notaio Digiesi Domenico del 15/6/2004

Unità negoziali 2 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Unità negoziale 1 - Immobile n.1

Comune: Altamura; Catasto Fabbricati Foglio 165 Particella 1835 Sub 18 Natura: A/2 Abitazione di tipo civile; Consistenza 4,5 vani Indirizzo: Via Brindisi n. 48 Piano 3

Unità negoziale 2 - Immobile 1

Comune: Altamura; Catasto Fabbricati Foglio 165 Particella 1835 Sub 9 Natura C6 Stalle scuderie rimesse autorimesse Consistenza 177 mq Indirizzo via Brindisi n. 46 Piano: S1

A Favore:

Soggetto 1: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Relativamente all'unità negoziale 1: Per il diritto di proprietà per la quota di 1/ 1 in regime di separazione dei beni

Relativamente all'unità negoziale n.2: Per il diritto di proprietà per la quota di 1/ 2 in regime di separazione dei beni

Contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Relativamente all'unità negoziale 1: Per il diritto di proprietà per la quota di 1/ 1 in regime di separazione dei beni

Relativamente all'unità negoziale n.2: Per il diritto di proprietà per la quota di 1/ 2 in regime di separazione dei beni

“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).”

A riguardo, si precisa che il creditore ha depositato l'estratto catastale storico, che comprende anche la situazione attuale, che riguarda il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni.

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.”

Non applicabile in quanto il creditore procedente ha depositato certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato, in cui sono comunque riportati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.

“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.

Laddove risulti che alla data dell’acquisto l’esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l’esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E..”

A riguardo, si precisa che il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell’esecutato e il certificato di matrimonio dei 2 esecutati, si osserva che l’atto di pignoramento è stato notificato ai 2 esecutati sono coniugi tra loro e pertanto si ritiene che il procedente non abbia trovato necessario depositarlo, tuttavia il CTU provvederà a depositarlo.

QUESITI PUNTO B

Compiuti i preliminari controlli specificati al punto A), provveda l’Esperto:

QUESITO 1

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

Nota del CTU: Riguardo l’identificazione del bene, il CTU fa presente che nell’atto di pignoramento del 10/12/20 trascritto il 14/01/21 al Reg. Gen. 1527 e Reg. Part. 1176, da cui la presente procedura, sono indicati gli immobili pignorati alle lettere A, B e C, che in realtà non sono 3 ma 2 immobili, in quanto l’immobile indicato alla lettera A è costituito dalla quota 1/1 di proprietà, mentre alle lettere B C e sono indicate le 2 quote di proprietà di 1/2 del medesimo immobile, infatti i 2 immobili sono individuati catastalmente come 2 unità immobiliari, pertanto per semplificare l’esposizione, gli immobili pignorati verranno trattati nel seguente modo:

Immobile 1 (immobile lettera A dell’atto di pignoramento): Locale C/2 al piano interrato in Altamura (BA) Viale Martiri del 1799 n. 140

Immobile 2 (immobile lettere B e C dell’atto di pignoramento): Locale C/6 al piano interrato in Altamura via Brindisi n. 46.

RISPOSTA QUESITO N. 1

Formazione dei lotti di vendita

Riguardo la formazione di uno o più lotti, esaminata la situazione locale, il CTU ritiene che l’ipotesi di frazionare gli immobili oggetto di perizia, non siano convenientemente divisibili ai fini della procedura in oggetto, quindi considerata la consistenza e le caratteristiche distributive dei 2 immobili pignorati al fine di garantire una migliore appetibilità dei beni e non limitarne il loro valore di mercato, sono stati individuati i seguenti lotti di vendita, come da atto di pignoramento e come sopra specificato nella nota del CTU.

LOTTO 1

Diritto di proprietà 1/1 sul bene immobile sito nel Comune di Altamura (BA), in Catasto Fabbricati Foglio 167 Particella 348 Sub 69 Categoria C/2 (Magazzini e locali di Deposito) Classe 5 Consistenza 233 mq Superficie catastale totale 251 mq Rendita Euro 661,84 Indirizzo Viale Martiri del 1799 n. 140 piano S1

TITOLARITÀ: L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene al seguente esecutato:

XXXX XXXXXXXX XXX nato a XXX XXXXXXXXXXXXXXX. XXXXXXXXXXXX

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: Proprietà 1/1

LOTTO 2

Diritto di proprietà per 1/1 sul bene immobile sito nel Comune di Altamura (BA), in Catasto Fabbricati Foglio 165 Particella 1835 Sub 9 Categoria C/6 (Magazzini e locali di Deposito) Classe 3 Consistenza 177 mq Superficie catastale totale 192 mq Rendita Euro 502,77 Indirizzo Via Brindisi n. 46 piano S1

Utilità comuni: Foglio 165 Particella 1835 Sub 2.

TITOLARITÀ: L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

XXXX XXXXXXXX XXX XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXX

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: Proprietà 1/1

LOTTO 1

Diritto di proprietà 1/1 sul bene immobile sito nel Comune di Altamura (BA), in Catasto Fabbricati Foglio 167 Particella 348 Sub 69 Categoria C/2 (Magazzini e locali di Deposito) Classe 5 Consistenza 233 mq Superficie catastale totale 251 mq Rendita Euro 661,84 Indirizzo Viale Martiri del 1799 n. 140 piano S1

TITOLARITÀ: L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene al seguente esecutato:

XXXX XXXXXXXX XXX XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXX

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: Proprietà 1/1

QUESITO 2

1) Il CTU proceda 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;

RISPOSTA AL QUESITO 2

Confini

Il locale in esame, come si evince dalla planimetria catastale, confina a Nord parcheggio scoperto, a Est e Ovest con altra proprietà, a Sud con spazio condominiale scoperto.

Descrizione sommaria dell'immobile

Ubicazione

L'immobile 1 in esame è costituito da un ampio locale di categoria catastale C/2 (Magazzini e locali di Deposito) ubicato al piano seminterrato di un fabbricato sito in zona semi-periferica

dell'abitato del comune di Altamura alla via Martiri del 1799 n. 140, di superficie catastale totale 251 mq.

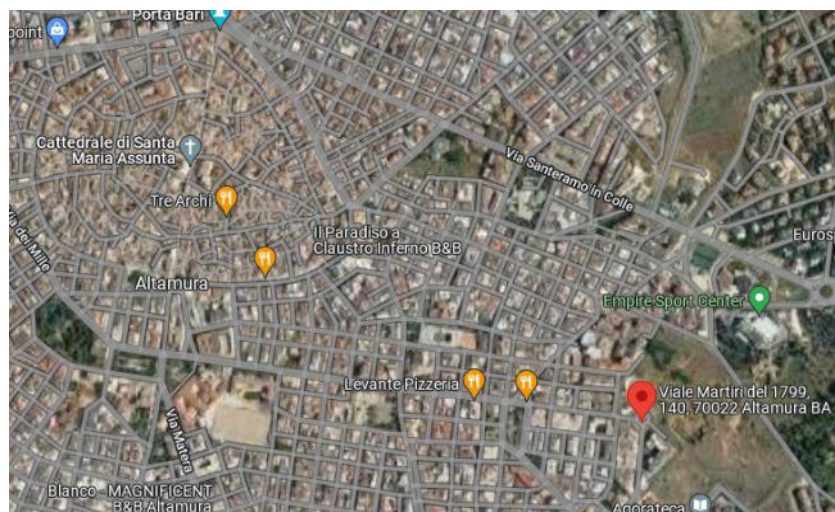


Foto aerea Google



Vista della palazzina di cui l'immobile in esame fa parte

Caratteristiche del fabbricato

Il fabbricato di cui il locale fa parte, è costituito da una palazzina edificata nel 1973, formata da 3 piani, un piano terra e un piano interrato, il suo perimetro è recintato e si accede da cancello pedonale, che conduce al portone della palazzina, e da ampio cancello carrabile che immette a rampa che conduce al piano interrato.

La struttura portante è in telaio in c.a. e solai in latero-cemento, i prospetti sono tinteggiati di bianco, caratterizzati da ampi balconi e copertura perimetrale a falde del lastrico solare.

Parti comuni condominiali

L'immobile oggetto della procedura fa parte del condominio di Via dei Martiri del 1799 n. 140, e pertanto presenta parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c.

Caratteristiche dell'immobile in esame

L'immobile è costituito da un locale di classe catastale C/2 (Magazzini e locali di Deposito), posto al piano interrato della palazzina formata da 3 piani e un piano terra, al quale si accede dal cancello carrabile al n. 140 di Viale Dei Martiri 1799, e rampa carrabile si giunge ad un ampio spiazzo scoperto, posto alla quota del piano seminterrato, formato dal declivio del terreno rispetto la quota del piano stradale di Viale dei Martiri del 1799 da dove si accede alla palazzina.

Dallo spiazzo scoperto, fornito di parcheggi, si accede ai vari locali al piano seminterrato, che, come detto, non sono in realtà interrati.

Al locale in esame si entra direttamente dallo spiazzo scoperto mediante due accessi, forniti di avvolgibili in metallo motorizzati, distinti catastalmente dalle lettere 140/B e 140/C, ma senza nessuna indicazione agli accessi.

Nel corso del sopralluogo si è potuto constatare che il locale in esame, indicato come unico ambiente con 2 accessi, sia nell'atto di pignoramento che nella planimetria catastale, è attualmente è diviso in 2 parti da una paretina in cartongesso, facilmente rimovibile, al fine di tipizzare un ambiente destinato a box auto e deposito senza servizi con accesso dal 140/B, e l'altro ambiente con accesso dal 140/C destinarlo a deposito/archivio con un servizio igienico, come di seguito meglio descritto.



Accesso carrabile al n. 140 di via dei Martiri



Spiazzo aperto al piano seminterrato del fabbricato formato dal declivio del terreno



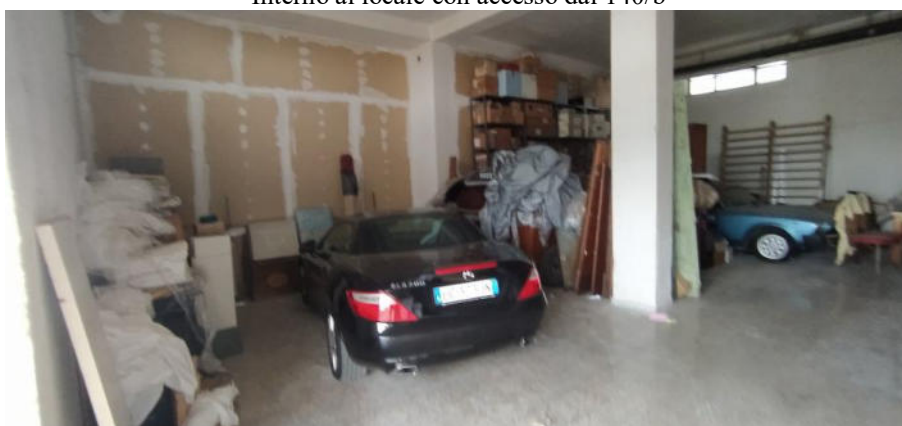
Porzione di locale con accesso dal 140/B



Accesso dal 140/B



Interno al locale con accesso dal 140/b



Paretina in cartongesso che divide il locale al 140/B dal locale al 140/C



Paretina in cartongesso che divide il locale al 140/B dal locale al 140/C

Si entra nella prima porzione di locale presa in esame, come già detto separata dal resto del locale da una paretina in cartongesso, dall'accesso individuato catastalmente dal n. 140/B, fornito di avvolgibile in metallo motorizzato, che immette direttamente all'interno del locale.

La porzione di locale planimetricamente è di forma rettangolare, le pareti e il soffitto sono rivestiti con intonaco civile e tinteggiati con idropittura di color bianco, la pavimentazione è in mattonelle di marmo-cemento, l'areazione è assicurata dall'accesso dal 140/B e da due finestre poste in alto sulla parete opposta.

La porzione di locale risulta attualmente occupata da un scaffalatura in metallo, posta in corrispondenza della paretina di separazione, dove sono depositati svariati scatoloni.

Oltre la scaffalatura, sono presenti all'interno del locale 3 auto, alcuni elementi di arredo e altri scatoloni con masserizie varie distribuiti per il locale.

È presente un impianto elettrico a servizio dell'avvolgibile in metallo, visivamente non norma con le norme vigenti in materia e pertanto da adeguare, non è presente nessun altro tipo di impianto.

Le condizioni generali manutentive sono discrete per la tipologia di locale, solo la pavimentazione in mattonelle presenta un grado di usura più evidente, dovuto probabilmente al passaggio delle auto.

L'altezza del locale è di circa 4 mt.

All'altra porzione del locale presa in esame, planimetricamente di forma rettangolare, si entra dall'accesso individuato catastalmente dal n. 140/C, fornito di avvolgibile in metallo motorizzato e da successiva porta a 2 ante scorrevoli in vetro, che immettono in un disimpegno d'ingresso ed al retrostante locale.

Il disimpegno d'ingresso è delimitato dal resto del locale da una struttura realizzata con pannelli di piccolo spessore tinteggiate di bianco, a prima vista lastre in cartongesso o compensato multistrato, comunque facilmente rimovibili.

Nel disimpegno è presente un controsoffitto realizzato con elementi modulari quadrati e corpi illuminanti di medesime dimensioni, la pavimentazione è in parquet, le pareti perimetrali sono tinteggiate di bianco.



