

# TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. Arch. Silvia Zaccaro, nell'Esecuzione Immobiliare  
327/2022 del R.G.E.

contro

(C.F.: [REDACTED])



Conferimento dell'incarico e inizio delle operazioni di ispezione.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Lotto Unico.....	6
Lotto Unico - Bene n° 1.....	7
Descrizione.....	7
Titolarità.....	7
Stato civile del/degli esecutato/i.....	7
Confini.....	8
Consistenza.....	8
Eventuale possibile separazione della quota dell'esecutato/degli esecutati.....	9
Dati Catastali.....	9
Parti Comuni e Servitù.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di manutenzione.....	12
Stato di occupazione.....	12
Provenienza ventennale.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
Regolarità urbanistica, edilizia e catastale.....	14
Vincoli e oneri condominiali.....	14
Attestato di prestazione energetica.....	14
Lotto Unico - Bene n° 2.....	16
Descrizione.....	16
Titolarità.....	16
Stato civile del/degli esecutato/i.....	16
Confini.....	16
Consistenza.....	16
Eventuale possibile separazione della quota dell'esecutato/degli esecutati.....	17



Dati Catastali.....	17
Parti Comuni e Servitù.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Stato di manutenzione.....	18
Stato di occupazione.....	18
Provenienza ventennale.....	19
Formalità pregiudizievoli.....	19
Regolarità urbanistica, edilizia e catastale.....	20
Vincoli e oneri condominiali.....	20
Attestato di prestazione energetica.....	21
Stima / Formazione lotti.....	22
Lotto Unico - Bene n° 1.....	23
Eventuale assoggettamento ad I.V.A.....	24
Deprezzamento per vizi occulti ecc.....	24
Eventuali ulteriori deprezzamenti.....	24
Lotto Unico - Bene n° 2.....	26
Eventuale assoggettamento ad I.V.A.....	27
Deprezzamento per vizi occulti ecc.....	27
Eventuali ulteriori deprezzamenti.....	27
Riepilogo bando d'asta.....	30
Schema riassuntivo per la pubblicità Esecuzione Immobiliare 327/2022 del R.G.E.....	31

## CONFERIMENTO DELL'INCARICO E INIZIO DELLE OPERAZIONI DI ISPEZIONE

Con comunicazione a mezzo posta elettronica certificata del 19.12.2022, la sottoscritta Arch. Silvia Zaccaro, con studio in via Orfeo Mazzitelli n. 264 - 70124 - Bari (BA), email arch.zaccaro@libero.it, PEC silvia.zaccaro@pec.it, tel. 339/3162027, veniva nominato Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. dal G.E. Dott.ssa Marina Cavallo.

La sottoscritta accettava l'incarico per via telematica in data 23.12.2022.

In data 20.01.2023 alle ore 10,15 la sottoscritta, unitamente al Custode nominato Avv. Stefano Dinunno, eseguiva il sopralluogo presso il compendio pignorato ed in tale occasione provvedeva ad eseguire rilevazioni metriche e fotografiche.

## PREMESSA

Oggetto di procedura sono le seguenti unità immobiliari, site in Altamura (BA):

- Abitazione di tipo civile (appartamento) al piano primo e secondo, via della Cicoriella, identificata in catasto fabbricati al fg. 156, p.IIa 180, sub. 19;
- Locale garage (autorimessa) al piano S1, identificato in catasto fabbricati al fg. 156, p.IIa 180, sub. 28.

## DESCRIZIONE

I beni pignorati fanno parte di un complesso edilizio residenziale sito in zona periferica del comune di Altamura (BA), via della Cicoriella.

L'accesso al complesso edilizio avviene da due cancelli posti ai civici nn. 11 e 11/A di via della Cicoriella, attraverso i quali si accede ad un'area scoperta condominiale in parte costituita da aree a verde, in parte da vialetti pavimentati ove sono dislocati i cancelletti di accesso alle singole unità immobiliari. In particolare, dal cancelletto contrassegnato con il numero 20 si accede a un vano scale, che conduce sia al piano primo ove è ubicato il portoncino di accesso all'appartamento oggetto di procedura, sia al piano S1 ove è ubicato un accesso pedonale all'autorimessa oggetto di procedura.

Tra i civici nn. 13A e 15 di via della Cicoriella è posto, invece, il cancello carrabile attraverso il quale si accede ad una rampa che conduce ad una corsia di manovra al piano S1, ove sono dislocate le serrande di accesso alle singole autorimesse.

Il corpo di fabbrica di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di pignoramento si sviluppa su più livelli, ossia dal piano seminterrato S1 al piano secondo.

Le unità immobiliari pignorate sono le seguenti:

- 1) appartamento al piano primo e secondo, della superficie interna netta pari a mq. 94 circa quella del primo piano ed a mq. 96 circa quella del secondo piano, identificato in catasto fabbricati al foglio 156, particella 180, sub. 19.

Il piano primo è composto da ampio soggiorno/pranzo, due camere da letto, studio, bagno, disimpegno, due balconi e portico di accesso; il piano secondo (sottotetto) è composto da tre camere, bagno, deposito non praticabile e due terrazzi.

Le condizioni di manutenzione complessive dell'unità immobiliare sono discrete.

- 2) locale garage (autorimessa) al piano seminterrato, della superficie interna netta pari a mq. 39,00, identificato in catasto fabbricati al foglio 156, particella 180, sub. 28.

Le condizioni di manutenzione complessive dell'unità immobiliare sono discrete.