Accesso al locale dal 140/C mediante avvolgibile in metallo e 2 ante scorrevoli in vetro



Disimpegno del locale con accesso dal 140/C



Disimpegno del locale con accesso dal 140/C



Vista del soppalco realizzato con tubolari "Innocenti" e tavole di legno



Scala in muratura con accesso murato



Scala che conduce al soppalco e attiguo bagno

Nella parte del locale retrostante il disimpegno, è presente un soppalco, che in pratica copre tutta la superficie, realizzato con una struttura portante in tubi “Innocenti” e tavole di legno per pavimentazione, a cui si accede mediante una scala in muratura, con i gradini rivestiti in marmo e ringhiera in metallo.

In prossimità della scala del soppalco è ubicato un piccolo bagno di servizio, fornito di wc, lavandino e piatto doccia, le pareti e il pavimento sono rivestite da piastrelle in ceramica.

Le pareti sono rivestite da intonaco civile e tinteggiate di bianco, pavimentazione è in mattonelle in marmo-cemento, di marmo-cemento, l’illuminazione e l’areazione naturali dono assicurate dall’accesso dal 140/C, e da due finestre poste in alto sulla parete opposta.

Riguardo gli impianti, è presente impianto elettrico a servizio dell’avvolgibile in metallo e dell’illuminazione del locale, è presente impianto idrico-fognario a servizio di un piccolo bagno, non è presente nessun altro tipo di impianto.

Considerando il locale nella sua interezza, cioè senza tener conto della parete in cartongesso di divisione, la superficie catastale totale è di mq 251, l’altezza è di circa 4 mt.

Riguardo la condizioni di manutenzione del locale, la pavimentazione in mattonelle in marmo-cemento presenta qualche segno di usura nelle zone di maggior passaggio, l’impianto elettrico visivamente non norma con le norme vigenti in materia e pertanto da adeguare, nulla si può dire visivamente riguardo l’impianto idrico risultato comunque funzionante, la situazione manutentiva del locale in generale è discreta,

Attualmente tutta la porzione di locale esaminata compreso il soppalco sono interamente occupati da scatoloni e vari elementi di arredo, il controsoffitto del disimpegno d’ingresso presenta elementi sconnessi o mancanti 140/C e dalle finestre poste in alto sulla parete opposta.

Il locale risulta occupato ad uso dello stesso proprietario ed utilizzato per il deposito di vari materiali ed alcune auto.

QUESITO N. 3

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

RISPOSTA QUESITO N. 3

A riguardo, si evince che la palazzina di cui l’immobile pignorato fa parte è stata realizzata con Licenza Edilizia n. 644 del 10 novembre 1973, pertanto la costruzione del fabbricato di cui l’immobile fa parte è iniziata in data anteriore al 2 settembre 1967.

QUESITO N. 4

“ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l’eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifichi l’epoca di realizzazione dell’opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere 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’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;”

RISPOSTA QUESITO N. 4

Riguardo la verifica della legittimità edilizia ed urbanistica dell’immobile in esame, dalla documentazione acquisita presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Altamura, il fabbricato di cui l’immobile fa parte è stato soggetto a:

- 1) LICENZA EDILIZIA n. 644 del 10 novembre 1973 “Per la costruzione di un fabbricato per civile costruzione a via I° Traversa Viale Traiano ang. Prolung. Viale Martiri” Prot. n. 72 CE rilasciata dal Comune di Altamura a Maggi Domenica il 7 dicembre 1973, con relative tavole grafiche del progetto approvato.
- 2) “PERMESSO DI ABITABILITÀ PER CASE DI NUOVA COSTRUZIONE” rilasciato dal Comune di Altamura il 24/7/1976 per l’intero fabbricato dal piano seminterrato a piano soffitta.
- 3) CERTIFICATO DI COLLAUDO rilasciato dal Genio Civile relativo ai calcoli statici per i “Lavori di costruzione di un complesso di fabbricati per civile abitazione in Altamura via 1° Traversa Traiano ang. V.le Martiri di proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in data 22 marzo 1976 collaudatore ing. Michele Bolognese.

Sulla base della documentazione reperita si evince che il fabbricato di cui l’immobile fa parte è stato edificato mediante il rilascio di regolare Licenza Edilizia, che a seguito dell’edificazione del fabbricato è stato rilasciato il Permesso di Abitabilità per l’intero fabbricato compreso il locale in esame, e stato rilasciato inoltre il Certificato di Collaudo, pertanto risulta che l’intero fabbricato è stato realizzato in conformità delle normative Edilizie ed Urbanistiche vigenti.

DIFFORMITÀ RILEVATE DAL CONFRONTO COL PROGETTO APPROVATO

A causa del tardivo reperimento della documentazione richiesta al Comune di Altamura, attestante la regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile pignorato costituito dal locale depositato al piano interrato sito in Altamura al Viale dei Martiri del 1799 ai nn. 49/B e 49/C, da un ultimo controllo generale prima del deposito della perizia, e in particolare dal confronto delle tavole del progetto approvato, con la situazione di fatto degli spazi interni del locale in esame, il CTU aveva rilevato delle difformità, il CTU rilevava una difformità non trascurabile, in quanto avrebbe potuto incidere sulla vendita del bene.

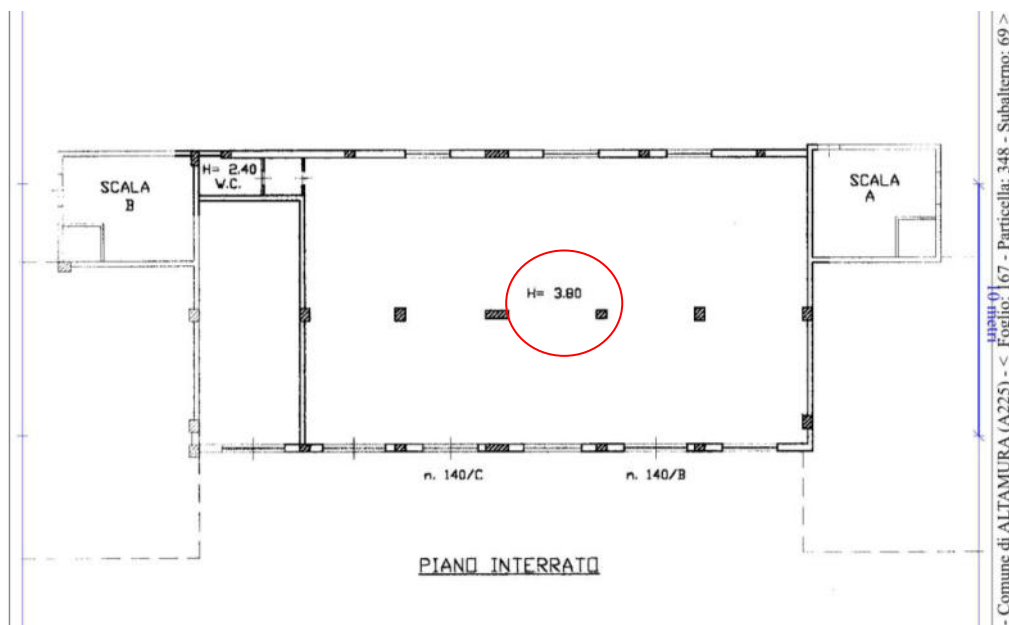
Il CTU depositò comunque la perizia, in quanto conteneva un altro bene periziato, e nell'udienza del 01/02/2023, faceva presente al Giudice che, a chiusura della perizia, a seguito del recente reperimento presso il Comune del progetto approvato dal confronto delle tavole del progetto approvato, con la situazione di fatto degli spazi interni del locale in esame, il CTU aveva rilevato delle difformità, che potevano pesare notevolmente sulla stima dell'immobile pignorato, pertanto il Giudice concedeva al CTU una ulteriore proroga al fine di approfondire la problematica rilevata.

Il CTU, in attuazione di quanto richiesto dal Giudice, a seguito delle ulteriori ricerche documentali, sopralluoghi e richieste ai tecnici del comune, espone quanto segue.

Sulla base delle ricerche documentali condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Altamura, è stata reperita la Licenza Edilizia n. 644 del 10 novembre 1973 rilasciata per il fabbricato di cui il locale in esame è porzione, e le tavole del progetto approvato.

Dall'esame delle tavole di progetto, e in particolare della *Tavola 2 – Piano seminterrato* dove è ubicato il locale in esame, e della *Tavola 7 – Sezione XY*, l'altezza dei locali riportata è di mt. 3,00, mentre nella situazione di fatto rilevata dal CTU, nel locale in esame l'altezza è di mt 3,80, stessa altezza che viene anche riportata nella planimetria catastale del locale in esame depositata nel 1978 dal costruttore, dopo il termine della costruzione del fabbricato.

Pertanto risulterebbe una difformità tra l'altezza assentita di mt. 3,00 nel progetto approvato e l'altezza effettivamente realizzata di circa mt. 3,8, di conseguenza anche in termini di maggior cubatura realizzata rispetto il progetto approvato.



Stralcio planimetria catastale attuale

2) Il CTU ha rilevato che nel locale in esame è stato realizzato un piccolo bagno, non riportato nelle tavole del progetto, riportata tuttavia nella planimetria catastale depositata in data 09/04/2002, rappresenta comunque una lieve difformità sanabile in quanto non costituisce aumento di cubatura, come più avanti trattato.

3) Sono stati realizzati un soppalco in tubi “Innocenti) di altezza non conforme alle normative edilizia, una breve scala in muratura con accesso murato verso altra proprietà, una paretina in cartongesso che divide in 2 il locale, il tutto senza autorizzazioni.

SANABILITÀ DELLE DIFFORMITÀ RILEVATE

Riguardo la 1ª difformità rilevata, riguardante l'altezza riportata in progetto e quanto realizzato, il CTU fa le seguenti osservazioni.

1) Preliminarmente si fa presente che Altamura sorge su un colle ad un'altezza di 450 mt s.l.m., e che il fabbricato, di cui il locale in esame è porzione, sorge nella estrema periferia, dove il colle comincia a declinare verso la pianura circostante, e infatti il prospetto principale volto verso il centro della città è ad una quota piana praticamente livellata alla quota dell'intero centro abitato, mentre la parte retrostante del fabbricato è stata realizzata a ridosso del citato declivio, pertanto il fronte strada del fabbricato verso il centro abitato in corrispondenza di Via Traiano è in pianura, mentre la parte retrostante segue la pendenza del declivio.

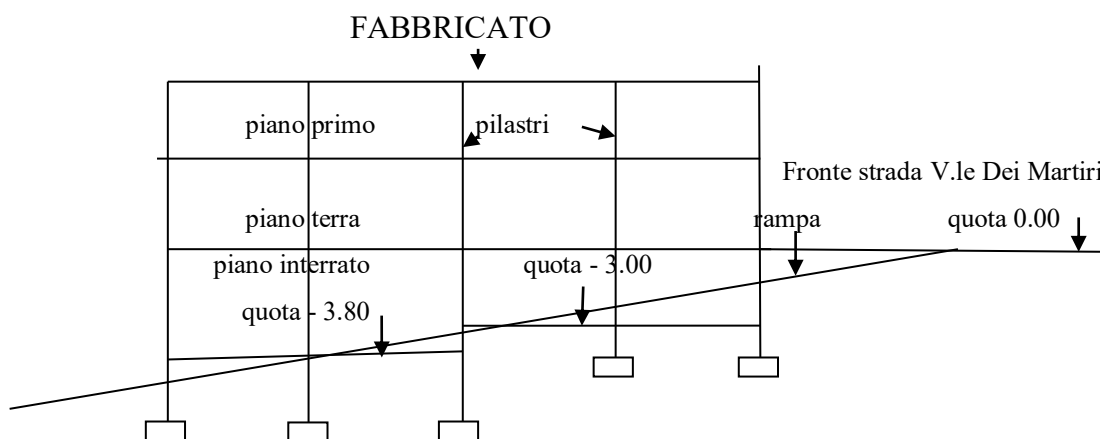


Vista della parte del fabbricato retrostante realizzata in corrispondenza del declivio del colle su cui sorge Altamura e della rampa che conduce al piano seminterrato seguendo il declivio



Rampa d'accesso al piano seminterrato dove sono ubicati i locali autorimessa e deposito, si nota come la rampa segua la pendenza del declivio

Quindi l'altezza dei locali al piano interrato ubicati nella parte retrostante del fabbricato, seguono necessariamente la pendenza del declivio, in quanto i pilastri ed i plinti del fabbricato devono seguire necessariamente la pendenza del declivio, per poter appoggiare sulla sottostante roccia, el'altezza dei locali interrati aumenta di conseguenza, come esemplificato nel seguente disegno.



Sezione semplificata del fabbricato

Pertanto il costruttore, nella costruzione del fabbricato nella parte retrostante, per poter far accedere nei locali al piano interrato, ha dovuto seguire necessariamente le quote del declivio, non potendo fare altrimenti in quanto il P.R.G. prevedeva che quel declivio dovesse rimanere così, in quanto doveva essere realizzato il prolungamento dei Viale dei Martiri proprio seguendo la pendenza del declivio, per congiungersi ad una strada esistente al fondo valle.

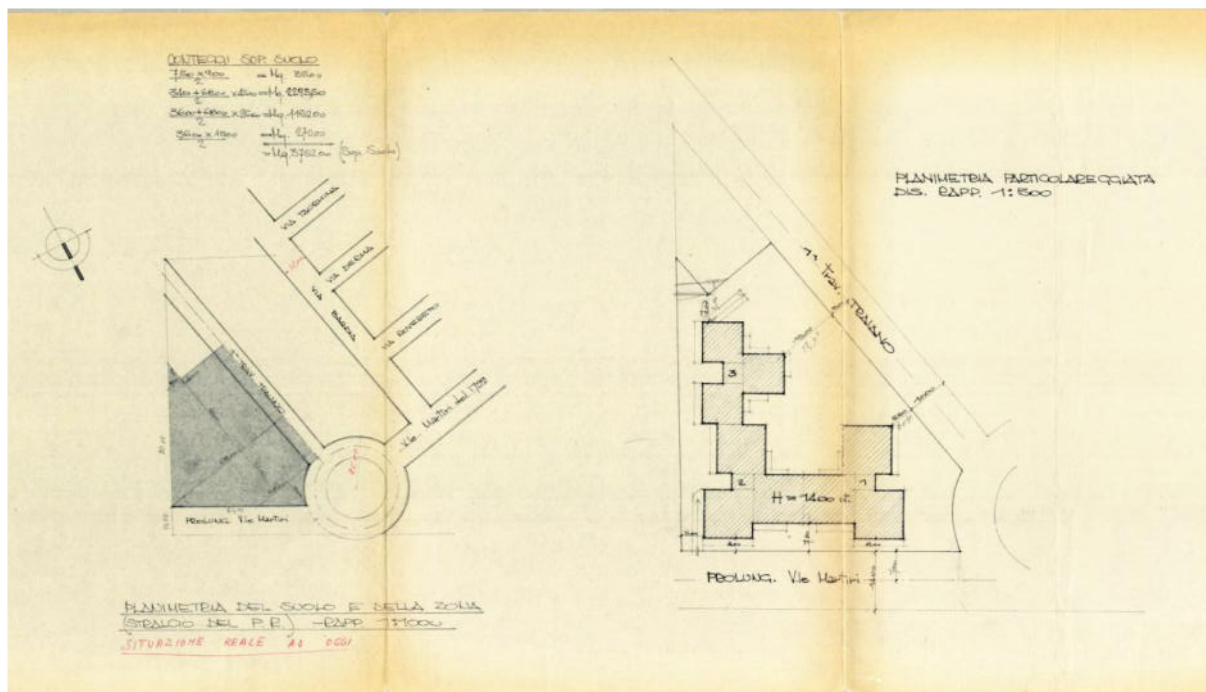
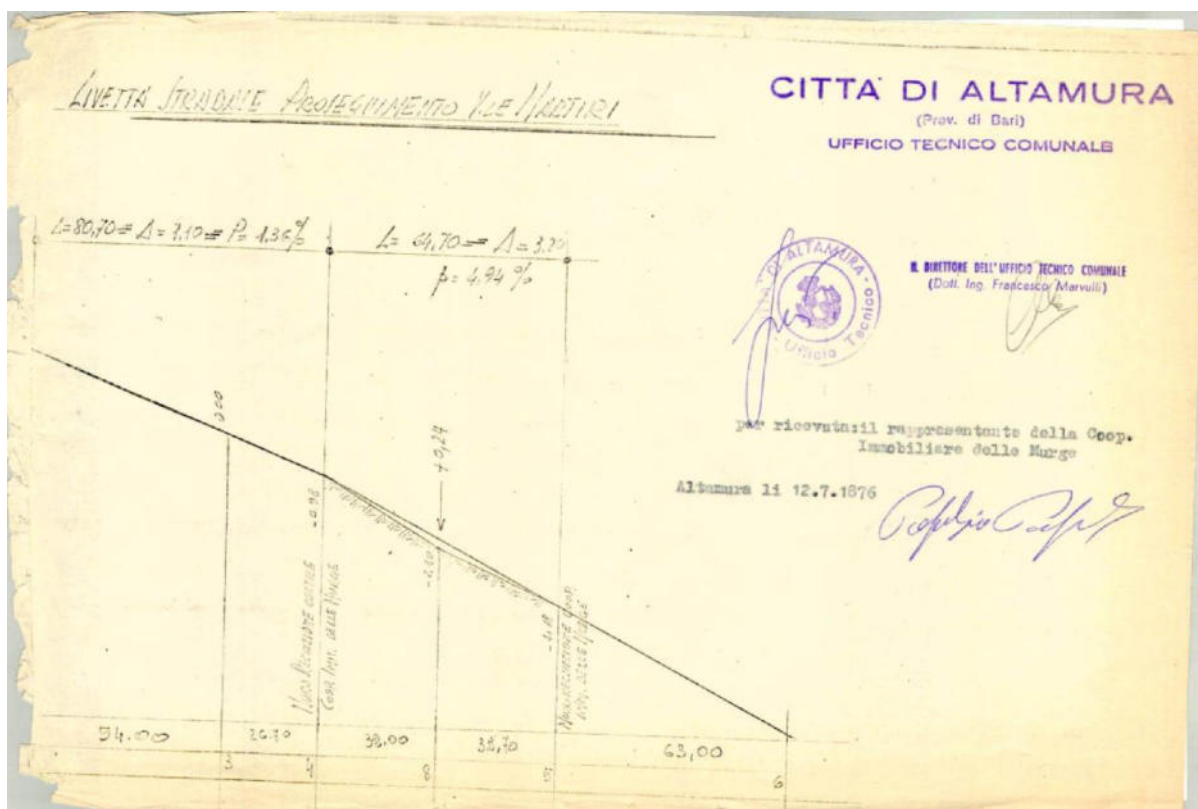


Tavola 2 “Planimetrie e conteggi” del progetto approvato

- 2) Sulla base di quanto sopra trattato, ne discende che l'altezza superiore del locale non è stata comunque causata dall'acquirente, in quanto è stato il costruttore che ha costruito con quell'altezza, e ha fornito la planimetria catastale all'acquirente signor XXXX, alla base dell'atto di acquisto, con l'altezza di mt. 3.80, pertanto XXXX non poteva essere a conoscenza della maggior altezza rispetto quella assentita, scelta che si ripete che si ritiene sia stata obbligata per il declivio e per attuazione del P.R.G.
- 3) E' importante rilevare che il fabbricato è stato realizzato con regolare Licenza Edilizia, che riporta nelle tavole di progetto l'altezza dell'interrato di mt. 3,00 rispetto la quota 0,00 del fronte strada, tuttavia, successivamente alla costruzione è stata anche rilasciata l'Abitabilità per tutto il fabbricato, compreso il piano interrato di cui il locale in esame fa parte, e l'abitabilità viene rilasciata solo dopo il corretto confronto da parte dei tecnici del Comune fra il progetto approvato e quanto eseguito, quindi chi ha rilasciato l'abitabilità si è reso conto delle altezze che aumentano seguendo il declivio.
- 4) Si rileva inoltre che a seguito del progetto approvato e della realizzazione del fabbricato è stata depositata al Comune la tavola “Livellotta Stradale Proseguimento V.le Martiri” dove viene riportata la pendenza del dislivello, dove verrà realizzato il Prolungamento del V.le Martiri, in corrispondenza del muro di recinzione della parte retrostante del fabbricato, pertanto il Comune era informato che il fabbricato seguiva la pendenza del declivio.



Livenetta stradale proseguimento v.le Martini

4) Oltre la sopra irregolarità, dall'analisi approfondita della documentazione acquisita e dagli ulteriori sopralluoghi, il CTU ha potuto rilevare altre eventuali irregolarità, che interessano sempre il fabbricato nella su interezza, e quindi di responsabilità condominiale, come la larghezza della rampa d'accesso al piano interrato e le aree destinate a parcheggio.

5) Dai colloqui verbali con i tecnici del comune riguardanti le presunte irregolarità sopra riportate, non si è addivenuti a nessuna ipotesi di concreta definizione delle eventuali irregolarità e delle eventuali sanatorie, che richiedono un ulteriore approfondimento da prospettare e discutere con i tecnici del Comune al fine di addivenire alla eventuale tipologia di irregolarità compiuta e valutare l'eventuale ipotesi di sanabilità.

In conclusione, sulla base di quanto sopra esposto, il CTU prospetta 2 possibilità di soluzione delle problematiche rilevate:

1) viene rilasciata una ulteriore proroga al CTU al fine di continuare le indagini conoscitive, riguardanti le difformità rilevate per l'immobile in esame, proseguendo la ricerca documentale presso il Comune, esaminando e confrontando le norme che disciplinano tali difformità, partendo dal Regolamento Edilizio Comunale precedente, le norme di attuazione del P.R.G., quanto previsto in merito dalla normativa urbanistica nazionale e dal Codice Civile, al fine di definire le eventuali irregolarità e relative procedure di sanatoria con i costi;

2) Considerato che le irregolarità non sono attribuibili al singolo proprietario in quanto realizzate dal costruttore di sua volontà al momento della costruzione del fabbricato nella sua interezza sulla base del progetto approvato, pertanto le eventuali responsabilità ricadono in capo al condominio intero, tuttavia:

- considerato che tale situazione permane da oltre 40 anni senza che sia stato rilevato nessun abuso da parte del Comune,

- considerato che allo stato delle cose è praticamente impossibile eseguire qualsiasi intervento di modifica delle altezze dei locali interrati, per il problema degli accessi e del declivio,
 - considerato che sarebbe impraticabile ogni ipotesi di demolizione in quanto crollerebbe l'intero fabbricato,
 - considerato che praticamente non sia probabile ogni tipo intervento sia strutturale che normativo,
 - considerato che il fabbricato è stato edificato nella sua interezza con regolare Licenza Edilizia e che è stata rilasciata anche l'Abitabilità per tutto il fabbricato compreso il locale,
- considerato tutto ciò, si ritiene che l'immobile possa mantenere il valore stimato al quale sottrarre una percentuale da stabilire, sempre previa preliminare analisi delle irregolarità, a fronte della copertura forfettaria degli eventuali previsti, informando il potenziale acquirente di tale situazione, il quale dovrà sottoscrivere apposita dichiarazione in cui dichiara di essere stato informato delle eventuali irregolarità e relative sanatorie accettando tale condizione alla quale esso stesso provvederà, dichiarando di acquistare l'immobile nello stato e dichiarando altresì di rinunciare a qualsiasi rivalsa nei confronti della vendita riguardane la presunta irregolarità della quale si farà carico assumendosi ogni responsabilità e onere.

Si rinvia pertanto il tutto alla decisione del Giudice.

Riguardo la realizzazione del bagno, questa costituisce una difformità di lieve entità in quanto non costituisce aumento di cubatura assentita, pertanto potrà essere sanata mediante una CILA in sanatoria, redatta e presentata da un tecnico abilitato per un costo complessivo di € 1.000,00.

Riguardo il soppalco in tubo "Innocenti", la scala con accesso e la paretina in cartongesso, questi dovranno essere rimossi, si ritiene che per le operazioni di smontaggio dei tubi, demolizione scala e paretina di cartongesso, compreso il trasporto del tutto a discarica, un costo complessivo a corpo di € 4.000,00.

ATTESTAZIONE ENERGETICA APE

Non è stata reperita l'attestazione energetica APE relativa all'unità immobiliare in esame, pertanto, considerato che il CTU non ha i requisiti tecnici per eseguirlo, su richiesta del CTU, il Giudice dovrà procedere a rilasciare autorizzazione per la nomina di un tecnico con i requisiti necessari per redigere l'APE, per un costo complessivi di € 800,00.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Riguardo gli impianti si precisa che non vi sono notizie circa la conformità degli impianti, poiché la documentazione non è stata negli uffici preposti e non è stata fornita dall'esecutato. L'acquirente dovrà pertanto dichiarare che procede all'acquisto nello stato di fatto e senza aver nulla a pretendere in merito alla conformità degli impianti e loro funzionalità.

QUESITO N. 5

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

RISPOSTA QUESITO N. 5

A riguardo, si rappresenta che l'immobile oggetto di perizia è un fabbricato e quindi non sussiste la richiesta di cui al quesito n. 5.

QUESITO N. 6

“ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative; provveda altresì alla verifica della sussistenza del certificato Ape od al conseguimento od aggiornamento dello stesso”

RISPOSTA QUESITO N. 6

A riguardo, si rappresenta che, dalla documentazione acquisita dal sottoscritto, ed in particolare dalla documentazione acquisita presso l'Agenzia delle Entrate, l'immobile oggetto di perizia è attualmente costituito da una unità immobiliare così censita in catasto:

Comune di Altamura - Catasto Fabbricati Foglio 167 Particella 348 Sub 69 Categoria C/2 (Magazzini e locali di Deposito) Classe 5 Consistenza 233 mq Superficie catastale totale 251 mq Rendita Euro 661,84 Indirizzo Viale Martiri del 1799 n. 140 piano S1

Intestato: XXXX XXXXXXXX XXX XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXX Proprietà per 1/1

Visura storica Locale C/2 in Viale dei Martiri del 1799 n. 140 p. interrato



Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 16/01/2023

Data: 16/01/2023 Ora: 13.54.50

Segue

Visura n.: T301256 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ALTAMURA (Codice:A225)
Catasto Fabbricati	Provincia di BARI
	Foglio: 167 Particella: 348 Sub.: 69

INTESTATO

I	(1) Proprietà 1/1
---	-------------------

Unità immobiliare dal 04/10/2019

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		167	348	69			C/2	5	233 m²	Totale: 251 m²	Euro 661,84	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/10/2019 Pratica n. BA0189164 in atti dal 04/10/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DUFFICIO (n. 56006.1/2019)
Indirizzo VIALE MARTIRI DEL 1799 n. 140 Piano S1												
Notifica Notifica in corso con protocollo n. 184257 del 07/04/2003												
Partita												
Mod.58												

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune A225 - Foglio 167 - Particella 348

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		167	348	69			C/2	5	233 m²	Totale: 251 m²	Euro 661,84	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo VIALE TRAIANO n. 140B-140C Piano S1												
Notifica Notifica in corso con protocollo n. 184257 del 07/04/2003												
Partita												
Mod.58												

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 16/01/2023

Data: 16/01/2023 Ora: 13.54.50 Segue
Visura n.: T301256 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 07/04/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		167	348	69			C/2	5	233 m²		Euro 661,84	VARIAZIONE del 07/04/2003 Pratica n. 184242 in atti dal 07/04/2003 REVISIONE REND.CAT.PROPD.M 701/94 (n. 10974.1/2003)
Indirizzo VIALE TRAIANO n. 140B-140C Piano S1												
Notifica Notifica in corso con protocollo n. 184257 del 07/04/2003 Partita Mod.58												