Il lotto unico è formato dai seguenti beni:

BENE N. 1: Appartamento al piano primo e secondo sito in Altamura (BA) alla via della Cicoriella, identificato in catasto fabbricati al fg. 156, p.lla 180, sub. 19.

BENE N. 2: Locale garage (autorimessa) al piano seminterrato S1 sito in Altamura (BA) alla via della Cicoriella, identificato in catasto fabbricati al fg. 156, p.lla 180, sub. 28.



BENE N. 1 – APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO E SECONDO SITO IN ALTAMURA (BA) ALLA VIA DELLA CICORIELLA, IN CATASTO FG. 156, P.LLA 180, SUB. 19.

## DESCRIZIONE

Appartamento in Altamura (BA) via della Cicoriella n. 11, categoria catastale A/2 (abitazione di tipo civile) costituito da:

- un piano primo composto da ampio soggiorno/pranzo, due camere da letto, studio, bagno, disimpegno, due balconi e portico di accesso;
- un piano secondo (sottotetto) composto da tre camere, bagno, deposito non praticabile e due terrazzi.

Il soffitto del primo piano ha altezza pari a 2,70 mt; il soffitto del piano secondo (sottotetto) è a due falde inclinate, con altezza al colmo pari a 2,90 mt e altezza minima pari a 1,10 mt sul lato nord e 0,60 mt sul lato sud (in corrispondenza del deposito).

La comunicazione tra il piano terra ed il primo piano avviene mediante una scala interna.

La superficie interna netta del piano primo è pari a mq. 94 circa, mentre quella del piano secondo è pari a mq. 96 circa.

Vi è da precisare che al momento del sopralluogo la cucina dell'unità immobiliare risultava realizzata in uno dei locali al piano sottotetto.

## TITOLARITÀ

La titolarità del bene è la seguente:

- [REDACTED] (proprietà per 1/1) - Codice fiscale: [REDACTED]

## STATO CIVILE DEL/DEGLI ESECUTATO/I

La scrivente ha provveduto a recuperare presso il comune di Altamura (BA) l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio da cui si evince che l'esecutato ha contratto matrimonio in [REDACTED] in data [REDACTED] con [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED].



In tale certificato è annotato che *"Gli sposi nell'atto di celebrazione del matrimonio hanno dichiarato di scegliere ai sensi dell'art. 162 – secondo comma del c.c., il regime della separazione nei loro rapporti patrimoniali"*.

Pertanto, l'atto di pignoramento è stato correttamente notificato dal creditore procedente al solo esecutato [REDACTED]

## CONFINI

Con giardino condominiale, altra unità immobiliare, corsia di accesso alle autorimesse, altra unità immobiliare.

## CONSISTENZA

Di seguito è riportata una tabella riassuntiva dei vari locali di cui è composta l'unità immobiliare con la quantificazione analitica della superficie netta, di quella commerciale, dell'esposizione dei vari locali e delle condizioni di manutenzione.

	Superficie netta (mq)	Coefficiente	Superficie commerciale (mq)	Esposizione	Condizioni di manutenzione
Soggiorno (1° p)	46,96	1,00	46,96	nord	discrete
Studio (1° p)	7,35	1,00	7,35	nord	discrete
Letto 1 (1° p)	13,53	1,00	13,53	sud	discrete
Letto 2 (1° p)	16,96	1,00	16,96	sud	discrete
Bagno (1° p)	7,48	1,00	7,48	sud	discrete
Disimpegno (1° p)	2,11	1,00	2,11	-	discrete
Balcone 1 (1° p)	2,75	0,25	0,69	nord	discrete
Balcone 2 (1° p)	4,74	0,25	1,19	sud	discrete
Portico (1° p)	19,80	0,25	4,95	nord	discrete
Locale sottotetto 1 (2° p)	46,27	0,50	23,14	est-ovest	discrete
Locale sottotetto 2 (2° p)	10,95	0,50	5,48	est	discrete
Locale sottotetto 3 (2° p)	9,16	0,50	4,58	ovest	discrete
Bagno sottotetto (2° p)	7,85	0,50	3,93	-	discrete
Deposito sottotetto non praticabile (2° p)	22,17	0,10	2,22	-	discrete

Terrazzo Est (2° p)	48,11	0,10	4,81	est	discrete
Terrazzo ovest (2° p)	48,11	0,10	4,81	ovest	discrete
<b>TOTALE</b>			<b>150,19</b>		

Alla superficie sopra determinata deve essere aggiunta:

- la superficie relativa alle pareti divisorie interne (al 100% quelle del piano primo ed al 50% quelle del piano secondo sottotetto), pari a 4,23 mq;
- la superficie relativa alle pareti esterne perimetrali non in comune (fino a 50 cm. di spessore, al 100% quelle del piano primo ed al 50% quelle del piano secondo sottotetto), pari a 19,59 mq;
- la superficie delle pareti in condivisione con le adiacenti unità immobiliare (al 50%), pari a 2,70 mq.

La superficie commerciale è pertanto pari a:

$$150,19 \text{ mq.} + 4,23 \text{ mq.} + 19,59 \text{ mq.} + 2,70 \text{ mq.} = 176,71 \text{ mq.}$$

che può essere arrotondata a **177,00 mq.**

#### EVENTUALE POSSIBILE SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA DELL'ESECUTATO / DEGLI ESECUTATI

Non vi sono altri comproprietari dell'unità immobiliare pignorata all'infuori dell'esecutato che detiene, complessivamente, l'intera proprietà della stessa; pertanto, non è necessario verificare l'eventuale possibile separazione di quote di proprietà.