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/04/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		167	348	69			C/2	4	233 m²		Euro 565,57	DIVISIONE del 09/04/2002 Pratica n. 167110 in atti dal 09/04/2002 DIVISIONE (n. 9718.1/2002)
Indirizzo VIALE TRAIANO n. 140B-140C Piano S1												
Notifica classamento e rendita proposti (d.m. 701/94) Partita Mod.58												
Annotazioni												

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 09/04/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/1
DATI			

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 16/01/2023

Data: 16/01/2023 Ora: 13.54.50 Fine
Visura n.: T301256 Pag: 3

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 27/03/1998

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		167	348	3			C/2	5	282 m²		Euro 801,02 L. 1.551.000	VARIAZIONE D'UFFICIO del 27/03/1998 in atti dal 30/03/1998 CLASSAMENTO P.S.R.98/99. (n. 580.1/1998)
Indirizzo VIALE TRAIANO n. 140B-140C-140D Piano S1												
Notifica Partita 11393 Mod.58 -												

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		167	348	3								Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo VIALE TRAIANO n. 140B-140C-140D Piano S1												
Notifica Partita 11393 Mod.58 -												

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati relativa ad atto del 11/10/1976 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/1 fino al 09/04/2002
DATI COMPRAVENDITA-ALL.119093/02 Voltura n. 377.1/1976 - Pratica n. 150069 in atti dal 27/03/2002 EL COLLE (BA) Registrazione n. 5952 registrato in data 25/10/1976 -			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1000/1000 fino al 11/10/1976
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Visura telematica

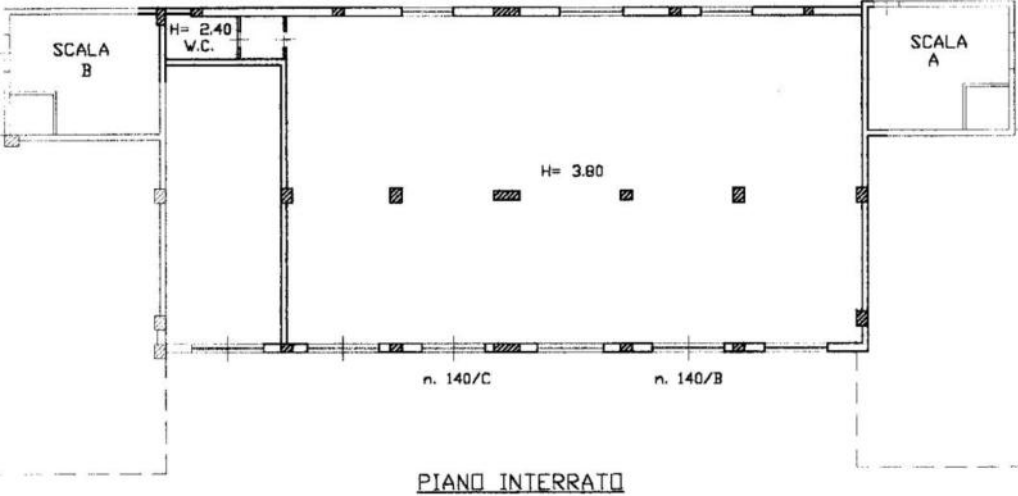
Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

PLANIMETRIA CATASTALE LOCALE C/2 IN ALTAMURA (BA) V.LE DEI MARTIRI DEL 1799 N. 140 PIANO INTERRATO

Data: 30/09/2021 - n. T420455 - Richiedente: BGNNCL53E07A662T

<p>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Bari</p>	<p>Dichiarazione protocollo n. 000167110 del 09/04/2002</p> <p>Planimetria di u.i.u. in Comune di Altamura</p> <p>Viale Traiano civ. 140C-140B</p>	
	<p>Identificativi Catastali:</p> <p>Sezione:</p> <p>Foglio: 167</p> <p>Particella: 348</p> <p>Subalterno: 69</p>	<p>Compilata da: Maino Luigi</p> <p>Iscritto all'albo: Architetti</p> <p>Prov. Bari N. 698</p>
<p>Scheda n. 1 Scala 1:200</p>		



PIANO INTERRATO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/09/2021 - Comune di ALTAMURA (A225) - < Foglio: 167 - Particella: 348 - Subalterno: 69 >
VIALE MARTIRI DEL 1799 n. 140 piano: S1;

Data: 30/09/2021 - n. T420455 - Richiedente: BGNNCL53E07A662T
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

DIFFORMITÀ CATASTALI RILEVATE RISPETTO LO STATO DI FATTO

Visure catastali

Riguardo la visura catastale dell'immobile in esame, il CTU non ha rilevato difformità tra i dati riportati e quanto verificato.

Planimetrie catastali

Riguardo la planimetria catastale dell'immobile in esame, sulla base del confronto tra la planimetria catastale presentata in data 09.04.2002, con i rilievi planimetrici effettuati dal CTU, non sono state rilevate difformità sostanziali, tranne le seguenti lievi difformità:

- paretina di divisione in cartongesso;
- scala in muratura che porta al soppalco;

tuttavia si ritiene che le presenti lievi difformità debbano essere rimosse in quanto il locale è una unità immobiliare unica, e per quanto riguarda il soppalco e la scala in muratura, in considerazione delle condizioni e dei requisiti di altezza minimi, dovrà essere rimosso il tutto. Pertanto la planimetria catastale, a seguito delle rimozioni, rispecchierà fedelmente la situazione di fatto.

QUESITO N. 7

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

RISPOSTA QUESITO N. 7

A riguardo, si rappresenta che dalla documentazione dell'Agenzia del Territorio presente nelle Certificazioni prodotte dal precedente, oltre dalla documentazione acquisita dal sottoscritto, risulta quanto segue:

- all'atto della notifica del pignoramento, la parte esecutata era intestataria dell'immobile stesso in forza di atti regolarmente trascritti;
- la parte esecutata coincide con la proprietà al 100% dello stesso immobile pignorato;
- l'immobile non risulta comodamente divisibile.

QUESITO N. 8

“a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;”

RISPOSTA QUESITO N. 8

A riguardo si rappresenta che nel Certificato Ipotecario rilasciato dalla Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Bari – Ufficio Provinciale – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare – Certificato n. BA195655 anno 2021 – Richiesta di certificato ipotecario speciale protocollo n. BA 190007 del 11/03/2020, prodotto dal precedente, risulta la

provenienza dell'immobile pignorato mediante l'elencazione di tutte le trascrizioni e iscrizioni ipotecarie succedutesi nel ventennio antecedente al pignoramento, ed in particolare:

Riguardo il diritto di proprietà di XXXX XXXXXXXX XXX per 1/1 sul bene immobile sito nel Comune di Altamura (BA), in Viale Martiri del 1799 n. 140 (...) nel Catasto Fabbricati del Comune di Altamura foglio 167 particella 348 Sub 69 Cat C/2 Cl/5 Consistenza 233 mq della superficie catastale di 251 mq rendita 661,84

1) NOTA DI TRASCRIZIONE del 27/10/1976 – Reg. Gen. 24284 Reg. Part. 21492
a favore: di XXXX XXXX XXXX , nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX corrente in Altamura;

Atto Notar Patella Francesco di Altamura dell'11/10/1976 n. 30596 di rep. reg. Gioia del Colle il ? al n. (?) contenente vendita di:

- (Non oggetto di pignoramento) Appartamento in Altamura a Viale Martiri del 1798 con ingresso da portone condominiale al civ. 140, sito al piano ammezzato e con ingresso al piano da porta a destra di chi giunge dalle scale, composto di 4 vani, bagno corridoio; confina con scala condominiale, con giardino condominiale da diversi lati e con proprietà della parte venditrice.
In catasto non allibrata ma denunciata con scheda protocollata al n. 179 il 29/9/1976.
- (Non oggetto di pignoramento) Soffitta su lastrico solare con ingresso a sinistra di chi vi giunge dalle scale, confinante con altra proprietà della venditrice; lastrico solare per stenditoio comune a cortile condominiale.
all'U.T.E di Bari con scheda prot. n. 216 del 29/9/1976.
- Seminterrato di mq. 300 circa per deposito con civici 140/b 140/c e 140/d confinante con giardino condominiale, XXXXXXXXXXXXXXXX, scala condominiale di altro lotto oltre che questo lotto, e locale garage parte venditrice.
Denunciato all'UTE di Bari con scheda prot/n. 214 del 25 settembre 1976.

2) TRASCRIZIONE del 14/01/2021 - Registro Particolare 1176 Registro Generale 1527 Pubblico Ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI BARI Repertorio 7345/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Per quanto riguarda gli oneri condominiali risultano quote insolute che ammontano a 3.000,00 euro.

Tutti gli ulteriori suddetti vincoli ed oneri giuridici saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura.

QUESITO N. 9

“a verificare se l'immobile pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto sull'immobile pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;”

RISPOSTA QUESITO N. 9

A riguardo, si rappresenta che, dalla documentazione acquisita, l'immobile pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

Inoltre il signor XXXX nel corso del sopralluogo ha dichiarato che l'immobile oggetto di perizia è in suo pieno possesso in regime di separazione dei beni con la moglie XXXX XXXXX ed è attualmente da lui utilizzato per deposito di materiali vari.

QUESITO N. 10

“a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; qualora l'immobile sia abusivo e l'abuso non sia sanabile, stabilisca quale prezzo base il suo valore d'uso ovvero utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 dpr n.

RISPOSTA QUESITO N. 10

LOTTO 1

Diritto di proprietà 1/1 sul bene immobile sito nel Comune di Altamura (BA), in Catasto Fabbricati Foglio 167 Particella 348 Sub 69 Categoria C/2 (Magazzini e locali di Deposito) Classe 5 Consistenza 233 mq Superficie catastale totale 251 mq Rendita Euro 661,84 Indirizzo Viale Martiri del 1799 n. 140 piano S1

TITOLARITÀ: L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene al seguente esecutato:

XXXX XXXXXXXX XXX XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXX

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: Proprietà 1/1

Premessa

Per stimare il valore commerciale dell'immobile in esame, ovvero il più probabile valore di mercato, si deve determinare quel valore che avrebbe la maggior probabilità, tra quelli possibili, di fissare il punto d'incontro tra domanda ed offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato.

In merito la Banca d'Italia, nelle proprie Norme di Vigilanza sulle banche ha dato la seguente definizione sul valore di mercato: "Il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato, dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione (Banca d'Italia, circ. 263/2006, sez. IV p. 1).

La dottrina estimale indica due principali procedimenti per determinazione del valore di mercato: il primo è il metodo diretto o sintetico, il secondo è il metodo indiretto o analitico, di seguito descritti.

Metodo diretto o sintetico

Il metodo diretto o sintetico si basa sulla comparazione e perciò richiede l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro cui poi collocare il bene oggetto della stima.

I prezzi di riferimento devono essere in congruo numero, devono riferirsi a beni per quanto possibile simili a quello oggetto della valutazione, ed infine devono essere prelevati e verificati in tempi prossimi alla data di riferimento della stima.

In ogni caso è indispensabile la precisa conoscenza delle caratteristiche individuali dei beni presi a confronto, e questo richiede un'accurata scelta degli elementi di riferimento.

Un valido ed attendibile riferimento iniziale è dato dalle quotazioni dei valori immobiliari (solitamente riportati €/mq) forniti dalle istituzioni pubbliche deputate al controllo fisico ed economico del territorio, ed in particolare L'Agenzia del Territorio che fornisce le quotazioni OMI, che costituiscono un punto di riferimento importante in quanto rientrante nelle sue funzioni istituzionali, fra le quali appunto di determinare il valore degli immobili su cui imporre tassazioni e tributi vari, specialmente determinante nei contenziosi, pertanto costituisce fonte a cui fare riferimento perché istituzionale, ma con i dovuti accorgimenti correttivi, dipendenti dall'andamento dell'effettivo mercato immobiliare.

Pertanto, poiché le quotazioni OMI si riferiscono a macro scale, si rende necessario adeguarle alle caratteristiche dell'immobile oggetto della stima, e questo si risolve comparando tali valori con le quotazioni fornite dalle agenzie immobiliari radicate nel territorio in cui l'immobile in esame ricade, che dispongono di dati sull'andamento di mercato di immobili simili posti in vendita o la cui contrattazione è stata già conclusa.

Alla conclusione di questa fase di comparazione delle quotazioni immobiliari, si procede ad aggiustare il valore al mq di quotazione individuato nei confronti dei fattori specifici che influenzano direttamente il valore dell'immobile in esame: fattori intrinseci ed estrinseci e di natura tecnico-giuridica.

La misurabilità delle caratteristiche possedute dall'immobile viene attuata mediante l'applicazione di "coefficienti correttivi", il cui valore è contenuto all'interno del range dei valori compresi tra $c < 1$ $c = 1$ $c > 1$.

Il valore da attribuire ai coefficienti correttivi vengono individuati sulla base dell'esperienza e dalle principali consuetudini applicate al mercato immobiliare, pertanto sono soggetti a modifiche per adattarli alle singole realtà immobiliari in esame, in relazione alle specifiche caratteristiche possedute.

Metodo indiretto o analitico

Il metodo indiretto o analitico consiste in pratica nella previsione dei redditi ordinari medi futuri (solitamente provenienti dalle locazioni), che si potrebbero ottenere dall'immobile in esame, da scontare all'attualità attraverso un opportuno saggio di fruttuosità, nella ipotesi di equivalenza tra accumulazione iniziale dei redditi futuri ed il valore di mercato del bene da stimare.

Dalla letteratura estimativa è noto che il procedimento analitico sia applicabile esclusivamente per i beni i cui redditi siano soggetti alla libera contrattazione di mercato, e in questo regime la determinazione dei due elementi fondamentali di stima (il reddito ed il saggio di fruttuosità) non dovrebbe presentare particolari difficoltà, in quanto il mercato stesso fornisce ogni necessario ed obiettivo riferimento.

In realtà il mercato indica redditi lordi presenti, e non quelli futuri, mentre il procedimento analitico, sulla base delle indicazioni della redditività lorda presente, individua la misura della redditività lorda futura nell'ambito del principio della permanenza nel tempo delle condizioni di calcolo.

Ed in effetti non è sempre ipotizzabile che il permanere di una certa redditività, comunque collegata al rapporto tra domanda ed offerta dello specifico mercato, possa teoricamente ritenersi confermabile per un tempo indefinito.

Considerazioni metodologiche conclusive

Per la stima del valore di mercato dell'immobile in esame si ritiene che il primo metodo, cioè quello diretto o sintetico, sia il più adeguato ai fini del presente procedimento di esecuzione immobiliare, perché, anche se la parola "sintetico" può trarre in inganno, in realtà tale metodo

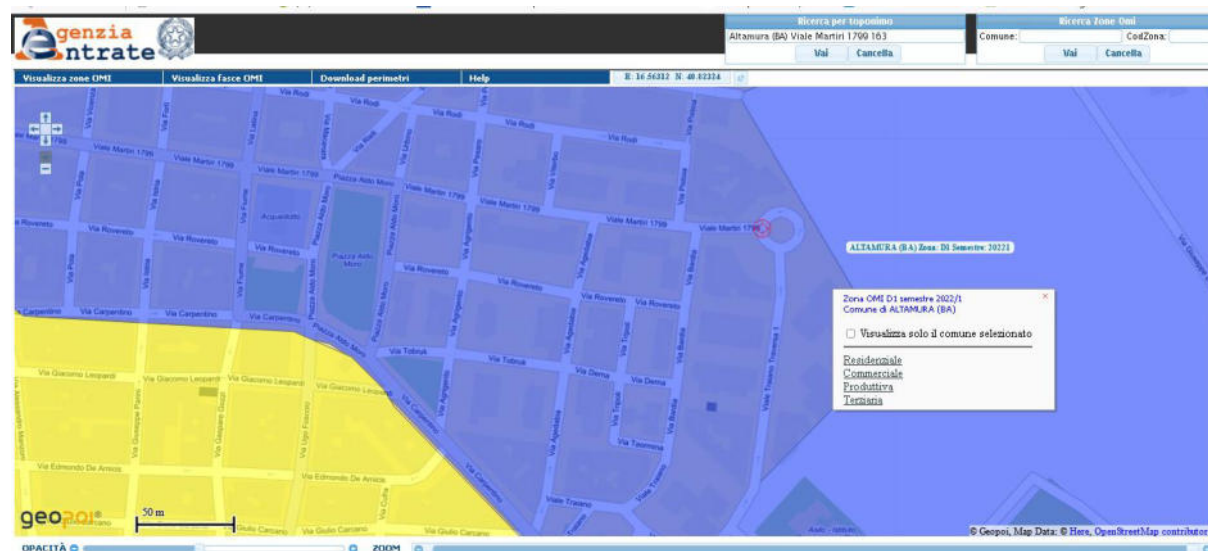
risulta più attendibile ed adeguato alla stima dell'immobile in esame, in quanto analizza preliminarmente le quotazioni del mercato corrente per immobili simili per compararle successivamente a quelle dell'immobile in esame, comparandoli poi alle specifiche caratteristiche dell'immobile attraverso idonei coefficienti di adeguamento, pertanto basandosi su dati reali di mercato attualizzati, mentre il metodo analitico utilizza parametri di calcolo proiettati nel tempo, che rischiano di far allontanare il valore dell'immobile da stimare dalla realtà di mercato all'attualità.

STIMA

La stima del valore di mercato dell'immobile in esame è stata condotta mediante il metodo diretto o sintetico, detto anche più esattamente comparativo, in quanto richiede l'acquisizione di una scala di prezzi di riferimento di immobili posti in vendita con caratteristiche tecnico-economiche simili a quello da stimare, entro cui poi collocare il prezzo di vendita del bene oggetto della stima, ottenendo quello che si definisce "prezzo ideale", ovvero il valore medio che l'immobile avrebbe se avesse tutte le caratteristiche ottimali, da correggere poi con i coefficienti correttivi relativi alle caratteristiche peculiari dell'immobile, per ottenere infine il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

A tal fine preliminarmente sono state acquisite le quotazioni immobiliari OMI fornite dall'Agenzia Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare, per immobili ricadenti nella medesima zona dell'immobile oggetto della stima e con caratteristiche simili.

Sulla base di quanto sopra, mediante lo strumento GEOPOI fornito dall'Agenzia del Territorio, è stata individuata la **zona OMI** in cui l'immobile in oggetto ricade, pertanto inserendo nella ricerca per toponimo l'indirizzo "Altamura (BA) Viale dei Martiri del 1799", l'immobile si ottiene la seguente planimetria delle fasce OMI:



Sulla planimetria così individuata, appaiono l'asterisco rosso posizionato sulla zona cercata e il menù a tendina che riporta: Zona OMI D1 semestre 2022/1 Comune di ALTAMURA (BA) con le tipologie di immobili da selezionare: Residenziale - Commerciale - Produttiva - Terziaria.

Tenendo presente che l'immobile catastalmente è individuato con la Categoria Catastale C/2 (Magazzini e locali di Deposito), selezionando la tipologia Commerciale, si ottengono i seguenti valori OMI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: BARI - **Comune:** ALTAMURA

Fascia/zona: Periferica/PARCO S.GIULIANO - SELVA - STAZIONE - ZONA COMPRESA TRA SS96 E LA LINEA FERROVIARIA GRAVINA-GIOIA DEL COLLE

Codice zona: D1 **Microzona:** 2 **Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Ministero dell'Economia e delle Finanze

agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: BARI

Comune: ALTAMURA

Fascia/zona: Periferica/PARCO S.GIULIANO-SELVA-STAZIONE-ZONA COMPRESA TRA SS96 E LA LINEA FERROVIARIA GRAVINA-GIOIA DEL COLLE

Codice zona: D1

Microzona: 2

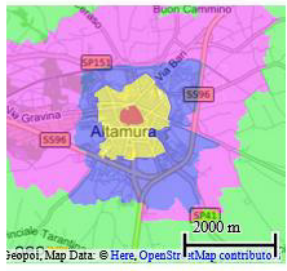
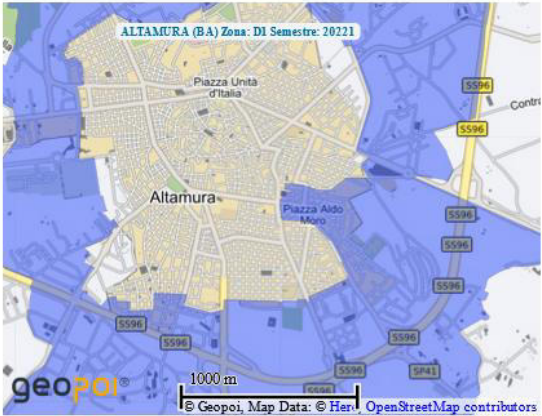
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	540	820	L	2,5	3,4	N
Negozi	Normale	940	1400	L	4,8	7,1	L

[Stampa](#)

spazio disponibile per annotazioni

ALTAMURA (BA) Zona: D1 Semestre: 20221

geopoi

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Ma		Min	Max	
Magazzini	Normale	540	820	L	2,5	3,4	L
Negozi	Normale	940	1400	L	4,8	7,1	L

Pertanto, tenendo presente le caratteristiche del locale in esame, e tenendo in considerazione la categoria catastale C/2 (Magazzini e locali di Deposito) si applica la voce:

Tipologia: Magazzini - Stato conservativo: Normale

valore di mercato min € 540 e max € 820, da cui si ottiene il valore medio: $\text{€ } 540 + \text{€ } 820 = \text{€ } 1.360 / 2 = \text{€ } 680$ **valore medio OMI al mq dell'appartamento** da applicare nel calcolo della stima.

Successivamente è stato determinato valore medio dei prezzi di vendita di locali, con caratteristiche simili all'immobile esame e ricadenti nella stessa zona, posti in vendita con annunci on line dalle agenzie immobiliari operanti nel territorio, riportati in allegato, ottenendo così il valore medio € 1.029,18 fra gli annunci selezionati più attinenti.

Sommando il valore medio OMI € 680,00 e il valore medio degli annunci immobiliari € 1.029,18 si è ottenuto il valore medio ideale al mq $\text{€ } 680,00 + \text{€ } 1.029,18 = \text{€ } 1.709,18 : 2 = \text{€ } 854,59$ **valore ideale**.

Il valore "ideale" al mq così ottenuto, cioè il valore che l'immobile avrebbe se possedesse tutte le caratteristiche ottimali, è stato poi "caratterizzato" per renderlo il più corrispondente al caso in esame, moltiplicando il valore ideale ottenuto (al quale assegnare il valore parametrico pari a 1,00), con il coefficiente correttivo K superiore o inferiore a 1, ottenuto dalla somma dei coefficienti correttivi $K = K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6$ che tengono conto dei seguenti elementi di valutazione:

K1 - caratteristiche della zona in cui è ubicato il fabbricato di cui l'immobile fa parte, quali zona centrale o semiperiferica ecc, tipologie edilizie prevalenti dell'agglomerato circostante, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto);

K2 - caratteristiche estrinseche del fabbricato di cui l'immobile fa parte, accessibilità stradale al fabbricato e al suo interno (scale, ascensore, rampe carrabili ecc), spazi comuni e verde condominiale, parcheggi interno e/box ecc.;

K4 - caratteristiche intrinseche dell'immobile, quali piano, luminosità, vista, composizione degli ambienti, presenza di balconi terrazzi giardino pertinenziale ecc,

K3 - Dotazioni tecnologiche quali impianto di riscaldamento autonomo o centralizzato, impianto elettrico, impianto idrico-fognario, gas ecc., loro funzionalità e adeguamento alle norme;

K5 Tipologia e qualità delle rifiniture interne ed esterne e stato di conservazione;

K6 – Stato di manutenzione complessivo.

CALCOLO COEFFICIENTE K					
K1 Caratteristiche della zona	K2 Caratteristiche estrinseche fabbricato	K3 Caratteristiche intrinseche dell'immobile	K4 Dotazioni	K5 Rifiniture	K6 Stato di manutenzione complessivo.
0,95	1,05	1,02	0,95	1,0	1,0
Coefficiente K = $0,95 \times 1,05 \times 1,02 \times 0,95 \times 1,0 \times 1,0 = 0,9665775$					

K1: è stato assunto il valore 0,95, in quanto il fabbricato si trova in posizione semi-periferica dal punto di vista delle quotazioni immobiliari;

K2: è stato assunto il valore 1,05 in quanto il fabbricato si presenta ben realizzato, di linee eleganti, fornito di rampa carrabile e presenta facilità di parcheggio sia all'interno che all'esterno del fabbricato;

K3: è stato assunto il valore 1,02, in quanto l'immobile è un ampio ambiente di forma regolare, fornito di un bagno e ben illuminato e areato;

K4: è stato assunto il valore 0,95 in quanto il locale dispone solo di impianto elettrico e da mettere a norma e avvolgibile in metallo motorizzato;

K5: è stato assunto il valore 1,00 in quanto le rifiniture sono di livello medio;

K6: è stato assunto il valore 1,00 in quanto lo stato di manutenzione complessivo è buono.

Sulla base dei valori K_n attribuiti si ottiene il valore K:

$$0,95 \times 1,05 \times 1,02 \times 0,95 \times 1,0 \times 1,0 = 0,9665775 \text{ Coefficiente K}$$

Ottenuto il valore K si moltiplica per il valore ideale dell'immobile prima calcolato:

€ 854,59 valore ideale \times 0,9665775 Coefficiente K = **€ 826,02 valore di mercato dell'immobile al mq.**

Il valore di mercato al €/mq così ottenuto deve essere moltiplicato per la superficie catastale totale riportata nella visura catastale, che equivale alla superficie commerciale dell'immobile, così come specificato nel D.P.R. del 23/03/1998, n. 138 e in particolare "Allegato C - Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (GRUPPI R, P, T).

Pertanto si ottiene: € 826,02 valore di mercato dell'immobile al mq \times mq 251 superficie catastale totale = **€ 207.331,02 valore di mercato dell'immobile.**

Al valore di mercato deve essere applicata la riduzione del 15% per cui si ottiene:

$$\text{€ } 207.331,02 - 15\% = \text{€ } 207.331,02 - \text{€ } 31.099,65 = \text{€ } 176.231,36$$

prezzo a cui devono essere sottratti i costi di regolarizzazione,

Rimozione di soppalco, scala in c.a., paretina in cartongesso € 4.000,00

Regolarizzazione bagno con Cila in sanatoria € 1.000,00

Redazione certificazione APE € 800,00

Oneri condominiali per insoluti € 3.000,00.

Totale costi di regolarizzazione € 8.800,00, da cui si ottiene:

$\text{€ } 176.231,36 - \text{€ } 8.800,00 = \text{€ } 167.431,36$ **importo dell'immobile in esame da porre a base d'asta**

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: Proprietà 1/1

Riguardo gli oneri condominiali, si rammenta che il potenziale aggiudicatario, dovrà comunque, verificare l'eventuale sussistenza e consistenza di quote non corrisposte, compreso anche nei confronti di enti gestori o comunque verso terzi.