#### DATI CATASTALI

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento sono corretti.

Si riepilogano di seguito i dati catastali dell'unità immobiliare pignorata come risultanti dalla visura catastale:

Catasto fabbricati (CF) del Comune di Altamura (BA)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Fg.	Part.	Sub	Zona Cens.	Categ	Classe	Consist.	Sup. catast.	Rendita	Piano	Graff.
	156	180	19		A/2	2	7 vari	Tot. 155 mq, escluso aree scoperte 138 mq	€ 596,51	1-2	

**Corrispondenza catastale**

La planimetria catastale è stata acquisita dallo scrivente Esperto dall'Agenzia delle Entrate settore Territorio, e non risulta conforme allo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo.

**PARTI COMUNI E SERVITU'**

Nell'atto di compravendita originario rep. 47048 del 18/06/2002 a rogito Notaio Clemente Stigliano in Altamura (BA) è riportato quanto segue:

- sono parti condominiali dell'intero complesso edilizio le rampe e corsie di accesso al garage, nonché i viali e le aree sistemate a verde all'interno del complesso edilizio, ad eccezione delle pertinenze private destinate in proprietà alle singole unità immobiliari;
- ogni unità immobiliare facente parte dell'intero complesso edilizio è gravata da reciproca servitù di passaggio di impianti tecnologici, quali acquedotto, fogna, gas, energia elettrica ed altro;
- le antenne per gli impianti TV centralizzati e le canne fumarie sono posizionate sul piano copertura dei singoli corpi di fabbrica, per cui i condomini serviti da tali impianti potranno in qualsiasi momento provvedere alla manutenzione degli impianti medesimi, ed i proprietari dei piani sottotetto di ogni singolo corpo di fabbrica, non potranno opporsi all'esercizio di tale diritto, dovendo consentire l'accesso ai manutentori attraverso l'interno del proprio sottotetto, né potranno in alcun modo limitarlo. Tuttavia le ispezioni dei manutentori dovranno opportunamente essere comunicate ai detti proprietari onde consentire a questi

ultimi di rendersi reperibili. Potrà essere inoltre consentito ai proprietari di ciascuna unità immobiliare di posizionare sul detto piano di copertura anche antenne paraboliche.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Anno di costruzione: 1999 - 2001;

Tipologia strutturale fabbricato: in cemento armato e solai in latero-cemento;

Copertura fabbricato: tetto a doppia falda non praticabile;

Pareti esterne: in muratura, in parte intonacate in parte rivestite;

Esposizione unità immobiliare: nord – sud;

Divisori interni: murature in laterizio intonacate a civile; pitture con ducotone/tempera e stucchi tipo spatolato;

Pavimentazione unità immobiliare: in gres porcellanato formato cm. 60x60 piano primo; in gres porcellanato formato cm. 40x40 piano secondo; pavimentazione bagno piano primo in gres porcellanato formato cm. 30x30; pavimentazione bagno piano secondo in gres porcellanato formato cm. 20x20;

Rivestimento bagni: in gres porcellanato formato cm 28x58 piano primo; in gres porcellanato formato cm 20x20 piano secondo;

Rivestimento cucina: piastrelle in gres porcellanato;

Rivestimento scala interna: in pietra;

Infissi esterni: finestre in legno con tapparelle e zanzariere;

Infissi interni: porte in legno con inserti in vetro;

Portoncino di ingresso: blindato;

Volte: soffitto piano altezza 2,70 mt al piano primo; a due falde inclinate al piano secondo, con altezza al colmo pari a 2,90 mt e altezza minima pari a 1,10 mt sul lato nord e 0,60 mt sul lato sud (in corrispondenza del deposito);

Impianto elettrico: l'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico sotto traccia in buone condizioni;

Impianto idrico: l'unità immobiliare è dotata di impianto idrico-sanitario-fognante in buone condizioni;

Impianto di riscaldamento: di tipo autonomo con caldaia murale a gas anche per la produzione di acqua calda sanitaria; corpi scaldanti: termosifoni in ghisa e termoarredi in acciaio; l'unità immobiliare è allacciata alla rete del gas cittadina;

Altri impianti: l'unità immobiliare è dotata di video citofono, condizionatori di tipo a split, impianto di allarme, camino posto al piano secondo.

#### STATO DI MANUTENZIONE

Lo stato di manutenzione dell'interno dell'unità immobiliare, così come quello del fabbricato di cui fa parte, è discreto.

Si segnalano alcuni ammaloramenti della pittura, riconducibili a fenomeni di infiltrazione di umidità, localizzati in corrispondenza di una piccola parte del soffitto al piano secondo (sottotetto) ed in corrispondenza di una porzione del soffitto e di una parete al piano primo tra il bagno e una camera da letto.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare risultava disabitata.

#### PROVENIENZA VENTENNALE

Il creditore precedente non ha optato per il deposito della certificazione notarile ex art. 567 c.p.c., ma ha provveduto a depositare i certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato.

La documentazione prodotta dal creditore precedente risale sino ad un atto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno vent'anni la trascrizione del pignoramento in data 02/09/2022.

L'unità immobiliare pignorata:

- è pervenuta all'esecutato [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la quota di intera proprietà, da [REDACTED] nata ad [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], in forza di atto di compravendita del 25/05/2006 a rogito del Notaio in Matera Angelo Disabato rep. 58571, trascritto a Bari il 21/06/2006 al n. 33294 R.G. e al n. 22202 R.P.;
- è pervenuta a [REDACTED] nata ad [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la quota di intera proprietà, dalla società S.I.L. CO. Srl, codice

fiscale e partita i.v.a. 04475870723, in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Clemente Stigliano rep. 47048 del 18/06/2002, trascritto a Bari il 05/07/2002 al n. 28985 R.G. e al n. 20609 R.P.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Il creditore procedente non ha depositato la certificazione notarile ex art. 567 c.p.c., ma ha depositato i certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato; tale documentazione è relativa ad un periodo che ricomprende l'atto derivativo o originario antecedente di almeno venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento.

In base alle ispezioni ipotecarie effettuate dalla scrivente si è potuto accertare che la documentazione prodotta dal creditore procedente è corretta.

Il creditore procedente ha depositato gli estratti catastali attuali e storici.

Si elencano, di seguito, le formalità pregiudizievoli riferite al bene oggetto di procedura:

### Iscrizioni

- Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna;

Iscritta a Bari il 09.11.2021 - n. 54153 R.G. - n. 7821 R.P.;

A favore: CAPITALIA SPA con sede a Roma, c.f. 00919681007;

Contro: [REDACTED] c.f. [REDACTED];

Capitale: € 45.545,04; Interessi: € 29.454,96; spese: € 25.000,00; totale: € 100.000,00

### Trascrizioni

- Verbale di pignoramento immobili;

Trascritto a Bari il 14.07.2006 - n. 39205 R.G. - n. 26653 R.P.;

A favore: INTERMOBIL SRL con sede in Noci (BA), c.f. 05712660728;

Contro: [REDACTED] c.f. [REDACTED];

- Verbale di pignoramento immobili;

Trascritto a Bari il 02.09.2022 - n. 45867 R.G. - n. 33906 R.P.;

A favore: INTERMOBIL SRL con sede in Noci (BA), c.f. 05712660728;



## REGOLARITÀ URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

---

Attraverso le ispezioni eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari è stato possibile evincere che l'unità immobiliare non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata è stato edificato in forza di Concessione Edilizia n. 139 del 11/06/1999 e successive varianti n. 529 del 29/08/2001 e n. 426 del 15/11/2001, rilasciate dal Comune di Altamura.

Non è stata rinvenuta in atti la certificazione di abitabilità.

L'unità immobiliare risulta regolare dal punto di vista urbanistico.

Dal punto di vista edilizio e catastale sussistono difformità consistenti nella non corrispondenza della distribuzione dei divisori interni del piano secondo (sottotetto) rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale; tali difformità potranno essere sanate mediante pratica CILA in Sanatoria da presentare al Comune di Altamura e pratica di variazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio.

## VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

---

L'amministrazione del condominio di cui fa parte l'immobile pignorato è affidata a Studio Amministrazioni Condominiali sas di .....con sede in Altamura (BA), telefono 080/3149912.

La quota fissa semestrale degli oneri condominiali è pari a € 153,00.

Nell'atto di compravendita originario rep. 47048 del 18/06/2002 a rogito Notaio Clemente Stigliano in Altamura (BA) è riportato quanto segue: la parte acquirente si impegna ad osservare le norme del regolamento di condominio del fabbricato, anche quali vere e proprie servitù riguardanti i corpi di fabbrica nel loro complesso e nei singoli elementi che lo compongono, regolamento che, con annessi tipo e tabelle millesimali, predisposto da un tecnico di fiducia della società venditrice, dichiara di accettare, assumendone i relativi costi in misura proporzionale ai millesimi di proprietà di propria spettanza.

## ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

---

In occasione del sopralluogo presso l'unità immobiliare la stessa è risultata disabitata.



Non essendo stato possibile recuperare il libretto della caldaia, al momento non è possibile redigere l'Attestato di Prestazione Energetica.



BENE N. 2 – LOCALE GARAGE (AUTORIMESSA) AL PIANO SEMINTERRATO S1, SITO IN ALTAMURA (BA) VIA DELLA CICORIELLA, IN CATASTO FG. 156, P.LLA 180, SUB. 28

## DESCRIZIONE

Locale garage (autorimessa) al piano S1, identificato in catasto fabbricati al fg. 156, p.lla 180, sub. 28, della superficie interna netta pari a mq. 39,00 circa e altezza interna utile pari a 2,70 mt.

L'accesso carrabile all'unità immobiliare avviene attraverso una serranda in acciaio zincato posta in corrispondenza dello spazio di manovra comune al piano S1; mentre l'accesso pedonale avviene attraverso una porta metallica ubicata nel vano scala al piano S1.

## TITOLARITÀ

La titolarità del bene è la seguente:

- [REDACTED] (proprietà per 1/1) - Codice fiscale: [REDACTED]

## STATO CIVILE DEL/DEGLI ESECUTATO/I

La scrivente ha provveduto a recuperare presso il comune di Altamura (BA) l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio da cui si evince che l'esecutato ha contratto matrimonio in [REDACTED] in data [REDACTED] con [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED].

In tale certificato è annotato che *"Gli sposi nell'atto di celebrazione del matrimonio hanno dichiarato di scegliere ai sensi dell'art. 162 – secondo comma del c.c., il regime della separazione nei loro rapporti patrimoniali"*.

Pertanto, l'atto di pignoramento è stato correttamente notificato dal creditore procedente al solo esecutato [REDACTED].

## CONFINI

Con corsia di accesso alle autorimesse e altre unità immobiliari.