Riguardo l'altezza dell'immobile rispetto al progetto approvato, considerato praticamente impossibile ogni tipo intervento sia strutturale che normativo, e considerato che il fabbricato è stato edificato nella sua interezza con regolare Licenza Edilizia, ed è stata rilasciata anche l'Abitabilità per tutto il fabbricato compreso il locale, si ritiene che l'eventuale acquirente debba essere informato di tale situazione e dichiarando all'acquisto di essere stato informato e accettare tale condizione, dichiarando di acquistare l'immobile nello stato e dichiarando altresì di rinunciare a qualsiasi rivalsa nei confronti della vendita.

QUESITO N. 11

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

RISPOSTA QUESITO N. 11

A riguardo, si rappresenta che il sottoscritto, esaminata la situazione locale, ritiene che l'ipotesi di frazionare l'immobile oggetto di perizia, non è conveniente ai fini della procedura in oggetto. Quindi l'intero immobile coincide con l'unico lotto oggetto di stima per la vendita.

QUESITO N. 12

“ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi 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;”

RISPOSTA QUESITO N. 12

A riguardo, si rappresenta che il XXXX XXXXXXXX XXX in sede di sopralluogo ha dichiarato che l'immobile oggetto di perizia è in suo pieno possesso ed è attualmente non dato in locazione ed utilizzato da lui per il deposito di masserizie varie ed alcune auto.

Con riferimento alle formalità condominiali, dalle ricerche condotte non sono risultati insoliti.

QUESITO N. 13

“ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;”

RISPOSTA QUESITO N. 13

A riguardo, si rappresenta che, dalla documentazione acquisita dal sottoscritto, l'immobile al momento non risulta oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

QUESITO N. 14

“ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;”

RISPOSTA QUESITO N. 14

A riguardo, si rappresenta che il sottoscritto ha prodotto planimetria catastale la quale riporta lo stato di fatto come in effetti verificato nel corso del sopralluogo, e rilievo fotografico.

QUESITO N. 15

“a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato di terzi, con il prezzo di stima

loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.”

RISPOSTA QUESITO N. 15

A riguardo, si rappresenta che è stata prodotta e allegata una separata e succinta relazione secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

QUESITO N. 16

“ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.”

RISPOSTA QUESITO N. 16

A riguardo, si rappresenta che è stata prodotta e allegata una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali, ossia senza l'indicazione delle generalità del debitore.

QUESITO N. 17

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

RISPOSTA QUESITO N. 17

In allegato è rimessa la check list) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. condivisa dal sottoscritto C.T.U. con il Custode Giudiziario avv. Enrico Curci.

CONCLUSIONI

Il sottoscritto C.T.U., tutto ciò premesso, ha accertato che l'immobile oggetto della perizia, di proprietà del signor XXXX XXXX XXXX , è costituito da un locale sito nel Comune di Altamura (BA), in Viale Martiri del 1799 n. 140 in Catasto Fabbricati al foglio 167 particella 348 Sub 69 Cat C/2 Cl/5 Consistenza 233 mq della superficie catastale di 251 mq rendita 661,84.

A seguito degli accertamenti, il sottoscritto C.T.U. ha stimato e stabilito il più probabile valore di mercato per l'immobile oggetto di perizia pari € 207.331,02, al valore di mercato è stata poi applicata la riduzione del 15% da cui: € 207.331,02 - 15% = € 207.331,02 - € 31.099,65 = € 176.231,36 valore di mercato ridotto del 15%, a cui sono stati detratti i costi di regolarizzazione € 8.800,00, ottenendo il valore finale dell'immobile da porre a base d'asta: € 176.231,36 - € 8.800,00 = € 167.431,36 **importo dell'immobile in esame da porre a base d'asta.**

Il CTU precisa, inoltre, che a causa del tardivo reperimento da parte del Comune di Altamura della documentazione richiesta, attestante la regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile pignorato, costituito dal locale deposito al piano interrato sito in Altamura al Viale dei Martiri del 1799 ai nn. 49/B e 49/C, da un ultimo controllo generale prima del deposito della perizia,

e in particolare dal confronto delle tavole del progetto approvato, con la situazione di fatto degli spazi interni del locale in esame, il CTU rilevava difformità non trascurabili, in quanto avrebbe potuto incidere sulla vendita del bene.

Il CTU depositò comunque la perizia, in quanto conteneva un altro bene periziato, e nell'udienza del 01/02/2023, faceva presente al Giudice che, a chiusura della perizia, a seguito del recente reperimento presso il Comune del progetto approvato dal confronto delle tavole del progetto approvato, con la situazione di fatto degli spazi interni del locale in esame, il CTU aveva rilevato delle difformità, che potevano pesare notevolmente sulla stima dell'immobile pignorato, pertanto il Giudice concedeva al CTU una ulteriore proroga al fine di approfondire la problematica rilevata.

Il CTU, in attuazione di quanto richiesto dal Giudice, ha eseguito le ulteriori ricerche documentali, sopralluoghi e richieste ai tecnici del comune, riscontrando tuttavia ulteriori difformità di non facile definizione, che necessitano di ulteriore approfondimento, rimandando al Giudice la decisione di affidare al CTU una ulteriore proroga per approfondire le irregolarità, oppure procedere comunque alla vendita, richiedendo all'acquirente di dichiarare di accettare l'acquisto dell'immobile nella situazione di fatto nella situazione di cui è stato informato, facendosi carico di ogni responsabilità e eventuali costi di regolarizzazione.

Premesso quanto sopra, il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento ed inoltre dichiara di aver adempiuto bene e fedelmente alle funzioni affidategli e di aver agito con il solo scopo di far conoscere al Giudice la verità dei fatti e di aver mantenuto il segreto sulle operazioni eseguite. Ciò è giusto in espletamento a quanto richiestomi.

Bari, lì 4 aprile 2023

Arch. Nicola Bagnato

ALLEGATI

1. VERBALE DI SOPRALLUOGO

TRIBUNALE DI BARI
PROCESSIONE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
PRODOTTO DA CURATELA NUOVE TECNICHE
SANITARIE SRL CONTRO [REDACTED]
R.G. 467/2020

IL GIUDICE ARCH. NICOLA BAGNATO
NOMINATO CTU PER IL PROCEDIMENTO IN
EPISCRATE, IL GIORNO 1° OTTOBRE 2021
HA COMINCIATO LE OPERAZIONI PERITICHE
PER IL LUOGO PER CUI E' CAUSA IN
ATTUALITA' NEI LOCALI IN VIA BRINDISI
46 E VIA TANTINI 1746P 174P
N. 140. LE OPERAZIONI SONO
COMPIUTE NELLA PRESENTAZIONE
DEI LOCALI IN OSSFID.
LE OPERAZIONI SONO INIZIALI ALLE
ORE 9,30 E TERMINATE ALLE ORE 11,30
ALLA PRESENZA DELL'AVV. CUNCIERRO
E DEL MANDATO [REDACTED]
SONO STATE INOLTRE ESEGUITE MISURE
FOTOGRAFICHE E EFFETTUATE ACCURATE
MISURAZIONI - * 1° OTTOBRE 2021

L.G.I.

[REDACTED]

[Signature]

2. LICENZA EDILIZIA N. 644 DEL 11/10/1973

LICENZA N. 644

COMUNE DI ALTAMURA
(UFFICIO TECNICO COMUNALE)

Prot. N. 72 CLT. Altamura, li 7 DIC. 1973 197

Risposta alla nota del 11 Ottobre 1973

Oggetto: LICENZA EDILIZIA N. 644 DEL 10 NOV. 1973 PER LA COSTRUZIONE
DI UN FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE A VIA I TRAVERSA VIALE
TRAIANO ANG. PROLUNG. VIALE MARTIRI.-

Sig. MAGGI Domenica

Via Maggio 1648 n.6

e, per conoscenza:
Al Progettista Sig. Dott. Ing. Saverio LOPRIENO

Via Viale Corso Cavour 25 - B a r i -

CITTA

In riferimento alla domanda sopra distinta, intesa ad ottenere la LICENZA DI COSTRUZIONE di un
fabbricato per uso abitazione a Via I traversa V.le Traiano
di cui al progetto redatto dal Sig. Dott. Ing. Saverio Loprieno
comunico che la Commissione Comunale Edilizia, nella tornata del 18 OTT. 1973
ha approvato il relativo progetto in linea tecnica con efficacia di validità
della presente licenza a decorrere dal 29/12/1973 epoca in cui diven-
terà operante il P.R.G.

Pertanto, nel restituire copia del progetto, munita del parere favorevole della Commissione Edilizia,
V. S. È AUTORIZZATA ad eseguire le opere previste alle seguenti condizioni:

- 1) Comunicare all'Ufficio Tecnico Comunale, all'Ufficio Sanitario e all'Ufficio di Polizia Urbana (per il
nulla osta in merito all'occupazione di suolo pubblico) la data di inizio delle opere;
- 2) Comunicare se i lavori sono eseguiti in diretta economia od a cottimo, indicando in quest'ultimo caso
il cognome e nome dell'imprenditore;
- 3) Far tenere, sempre prima dell'inizio dei lavori, dichiarazione da parte del tecnico incaricato di accet-
tazione della direzione dei lavori;
- 4) Non appena le murature di fondazione avranno raggiunto il piano di campagna, V. S. provvederà a
Sue spese alla costruzione dei cordoni e delle zanelle interessanti il Suo fabbricato, rispettando gli
allineamenti già esistenti o quelli che Le saranno dati, A SUA RICHIESTA (formulata per iscritto)
dall'Ufficio Tecnico Comunale che provvederà entro otto giorni, redigendo apposito verbale;

- 5) È assolutamente vietata la costruzione di tutte le sovrastrutture che, visibili dalla strada o da fabbricati limitrofi, siano in contrasto con le linee architettoniche del costruendo fabbricato.

Quando tali sovrastrutture dovessero essere costruite in dipendenza di necessità inderogabili di carattere tecnico, le murature create allo scopo dovranno essere intonacate esternamente e comunque riquadrate perimetralmente;

- 6) Copia vistata del progetto deve essere tenuta in cantiere a disposizione del personale tecnico-sanitario e dei Vigili Urbani preposti alla sorveglianza, unitamente ai calcoli statici muniti del bollo tondo della Prefettura;
- 7) Prima dell'inizio dei lavori deve essere messa bene in vista, in cantiere, una tabella di convenienti dimensioni, recante il cognome e nome del proprietario, del progettista, del direttore dei lavori e del costruttore;
- 8) Le eventuali modifiche o variazioni del progetto, durante il corso dei lavori, non potranno avere luogo senza il preventivo NULLA OSTA DELLA COMMISSIONE EDILIZIA;
- 9) Ad avvenuta ultimazione della costruzione, il proprietario dovrà comunicare all'Ufficio Tecnico Comunale ed all'Ufficio Sanitario, la data di ultimazione della predetta ed indi dovrà presentare domanda al Sig. Sindaco per ottenere il permesso di abitabilità, il quale è subordinato al collaudo dell'opera ed al parere favorevole da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale e dell'Ufficio Sanitario;
- 10) La concessione del parere favorevole dell'Ufficio Tecnico Comunale di cui al paragrafo precedente è assolutamente subordinata:
- a) alla esecuzione esatta e fedele del progetto approvato;
 - b) alla esecuzione delle rifiniture e particolarmente alla intonacatura sia delle facciate e sia dei muri laterali comunque visibili dalla pubblica via così come prescritto dall'art. 71 del vigente Regolamento Edilizio.

La nuova costruzione potrà essere occupata solamente dopo il rilascio del permesso di abitabilità. I contravventori saranno puniti a termini di legge.

La presente licenza è stata inserita nell'elenco affisso all'Albo Pretorio a norma dell'art. 10 della legge 6 agosto 1967 n. 765.

Altamura, li **10 NOV. 1973**
IL SEGRETARIO GENERALE



Il Sindaco

N. B. - Il Progettista, cui la presente è inviata per conoscenza, è invitato a compilare i moduli onde poter determinare il contributo sulle opere dovuto alla Cassa di Previdenza per gli Ingegneri e Architetti (art. 24 della legge 4 marzo 1958 n. 179 e art. 6 D. P. R. 31 marzo 1961 n. 521), il cui versamento deve essere effettuato dal committente prima del rilascio della licenza di costruzione.



COMUNE DI ALTAMURA

PROVINCIA DI BARI

PERMESSO DI ABITABILITÀ DI CASE DI NUOVA COSTRUZIONE

IL SINDACO

Veduta la domanda in data 20/7/1976 presentata dal
Sig. Loprieno Saverio Amministratore Società Immobiliare delle Murge
per ottenere il permesso di abitabilità della casa posta in questo Comune, Via Martiri N° 138-14
e Via I traversa Viale Traiano n° 1-3-5. = N.

Riscontrato che il progetto fu approvato dalla Commissione Comunale Edilizia nella
tornata del 18/10/1973, che i lavori furono iniziati il 7/3/1974
ed ultimati il 30/12/1975;

Veduta la relazione dell' Ufficio Tecnico Comunale;

Veduto il referto dell' Ufficiale Sanitario;

Visti gli articoli 220 e 221 del T. U. Leggi Sanitarie 27 Luglio 1934, N. 1265;

Veduto l'art. 69 della Legge 1 Agosto 1907, N. 636;

Veduta la ricevuta di pagamento della tassa di CC. GG. n. 846 rilasciata dal-
l' Ufficio Opere di Altamura in data 26-7-1976.

AUTORIZZA

Il Sig. Loprieno Saverio Amministratore Società Immobiliare delle Murge.
ad abitare e fare abitare la casa suddetta, di nuova costruzione, perchè riconosciuta idonea
per l'abitabilità dal 30/6/1976.