## CONSISTENZA

La superficie interna netta dell'autorimessa è pari a mq. 39,00 circa.

## EVENTUALE POSSIBILE SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA DELL'ESECUTATO / DEGLI ESECUTATI

Non vi sono altri comproprietari del bene pignorato all'infuori dell'esecutato che detiene, complessivamente, l'intera proprietà dello stesso; pertanto, non è necessario verificare l'eventuale possibile separazione di quote di proprietà.

### DATI CATASTALI

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento sono corretti.

Si riepilogano di seguito i dati catastali dell'unità immobiliare pignorata come risultanti dalla visura catastale:

Catasto fabbricati (CF) del Comune di Altamura (BA)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Fg.	Part.	Sub	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consist.	Sup. catast.	Rendita	Piano	Gra ff.
	156	180	28		C/6	1	39 mq	36 mq	€ 80,57	S1	

### Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale in atti all'Agenzia delle Entrate – Territorio.

### PARTI COMUNI E SERVITU'

Nell'atto di compravendita originario rep. 47048 del 18/06/2002 a rogito Notaio Clemente Stigliano in Altamura (BA) è riportato quanto segue:

- sono parti condominiali dell'intero complesso edilizio le rampe e corsie di accesso al garage, nonché i viali e le aree sistemate a verde all'interno del complesso edilizio, ad eccezione delle pertinenze private destinate in proprietà alle singole unità immobiliari;
- ogni unità immobiliare facente parte dell'intero complesso edilizio è gravata da reciproca servitù di passaggio di impianti tecnologici, quali acquedotto, fogna, gas, energia elettrica ed altro;
- le antenne per gli impianti TV centralizzati e le canne fumarie sono posizionate sul piano copertura dei singoli corpi di fabbrica, per cui i condomini serviti da tali impianti potranno in

qualsiasi momento provvedere alla manutenzione degli impianti medesimi, ed i proprietari dei piani sottotetto di ogni singolo corpo di fabbrica, non potranno opporsi all'esercizio di tale diritto, dovendo consentire l'accesso ai manutentori attraverso l'interno del proprio sottotetto, né potranno in alcun modo limitarlo. Tuttavia le ispezioni dei manutentori dovranno opportunamente essere comunicate ai detti proprietari onde consentire a questi ultimi di rendersi reperibili. Potrà essere inoltre consentito ai proprietari di ciascuna unità immobiliare di posizionare sul detto piano di copertura anche antenne paraboliche.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Anno di costruzione: 1999 - 2001;

Tipologia strutturale fabbricato: in cemento armato e solai in latero-cemento;

Copertura fabbricato: tetto a doppia falda non praticabile;

Pareti esterne: in muratura, in parte intonacate in parte rivestite;

Esposizione unità immobiliare: sud;

Pavimentazione unità immobiliare: in gres porcellanato formato cm. 33x33;

Infissi esterni: serranda motorizzata in acciaio zincato;

Infissi interni: porta metallica;

Volte: soffitto piano altezza 2,70 mt;

Impianto elettrico: l'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico sotto traccia in buone condizioni;

Impianto idrico: l'unità immobiliare è dotata di attacco idrico.

## STATO DI MANUTENZIONE

---

Lo stato di manutenzione è discreto.

Si segnalano alcuni ammaloramenti della pittura delle murature perimetrali nella parte inferiore, da ricondurre a fenomeni di umidità di risalita dal sottofondo.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Al momento del sopralluogo risultavano depositati nel locale alcuni oggetti.

## PROVENIENZA VENTENNALE

Il creditore procedente non ha optato per il deposito della certificazione notarile ex art. 567 c.p.c., ma ha provveduto a depositare i certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato.

La documentazione prodotta dal creditore procedente risale sino ad un atto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno vent'anni la trascrizione del pignoramento in data 02/09/2022.

L'unità immobiliare pignorata:

- è pervenuta all'esecutato [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la quota di intera proprietà, da [REDACTED] nata ad [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], in forza di atto di compravendita del 25/05/2006 a rogito del Notaio in Matera Angelo Disabato rep. 58571, trascritto a Bari il 21/06/2006 al n. 33294 R.G. e al n. 22202 R.P.;
- è pervenuta a [REDACTED] nata ad [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la quota di intera proprietà, dalla società S.I.L. CO. Srl, codice fiscale e partita i.v.a. 04475870723, in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Clemente Stigliano rep. 47048 del 18/06/2002, trascritto a Bari il 05/07/2002 al n. 28985 R.G. e al n. 20609 R.P.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Il creditore procedente non ha depositato la certificazione notarile ex art. 567 c.p.c., ma ha depositato i certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato; tale documentazione è relativa ad un periodo che ricomprende l'atto derivativo o originario antecedente di almeno venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento.

In base alle ispezioni ipotecarie effettuate dalla scrivente si è potuto accertare che la documentazione prodotta dal creditore procedente è corretta.

Il creditore procedente ha depositato gli estratti catastali attuali e storici.

Si elencano, di seguito, le formalità pregiudizievoli riferite al bene oggetto di procedura:

**Iscrizioni**

- Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna;

Iscritta a Bari il 09.11.2021 - n. 54153 R.G. - n. 7821 R.P.;



A favore: CAPITALIA SPA con sede a Roma, c.f. 00919681007;

Contro: [REDACTED] c.f. [REDACTED];

Capitale: € 45.545,04; Interessi: € 29.454,96; spese: € 25.000,00; totale: € 100.000,00

### Trascrizioni

- Verbale di pignoramento immobiliare;

Trascritto a Bari il 14.07.2006 – n. 39205 R.G. – n. 26653 R.P.;

A favore: INTERMOBIL SRL con sede in Noci (BA), c.f. 05712660728;

Contro: [REDACTED] c.f. [REDACTED];

- Verbale di pignoramento immobiliare;

Trascritto a Bari il 02.09.2022 – n. 45867 R.G. – n. 33906 R.P.;

A favore: INTERMOBIL SRL con sede in Noci (BA), c.f. 05712660728;

Contro: [REDACTED] c.f. [REDACTED].

## REGOLARITÀ URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Attraverso le ispezioni eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari è stato possibile evincere che l'unità immobiliare non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata è stato edificato in forza di Concessione Edilizia n. 139 del 11/06/1999 e successive varianti n. 529 del 28/08/2001 e n. 426 del 15/11/2001, rilasciate dal Comune di Altamura.

L'unità immobiliare risulta regolare dal punto di vista urbanistico, edilizio e catastale.

## VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

L'amministrazione del condominio di cui fa parte l'immobile pignorato è affidata a Studio Amministrazioni Condominiali sas di ....., con sede in Altamura (BA), telefono 080/3149912.

La quota fissa semestrale degli oneri condominiali è pari a € 38,00.

Nell'atto di compravendita originario rep. 47048 del 18/06/2002 a rogito Notaio Clemente Stigliano in Altamura (BA) è riportato quanto segue: la parte acquirente si impegna ad osservare le norme





del regolamento di condominio del fabbricato, anche quali vere e proprie servitù riguardanti i corpi di fabbrica nel loro complesso e nei singoli elementi che lo compongono, regolamento che, con annessi tipo e tabelle millesimali, predisposto da un tecnico di fiducia della società venditrice, dichiara di accettare, assumendone i relativi costi in misura proporzionale ai millesimi di proprietà di propria spettanza.



## ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA



Per tale tipologia di immobile non è previsto il rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica.



Si è proceduto alla formazione di un lotto unico così costituito:

BENE N. 1: Appartamento al piano primo e secondo sito in Altamura (BA) alla via della Cicoriella, identificato in catasto fabbricati al fg. 156, p.lla 180, sub. 19.

BENE N. 2: Locale garage (autorimessa) al piano seminterrato S1 sito in Altamura (BA) alla via della Cicoriella, identificato in catasto fabbricati al fg. 156, p.lla 180, sub. 28.



BENE N. 1 – APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO E SECONDO SITO IN ALTAMURA (BA) ALLA VIA DELLA CICORIELLA, IN CATASTO FG. 156, P.LLA 180, SUB. 19.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).  
Valore di stima del bene: € 161.600,00 (euro centosessantunomilaseicento/00) con detrazione del 15% per l'assenza della garanzia per vizi occulti ed altre detrazioni

La metodologia di stima impiegata è quella di tipo sintetico-comparativo.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato unitario per la stima, ossia il costo per unità di superficie (€/mq) da riferire alla superficie commerciale del bene, si è provveduto a:

- consultare le quotazioni indicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate settore Territorio;
- consultare il Borsino Immobiliare.

Se ne è ricavato quanto segue:

- Agenzia delle Entrate (OMI): l'immobile ricade in zona classificata dall'OMI come E2 "suburbana" e risulta ubicato in prossimità alla zona classificata dall'OMI come D1 "periferica". I valori unitari (€/mq) per abitazioni civili in zona suburbana oscillano da un minimo di € 660,00 ad un massimo di € 940,00 al metro quadrato; mentre per abitazioni civili in zona periferica oscillano da un minimo di € 1.250,00 ad un massimo di € 1.550,00 al metro quadrato.
- Borsino Immobiliare: per abitazioni civili in stabili di 1<sup>a</sup> fascia in zone limitrofe a quella in cui ricade l'immobile, vengono indicati valori che oscillano da un minimo di € 693,00 ad un massimo di € 1.100,00 al metro quadrato.

In considerazione delle peculiarità dell'unità immobiliare e del contesto in cui la stessa è inserita, si ritiene di dover considerare il valore massimo indicato dall'OMI per la zona suburbana (940,00 €/mq) ed il valore minimo indicato dall'OMI per la zona periferica (1.250,00 €/mq).

Mediando tali valori si ottiene:

$$(940,00 + 1.250,00) / 2 = € 1.095,00 \text{ €/mq.}$$

Tale valore risulta prossimo al valore massimo di 1.100,00 €/mq indicato dal Borsino Immobiliare.



Si ritiene, pertanto, che il valore unitario congruo per la stima dell'unità immobiliare oggetto di procedura sia pari a 1.100,00 €/mq.

Pertanto, il valore assunto alla base della stima è pari a 1.100,00 €/mq.

Moltiplicando tale valore unitario per la superficie commerciale del bene, pari a mq. 177,00 si ottiene:

Superficie commerciale (mq)	Valore per unità di superficie (€/mq)	Valore totale
177,00	€ 1.100,00	€ 194.700,00

Il valore complessivo del BENE N. 1 è, quindi, pari a € 194.700,00.

#### EVENTUALE ASSOGGETTAMENTO AD I.V.A.

La vendita non è soggetta ad I.V.A. in quanto la costruzione è stata terminata in data antecedente a cinque anni dall'attualità.