Detto stabile, confinante con Suolo Giordano Tommaso e suolo Fredi Pellegrino.
si compone come segue:

- | | | |
|--------------------|----------|--|
| 1.) Cantinato | con vani | === |
| 2.) Seminterrato | " | 11 uso garage + 2 uso autoclave e caldaia termica. = |
| 3.) Piano Rialzato | " | 42 + acc. + 3 vani uso studio abitabili. = |
| 4.) 1° piano | " | 42 + acc. Abitabili. = |
| 5.) 2° piano | " | 42 + acc. Abitabili. = |
| 6.) 3° piano | " | 42 + acc. Abitabili. = |
| 7.) 4° piano | " | ===== |
| 8.) 5° piano | " | ===== |
| 9.) Soffitta | " | 27 Box + 4 bucatari. = |
| 10.) Terrazza | " | 3 |

Altamura, li 24/7/1976

IL SINDACO

4. CERTIFICATO DI COLLAUDO DEL 22 MARZO 1976

LAVORI DI COSTRUZIONE DI UN COMPLESSO DI FABBRICATI
PER CIVILE ABITAZIONE IN ALTAMURA A VIA 1^a TRAVERSA
TRAIANO ANG. V. LE MARTIRI DI PROPRIETA' "SOCIETA' IMMOBILIARE DELLE MURGE" s.r.l.

-----++:

Il progetto redatto dal Dott. Ing. LOPRIENO SAVERIO,
venne approvato dalla C.C.E. di Altamura nella tor-
nata del 18.10.1973.-

OTTEMPERANZE DELLA LEGGE 5.11.1971 n. 1086.-

I calcoli statici furono depositati presso l'Ufficio
del Genio Civile di Bari il 7.3.1974 pratica n.898/4
e con integrazione il 28.1.1976.-

I lavori sono stati ultimati il 30.12.1975 e la re-
lazione di ultimazione delle strutture é stata depo-
sitata presso l'Ufficio del Genio Civile di Bari il
1976 pratica n.898/4.-

CONSISTENZA E CARATTERISTICHE DELL'OPERA

L'opera eseguita consiste nella costruzione di uno
stabile composto da un piano seminterrato per uso
garage e servizi tecnologici, piano rialzato, 1°-2° e
3° piano per civile abitazione, costituito da n.9 ap-
partamenti per piano e per un totale di n.36 appar-
tamenti.

Il fabbricato ha una struttura portante costituita
da un telaio con pilastri e travi in c.a., é coperto

GENIO CIVILE - BARI
(Legge 1086 del 5.11.1971)
DEP. II
22 MAR 1976
Prot. N. 898/4
IL RESPONSABILE

nei vari ambienti da solaio in latero-cemento con forati del tipo alla margherita. Le tampanature esterne sono in tufo, come altresì le tramezzature interne. Altre strutture in c.a. si riferiscono agli architravi di porte e finestre, alle solette dei balconi e alla rampa delle scale.-

COLLAUDATORE

E' stato incaricato di collaudare i lavori il sottoscritto Dott. Ing. MICHELE BOLGONESE, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Bari.

La visita di collaudo previo invito al direttore dei lavori ha avuto luogo il giorno 1.9.72 con l'intervento oltreché del sottoscritto collaudatore, del Dott. Ing. SAVERIO LOPRIENO-progettista e direttore lavori, nonché amministratore unico della "Società Immobiliare delle Murge" s.r.l.-

Con la scorsa dei documenti di progetto sono stati ispezionati i lavori eseguiti che secondo gli stessi dovevano consistere come in effetti consistono nella costruzione di un fabbricato per civile abitazione composto da un piano seminterrato, piano rialzato, 1°-2° e 3° piano.

Sono state effettuate n.3 prove di carico, una per singolo lotto, e precisamente lotto n.1 sul salone dell'appartamento C, solaio di copertura piano semin-

terrato (luce mt.5,20);lotto n.2 sulle camera appartamento B,solaio di copertura 1° piano (lece mt.5,00):
lotto n.3 sulla camera appartamento B solcio di copertura 2° piano (luce mt.4,00) e si sono lette delle deformazioni equivalenti a circa il 70% delle relative fracce teoriche.-

Sono stati esaminati i calcoli statici ed i relativi disegni che sono risultati eseguiti secondo i dettami della tecnica delle costruzioni ed in osservanza alla legge 16.11.1939 n.2229 e successive modificazioni. Sono stati esaminati inoltre i certificati di prove a compressione sui provini cubici effettuati dal laboratorio dell'Istituto di costruzioni di strade,ferrovie ed aeroporti,in data 20.2.1976 certificato n.14190 e 14191,a conforto della buona esecuzione delle opere.-

CERTIFICATO DI COLLAUDO

Premesso quanto sopra e considerato che le opere in progetto risultano bene eseguite secondo le norme dell'arte del costruire e con l'impiego di buoni materiali,

C E R T I F I C A

che i lavori di costruzione del fabbricato per civile abitazione in Altamura e via 1° Traversa Traiano
enf. viale Martiri di proprietà "Società Immobiliare

delle Murge" s.r.l. di cui al progetto redatto dal
Dott.Ing. LOPRIENO SAVERIO sono collaudabili come in
effetti li collauda con il presente atto.-
Altamura, li

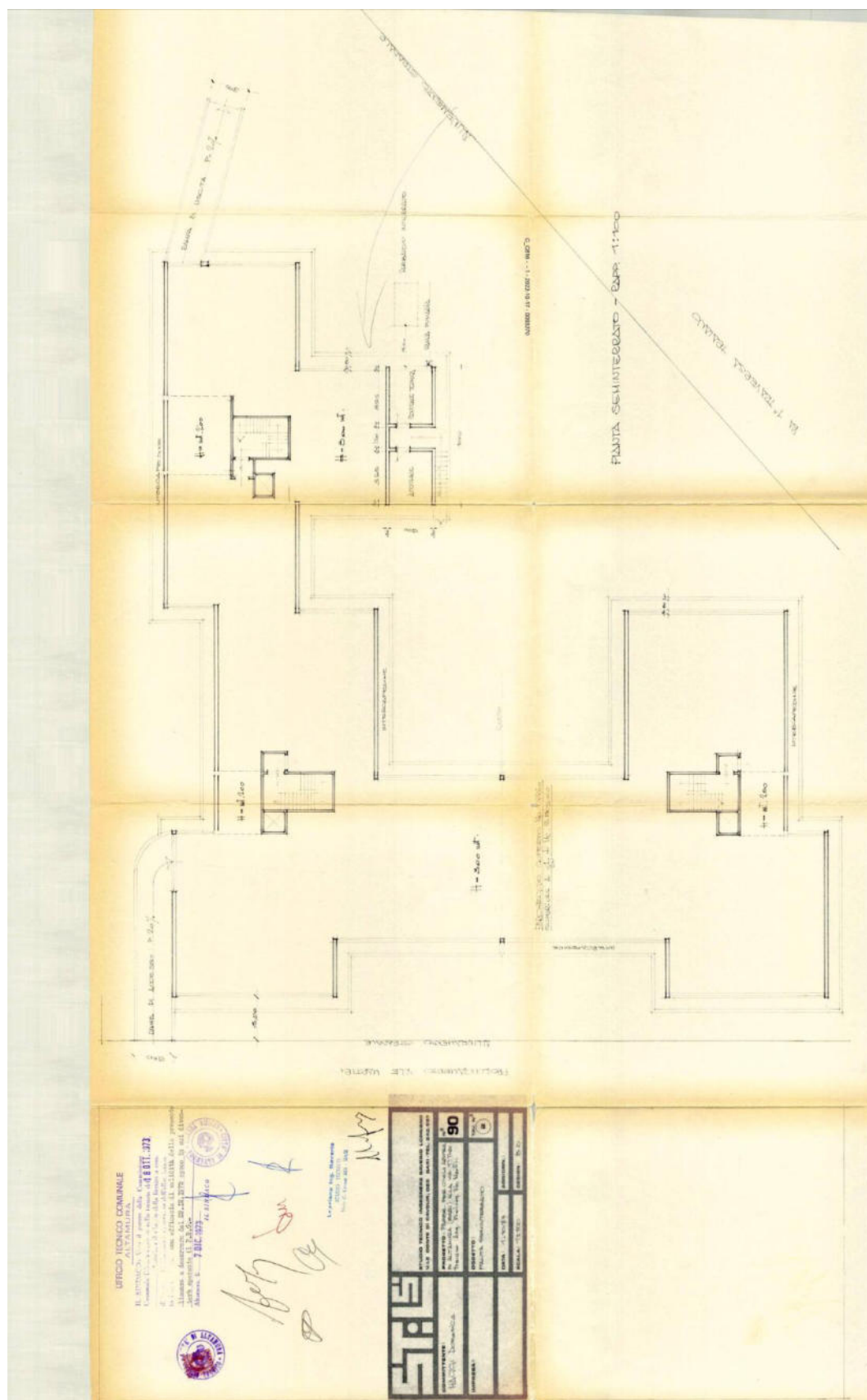
Il progettista e dir. lavori

IL COLLAUDATORE

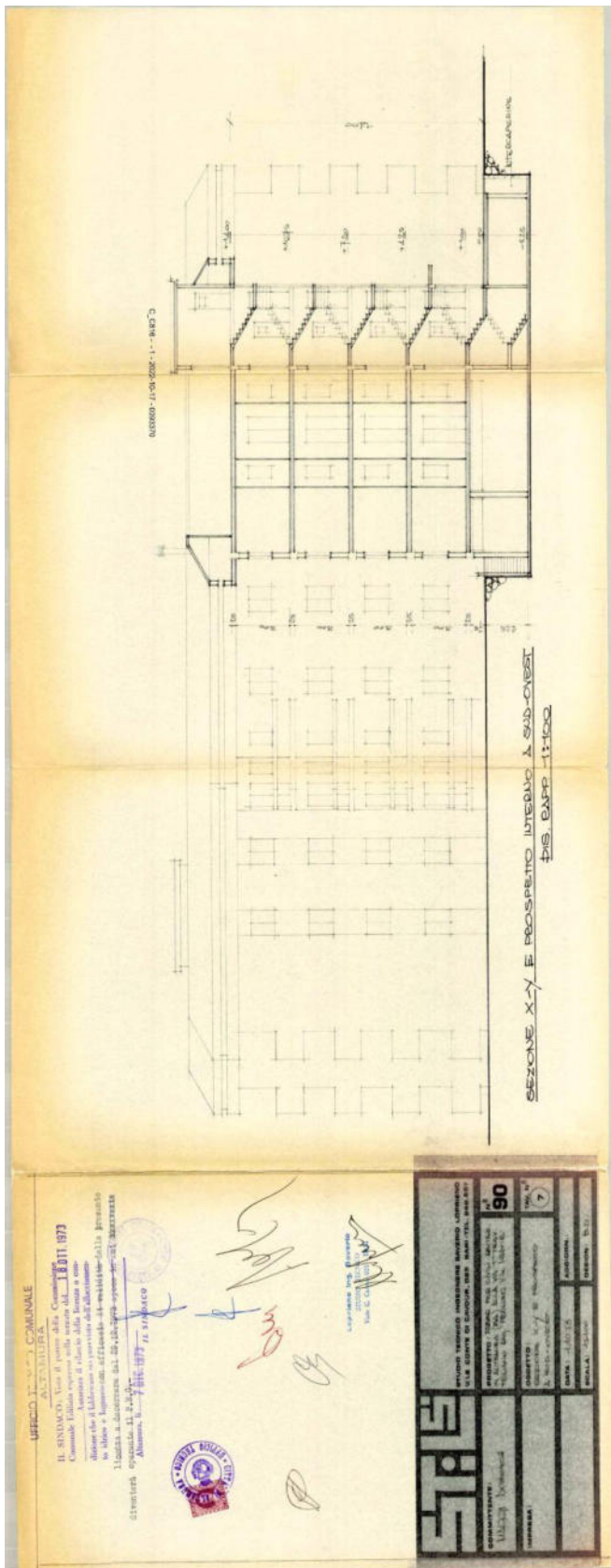
Don. Michele Bagnato



5.1 PROGETTO APPROVATO: PIANO INTERRATO



5.2 PROGETTO: SEZIONE



6. ISPEZIONE IPOTECARIA

Dati della ricerca

Ispezione Numero: T 303473 del: 16/01/2023 Importo addebitato: 6,30 euro

Note individuate: 1

Annotamenti in calce individuati: 0

Comune di: ALTAMURA(BA)

Catasto: F Foglio: 167 Particella: 348 Subalterno: 69

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

		Ordina per tipo nota Ordina per data
1	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 14/01/2021 - Registro Particolare 1176 Registro Generale 1527 Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI BARI Repertorio 7345/2020 del 10/12/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

Documenti in formato elaborabile

[Download schema elenco formalità \(XML\) - zip](#)

7. RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

Diritto di proprietà 1/1 sul bene immobile sito nel Comune di Altamura (BA), in Catasto fabbricati del Comune di Altamura (BA) Foglio 167 Particella 348 Sub 69 Categoria C/2 (Magazzini e locali di Deposito) Classe 5 Consistenza 233 mq Superficie catastale totale 251 mq Rendita Euro 661,84 Indirizzo Viale Martiri del 1799 n. 140 piano S1

TITOLARITÀ: L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene al seguente esecutato:

XXXX XXXXXXXX XXX XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXX
Proprietà per 1/1

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: Proprietà 1/1

Il fabbricato di cui il locale fa parte, è costituito da una elegante palazzina edificata nel 1973, formata da 3 piani, la struttura portante è in telaio in c.a. e solai in latero-cemento, i prospetti sono tinteggiati di bianco, caratterizzati da ampi balconi e copertura perimetrale a falde del lastrico solare.