#### DEPREZZAMENTO PER VIZI OCCULTI ECC.

Di seguito lo scrivente Esperto Stimatore calcola e detrae il 15% del valore stimato per la differenza tra gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, così come richiesto.

Pertanto si ha:

Valore totale immobile	€ 194.700,00
Decurtazione per vizi occulti del 15%	€ 29.205,00
Valore immobile con decurtazione	€ 165.495,00

Il valore del BENE N. 1 con detrazione del 15% è pari a € 165.495,00.

#### EVENTUALI ULTERIORI DEPREZZAMENTI

##### Deprezzamento per regolarizzazioni urbanistiche, edilizie, catastali

Al fine di sanare le discrasie di distribuzione dei divisori interni occorre presentare al Comune di Altamura (BA) una pratica CILA in Sanatoria, mediante il pagamento di una sanzione di € 1.000,00 e, contestualmente, provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale presso l'Agenzia delle Entrate mediante pratica DOCFA. In considerazione degli oneri da versare per l'aggiornamento della planimetria catastale e del compenso da corrispondere ad un tecnico per l'espletamento di tali pratiche, si può considerare una spesa complessiva di € 2.000,00.

Si ritiene, pertanto di dover considerare una detrazione di € 2.000,00.

**Deprezzamento per lo stato d'occupazione**

Non vi sono deprezzamenti da effettuare a tal proposito.

**Deprezzamento in riferimento alla manutenzione**

Non vi sono deprezzamenti da effettuare a tal proposito.

**Deprezzamento per vincoli e oneri giuridici non eliminabili**

Non vi sono deprezzamenti da effettuare a tal proposito.

**Deprezzamento per spese condominiali insolute**

L'amministratore del condominio di cui fa parte l'immobile oggetto di procedura ha comunicato che sussiste un debito scaduto complessivo di € 2.310,00 riferito all'appartamento ed all'autorimessa.

Di questi, € 1.898,00 sono imputabili all'appartamento.

Il valore del BENE N. 1, con detrazione del 15% per assenza di garanzia su vizi occulti, con detrazione per oneri di regolarizzazione edilizia e catastale e con detrazione per spese condominiali insolute è quindi pari a:

€ 165.495,00 - € 2.000,00 - 1.898,00 = € 161.597,00, che può essere arrotondato a:

€ 161.600,00 (euro centosessantunomilaseicento/00).

BENE N. 2 – LOCALE GARAGE (AUTORIMESSA) AL PIANO SEMINTERRATO S1, SITO IN ALTAMURA (BA) VIA DELLA CICORIELLA, IN CATASTO FG. 156, P.LLA 180, SUB. 28

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).  
Valore di stima del bene: € 15.800.00 (euro quindicimilaottocento/00) con detrazione del 15% per l'assenza della garanzia per vizi occulti ed altre detrazioni.

La metodologia di stima impiegata è quella di tipo sintetico-comparativo.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato unitario per la stima, ossia il costo per unità di superficie (€/mq) da riferire alla superficie commerciale del bene, si è provveduto a:

- consultare le quotazioni indicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate settore Territorio;
- consultare il Borsino Immobiliare.

Se ne è ricavato quanto segue:

- Agenzia delle Entrate (OMI): l'immobile ricade in zona classificata dall'OMI come E2 "suburbana" e risulta ubicato in prossimità alla zona classificata dall'OMI come D1 "periferica". Risultano disponibili valori unitari riferiti a box esclusivamente per la zona D1 periferica, che oscillano da un minimo € 425,00 ad un massimo di € 560,00 al metro quadrato.
- Borsino Immobiliare: non riporta valori riferibili a box in tale zona.

In considerazione delle peculiarità dell'unità immobiliare e del contesto in cui la stessa è inserita, si ritiene di dover considerare il valore medio rispetto a quelli minimi e massimi sopra indicati, ossia:

$$(425,00 + 560,00) / 2 = € 492,50 \text{ €/mq.}$$

Confrontando tale valore unitario con quello desumibile da annunci immobiliari nel comune di Altamura per tale tipologia di bene, si ritiene che il valore ricavato sia congruo.

Apportando gli opportuni arrotondamenti, il valore assunto alla base della stima è pari a 490,00 €/mq.

Moltiplicando tale valore unitario per la superficie del bene, pari a 39,00 mq, si ottiene:

Superficie (mq)	Valore per unità di superficie (€/mq)	Valore totale
39,00	€ 490,00	€ 19.110,00

Il valore complessivo del BENE N. 2 è quindi pari a € 19.110,00.

#### EVENTUALE ASSOGGETTAMENTO AD I.V.A.

La vendita non è soggetta ad I.V.A. in quanto la costruzione è stata terminata in data antecedente a cinque anni dall'attualità.

#### DEPREZZAMENTO PER VIZI OCCULTI ECC.

Di seguito lo scrivente Esperto Stimatore calcola e detrae il 15% del valore stimato per la differenza tra gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, così come richiesto.

Pertanto si ha:

Valore totale immobile	€ 19.110,00
Decurtazione per vizi occulti del 15%	€ 2.866,50
Valore immobile con decurtazione	€ 16.243,50

Il valore del BENE N. 2 con detrazione del 15% è pari a € 16.243,50.

#### EVENTUALI ULTERIORI DEPREZZAMENTI

##### Deprezzamento per regolarizzazioni urbanistiche, edilizie, catastali

Non vi sono deprezzamenti da effettuare a tal proposito.

##### Deprezzamento per lo stato d'occupazione

Non vi sono deprezzamenti da effettuare a tal proposito.

##### Deprezzamento in riferimento alla manutenzione

Non vi sono deprezzamenti da effettuare a tal proposito.

##### Deprezzamento per vincoli e oneri giuridici non eliminabili

Non vi sono deprezzamenti da effettuare a tal proposito.

##### Deprezzamento per spese condominiali insolute

L'amministratore del condominio di cui fa parte l'immobile oggetto di procedura ha comunicato che sussiste un debito scaduto complessivo di € 2.310,00 riferito all'appartamento ed all'autorimessa.

Di questi, € 412,00 sono imputabili all'autorimessa.

Il valore del BENE N. 2, con detrazione del 15% per assenza di garanzia su vizi occulti e con detrazione per spese condominiali insolute è quindi pari a:

€ 16.243,50 - € 412,00 = € 15.831,50, che può essere arrotondato a:

€ 15.800,00 (euro quindicimilaottocento/00).

§ § §

Pertanto, il valore complessivo del LOTTO UNICO costituito da n. 2 beni, con detrazione del 15% per assenza di garanzia su vizi occulti ed altre detrazioni come specificato nella presente perizia è pari a:

€ 161.600,00 + € 15.800,00 = € 177.400,00.

Valore complessivo LOTTO UNICO: € 177.400,00 (euro centosettantasettemilaquattrocento/00) con detrazione del 15% per assenza di garanzia su vizi occulti ed altre detrazioni come specificato nella presente perizia.

Espletato il mandato ricevuto, il sottoscritto Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, rimanendo a disposizione della S.V..

Bari, 18 aprile 2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Silvia Zaccaro

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Allegato n. 1\_ Documentazione fotografica
- ✓ Allegato n. 2\_ Visure catastali storiche per immobile
- ✓ Allegato n. 3\_ Planimetrie catastali
- ✓ Allegato n. 4\_ Planimetria corretta (abitazione)
- ✓ Allegato n. 5\_ Atti di provenienza
- ✓ Allegato n. 6\_ Concessione Edilizia e varianti
- ✓ Allegato n. 7\_ Quotazioni mercato immobiliare
- ✓ Allegato n. 8\_ Elenco sintetico delle formalità e ispezioni ipotecarie
- ✓ Allegato n. 9\_ Estratto dell'atto di matrimonio
- ✓ Allegato n. 10\_ Situazione versamenti oneri condominiali
- ✓ Allegato n. 11\_ Identificativi catastali
- ✓ Allegato n. 12\_ Check list

**LOTTO UNICO**

**BENE N° 1** – Appartamento al piano primo e secondo sito in Altamura (BA) alla via della Cicoriella n. 11, identificato in catasto fabbricati al fg. 156, p.lla 180, sub. 19.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1).

**Prezzo base d'asta: € 161.600,00 con detrazione del 15% per l'assenza della garanzia per vizi occulti ed altre detrazioni**

**BENE N° 2** – Locale garage (autorimessa) al piano seminterrato S1 sito in Altamura (BA) alla via della Cicoriella, identificato in catasto fabbricati al fg. 156, p.lla 180, sub. 28.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1).

**Prezzo base d'asta: € 15.800,00 con detrazione del 15% per l'assenza della garanzia per vizi occulti ed altre detrazioni.**



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 177.400,00

BENE N° 1

Bene n° 1 – Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Altamura (BA) – via della Cicoriella n. 11		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento identificato in catasto fg. 156, p.lla 180, sub. 19, Categoria A/2	<b>Superficie</b>	177 mq
<b>Pertinenze:</b>			
<b>Stato conservativo:</b>	Discreto		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento in Altamura (BA) via della Cicoriella n. 11, categoria catastale A/2 (abitazione di tipo civile) in discrete condizioni di manutenzione, costituito da un piano primo composto da ampio soggiorno/pranzo, due camere da letto, studio, bagno, disimpegno, due balconi e portico di accesso, e da un piano secondo (sottotetto) composto da tre camere, bagno, deposito non praticabile e due terrazzi. Il soffitto del primo piano ha altezza pari a 2,70 mt; il soffitto del piano secondo (sottotetto) è a due falde inclinate, con altezza al colmo pari a 2,90 mt e altezza minima pari a 1,10 mt sul lato nord e 0,60 mt sul lato sud (in corrispondenza del deposito). La comunicazione tra il piano terra ed il primo piano avviene mediante una scala interna. La superficie interna netta del piano primo è pari a mq. 94 circa, mentre quella del piano secondo è pari a mq. 96 circa. La superficie commerciale del bene è pari a 177 mq.		



Bene n° 2 – Autorimessa

<b>Ubicazione:</b>	Altamura (BA) – via della Cicoriella n. 11/A		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Autorimessa identificata in catasto fg. 156, p.lla 180, sub. 28, Categoria C/6	<b>Superficie</b>	39 mq
<b>Pertinenze:</b>	-		
<b>Stato conservativo:</b>	Discreto		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		
<b>Descrizione:</b>	Locale garage (autorimessa) al piano S1 in Altamura (BA) via della Cicoriella n. 11/A, categoria catastale C/6, in discrete condizioni di manutenzione, della superficie interna netta pari a mq. 39,00 circa e altezza interna utile pari a 2,70 mt. L'accesso carrabile all'unità immobiliare avviene attraverso una serranda in acciaio zincato posta in corrispondenza dello spazio di manovra comune al piano S1, mentre l'accesso pedonale avviene attraverso una porta metallica ubicata nel vano scala al piano S1.		