L'immobile posto in vendita è costituito da un locale C/2 (Magazzini e locali di Deposito), al quale si accede dal cancello carrabile al n. 140 di Viale Dei Martiri 1799, da rampa carrabile che conduce ad un ampio spiazzo scoperto, posto alla quota del piano seminterrato, da cui si accede ai 2 accessi del locale, individuati catastalmente 140/B e 140/C, forniti di avvolgibili in metallo motorizzati.

Il locale in esame è attualmente diviso in 2 parti da una paretina in cartongesso, facilmente rimovibile. La porzione di locale al 140/B risulta attualmente occupata da un scaffalatura in metallo colma di scatoloni, alcune auto e elementi di arredo e altri scatoloni con masserizie varie distribuiti per il locale.

La porzione di locale al 140/C l'accesso è fornito di porta in vetro, all'ingresso è stato realizzato un disimpegno con pannelli leggeri di divisione, nel retro è presente un soppalco realizzato in tubi "Innocenti" con accesso da scala in muratura, è presente un piccolo bagno.

Nel suo insieme il locale planimetricamente è di forma rettangolare, le pareti e il soffitto sono rivestiti con intonaco civile e tinteggiati con idropittura di color bianco, la pavimentazione è in mattonelle di marmo-cemento, l'areazione è assicurata dagli accessi 140/B e 140/C e da finestrelle e da poste in alto sulla parete opposta.

Riguardo gli impianti, è presente impianto elettrico a servizio degli avvolgibili in metallo e dell'illuminazione del locale, è presente impianto idrico-fognario a servizio di un piccolo bagno, non è presente nessun altro tipo di impianto.

Riguardo la condizioni di manutenzione del locale, la pavimentazione in mattonelle in marmo-cemento presenta qualche segno di usura nelle zone di maggior passaggio, l'impianto elettrico visivamente non norma con le norme vigenti in materia e pertanto da adeguare, nulla si può dire visivamente riguardo l'impianto idrico risultato comunque funzionante, la situazione manutentiva del locale in generale è discreta,

La superficie catastale totale del locale è di mq 251, l'altezza è di 3,80, il locale è attualmente in uso dell'esecutato che lo utilizza come deposito/archivio.

Riguardo la legittimità edilizia ed urbanistica dell'immobile in esame, dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Altamura si evince che il fabbricato di cui l'immobile fa parte è stato edificato mediante il rilascio di regolare Licenza Edilizia, che a seguito dell'edificazione del fabbricato è stato rilasciato il Permesso di Abitabilità per l'intero fabbricato compreso il locale in esame, e stato rilasciato inoltre il Certificato di Collaudo,

pertanto l'intero fabbricato è stato realizzato in conformità delle normative Edilizie ed Urbanistiche vigenti.

Per quanto riguarda la legittimità edilizia ed urbanistica del locale in esame, dal confronto delle tavole del progetto approvato, il CTU ha rilevato che l'altezza dei locali riportata è di mt. 3,00, mentre nella situazione di fatto l'altezza è di mt. 3,80, come riportato pure nella planimetria catastale.

Il CTU, pur ritenendo che la differenza di altezza sia dovuta alla costruzione del fabbricato a ridosso di un declivio, tuttavia, poiché la situazione si è evidenziata in chiusura di perizia, si è riservato di approfondire la situazione presso gli uffici competenti ed aggiornare la presente perizia.

È stato realizzato un piccolo bagno, non riportato nelle tavole del progetto, tuttavia, rappresenta una lieve difformità sanabile con una CILA in sanatoria.

È stato realizzato un soppalco in tubi "Innocenti) di altezza non conforme alle normative edilizia, con una relativa scala di accesso in c.a. e una paretina in cartongesso non autorizzata che divide in 2 il locale, i quali saranno rimossi a spese della procedura.

Non è stata reperita l'attestazione energetica APE è verrà eseguita a spese della procedura

Non sono state reperite attestazioni di conformità degli impianti.

Importo dell'immobile in esame da porre a base d'asta: € 167.431,36

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: Proprietà 1/1

Riguardo gli oneri condominiali, si rammenta che il potenziale aggiudicatario, dovrà comunque, verificare l'eventuale sussistenza e consistenza di quote non corrisposte, compreso anche nei confronti di enti gestori o comunque verso terzi.

Riguardo l'altezza dell'immobile rispetto al progetto approvato, considerato praticamente impossibile ogni tipo intervento sia strutturale che normativo, e considerato che il fabbricato è stato edificato nella sua interezza con regolare Licenza Edilizia, ed è stata rilasciata anche l'Abitabilità per tutto il fabbricato compreso il locale, si ritiene che l'eventuale acquirente debba essere informato di tale situazione e dichiarando all'acquisto di essere stato informato e accettare tale condizione, dichiarando di acquistare l'immobile nello stato e dichiarando altresì di rinunciare a qualsiasi rivalsa nei confronti della vendita.

8. SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 78/2021 Giudice dr.ssa Chiara CUTOLO

LOTTO 1			
Ubicazione	Altamura (BA) - Viale Martiri del 1799 nn. 140/B e 140/C		
Diritto reale	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile	<p>Locale C/2 - Magazzini e locali di Deposito</p> <p>Comune di Altamura - Catasto Fabbricati Foglio 167 Particella 348 Sub 69 Categoria C/2 (Magazzini e locali di Deposito) Classe 5 Consistenza 233 mq Superficie catastale totale 251 mq Rendita Euro 661,84 Indirizzo Viale Martiri del 1799 n. 140 piano S1</p> <p>Intestato: XXXX XXXXXXXX XXX XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXX</p> <p>Proprietà per 1/1</p>	Superficie	Superficie commerciale 251 mq
Pertinenze		Superficie	
Stato conservativo	Buono		
Descrizione	<p>LOTTO 1</p> <p>Il fabbricato di cui il locale fa parte, è costituito da una elegante palazzina edificata nel 1973, formata da 3 piani, la struttura portante è in telaio in c.a. e solai in latero-cemento, i prospetti sono tinteggiati di bianco, caratterizzati da ampi balconi e copertura perimetrale a falde del lastrico solare.</p> <p>L'immobile posto in vendita è costituito da un locale C/2 (Magazzini e locali di Deposito), al quale si accede dal cancello carrabile al n. 140 di Viale Dei Martiri 1799, da rampa carrabile che conduce ad un ampio spiazzo scoperto, posto alla quota del piano seminterrato, da cui si accede ai 2 accessi del locale, individuati catastalmente 140/B e 140/C, forniti di avvolgibili in metallo motorizzati.</p> <p>Il locale in esame è attualmente diviso in 2 parti da una paretina in cartongesso, facilmente rimovibile. La porzione di locale al 140/B risulta attualmente occupata da un scaffalatura in metallo colma di scatoloni, alcune auto e elementi di arredo e altri scatoloni con masserizie varie distribuiti per il locale.</p> <p>La porzione di locale al 140/C l'accesso è fornito di porta in vetro, all'ingresso è stato realizzato un disimpegno con pannelli leggeri di divisione, nel retro è presente un soppalco realizzato in tubi "Innocenti" con accesso da scala in muratura, è presente un piccolo bagno.</p> <p>Nel suo insieme il locale planimetricamente è di forma rettangolare, le pareti e il soffitto sono rivestiti con intonaco civile e tinteggiati con idropittura di color bianco, la pavimentazione è in mattonelle di marmo-cemento, l'areazione è assicurata dagli accessi 140/B e 140/C e da finestrelle e da poste in alto sulla parete opposta.</p> <p>Riguardo gli impianti, è presente impianto elettrico a servizio degli avvolgibili in metallo e dell'illuminazione del locale, è presente impianto idrico-fognario a servizio di un piccolo bagno, non è presente nessun altro tipo di impianto.</p> <p>Riguardo la condizioni di manutenzione del locale, la pavimentazione in mattonelle in marmo-cemento presenta qualche segno di usura nelle zone di maggior passaggio, l'impianto elettrico visivamente non norma con le norme vigenti in materia e pertanto da adeguare, nulla si può dire visivamente riguardo l'impianto idrico risultato comunque funzionante, la situazione manutentiva del</p>		

	<p>locale in generale è discreta, La superficie catastale totale del locale è di mq 251, l'altezza è di 3,80, il locale è attualmente in uso dell'esecutato che lo utilizza come deposito/archivio. Riguardo la legittimità edilizia ed urbanistica dell'immobile in esame, dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Altamura si evince che il fabbricato di cui l'immobile fa parte è stato edificato mediante il rilascio di regolare Licenza Edilizia, che a seguito dell'edificazione del fabbricato è stato rilasciato il Permesso di Abitabilità per l'intero fabbricato compreso il locale in esame, e stato rilasciato inoltre il Certificato di Collaudo, pertanto l'intero fabbricato è stato realizzato in conformità delle normative Edilizie ed Urbanistiche vigenti. Per quanto riguarda la legittimità edilizia ed urbanistica del locale in esame, dal confronto delle tavole del progetto approvato, il CTU ha rilevato che l'altezza dei locali riportata è di mt. 3,00, mentre nella situazione di fatto l'altezza è di mt. 3,80, come riportato pure nella planimetria catastale. Il CTU, pur ritenendo che la differenza di altezza sia dovuta alla costruzione del fabbricato a ridosso di un declivio, tuttavia, poiché la situazione si è evidenziata in chiusura di perizia, si è riservato di approfondire la situazione presso gli uffici competenti ed aggiornare la presente perizia. È stato realizzato un piccolo bagno, non riportato nelle tavole del progetto, tuttavia, rappresenta una lieve difformità sanabile con una CILA in sanatoria. È stato realizzato un soppalco in tubi "Innocenti) di altezza non conforme alle normative edilizia, con una relativa scala di accesso in c.a. e una paretina in cartongesso non autorizzata che divide in 2 il locale, i quali saranno rimossi a spese della procedura. Non è stata reperita l'attestazione energetica APE è verrà eseguita a spese della procedura Non sono state reperite attestazioni di conformità degli impianti. Importo dell'immobile in esame da porre a base d'asta: € 167.431,36 L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: Proprietà 1/1 Riguardo gli oneri condominiali, si rammenta che il potenziale aggiudicatario, dovrà comunque, verificare l'eventuale sussistenza e consistenza di quote non corrisposte, compreso anche nei confronti di enti gestori o comunque verso terzi. Riguardo l'altezza dell'immobile rispetto al progetto approvato, considerato praticamente impossibile ogni tipo intervento sia strutturale che normativo, e considerato che il fabbricato è stato edificato nella sua interezza con regolare Licenza Edilizia, ed è stata rilasciata anche l'Abitabilità per tutto il fabbricato compreso il locale, si ritiene che l'eventuale acquirente debba essere informato di tale situazione e dichiarando all'acquisto di essere stato informato e accettare tale condizione, dichiarando di acquistare l'immobile nello stato e dichiarando altresì di rinunciare a qualsiasi rivalsa nei confronti della vendita.</p>
	<p>Detratti i costi di regolarizzazione edilizia riguardo la demolizione del soppalco, della paretina, della CILA in sanatoria e della redazione della certificazione APE e delle quote condominiali insolute, l'importo dell'immobile da porre a base d'asta è il seguente:</p> <p>Importo dell'immobile in esame da porre a base d'asta: € 167.431,36 L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: Proprietà 1/1 Riguardo gli oneri condominiali, si rammenta che il potenziale aggiudicatario, dovrà comunque, verificare l'eventuale sussistenza e consistenza di quote non corrisposte, compreso anche nei confronti di enti gestori o comunque verso terzi. Riguardo l'altezza dell'immobile rispetto al progetto approvato, considerato praticamente impossibile ogni tipo intervento sia strutturale che normativo, e considerato che il fabbricato è stato edificato nella sua interezza con regolare Licenza Edilizia, ed è stata rilasciata anche l'Abitabilità per tutto il fabbricato compreso il locale, si ritiene che l'eventuale acquirente debba essere informato di tale situazione e dichiarando all'acquisto di essere stato informato e accettare tale condizione, dichiarando di acquistare l'immobile nello stato e dichiarando altresì di rinunciare a qualsiasi rivalsa nei confronti della vendita</p>

9. FOGLIO RIASSUNTIVO DEGLI IDENTIFICATIVI CATASTALI DEL BENE PERIZIATO

Procedimento di Esecuzione Immobiliare promosso il Tribunale di Bari da:

CURATELA NUOVE TECNICHE SANITARIE contro XXXX XXXXXXXX XXX + 1
R.G.E. 467-2020 Giudice Dr.ssa Marina CAVALLO

L'immobile oggetto della procedura esecutiva è il seguente:

LOTTO 1

Comune di Altamura - Catasto Fabbricati Foglio 167 Particella 348 Sub 69 Categoria C/2 (Magazzini e locali di Deposito) Classe 5 Consistenza 233 mq Superficie catastale totale 251 mq Rendita Euro 661,84 Indirizzo Viale Martiri del 1799 n. 140 piano S1

Intestato: XXXX XXXXXXXX XXX XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXX Proprietà per 1/1

Importo dell'immobile in esame da porre a base d'asta: € 167.431,36

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: Proprietà 1/1

	INDICE	
	PERIZIA	1-35
	Allegati	40
1	Verbale di sopralluogo congiunto CTU e Custode	41
2	Licenza Edilizia 644 del 11-10-73	42
3	Permesso di abitabilità del 24-7-1976	44
4	Certificato di collaudo	45
5.1	Progetto approvato P. interrato	49
5.2	Progetto approvato Sezione	50
6	Ispezione ipotecaria immobile pignorato	51
7	Riepilogo bando asta	52
8	Schema riassuntivo per la pubblicità	54
9	Foglio riassuntivo degli identificativi catastali del bene periziato	56