



Ing. Oscar Michele Crescente  
CF: CRS SRM 57B16 Z600T

# TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

107/2023

Procedura promossa da  
AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE.

**Contro**

\*\*\*\*\*

Giudice:  
Dott.ssa Maria Azzurra Guerra

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Tecnico Incaricato  
**ing. Oscar Michele Crescente**  
Con studio in Barletta (BT) Via Indipendenza, 38  
Tel. 0883 348356  
email: [oscarcrescente@sudcantierisrl.it](mailto:oscarcrescente@sudcantierisrl.it)  
pec: [oscarmichele.crescente@ingpec.eu](mailto:oscarmichele.crescente@ingpec.eu)

tecnico incaricato: ing. Oscar Michele Crescente

## **0.0 PREMESSA**

Il sottoscritto ing. Oscar Michele Crescente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia Barletta-Andria-Trani al n. 332 con studio in Barletta in Via Indipendenza 38, in data 05.12.2023 è stato nominato esperto estimatore nella procedura N. 107/2023 R.G.E. promossa da Agenzia delle Entrate-Riscossione in danno di \*\*\*\*\*

In data 06.11.23, il sottoscritto, prestava giuramento e accettazione dell'incarico mediante procedura telematica e mi veniva conferito il seguente mandato:

- 1) identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento allegando la relativa certificazione aggiornata, nonché la sussistenza dei certificati di abitabilità ed agibilità. Se i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione non sono aggiornati, chiarisca se questo abbia provocato incertezza nella fisica identificazione dei beni, se vi sia continuità tra i dati catastali recenti – riportati nel pignoramento e quelli attuali e se l'erroneità abbia comportato confusione dei beni o, perfino, riferimento a beni ontologicamente diversi;*
- 2) formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 3) 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 I.V.A., 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'ultimazione della costruzione o del ripristino;*
- 4) indicazione 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;*
- 5) accertamento , per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, degli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenziando in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità*

*della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

*6) allegazione per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*

*7) identificazione catastale dell'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;*

*8) verifica, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza di 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;*

*9) verifica dell'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 che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

*10) determinazione del valore degli immobili pignorati. Ai sensi degli artt. 568 c.p.c. e 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, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, 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. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero immobile e della quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise;*

*11) formazione dei 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) accertamento dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, dei 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;*

*13) verifica 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 sulla 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;*

*14) Indicazione dell'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa della 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;*

*15) accertamento della pendenza, sui i beni pignorati, di procedura espropriativa per pubblica utilità;*

*16) allegazione delle planimetrie degli immobili e di una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*

*17) deposito di una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o 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;*

*18) allegazione di 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.*

## **0.1 SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI**

La Custode avv. Michela Santo, ha provveduto ad organizzare il l'accesso all'immobile esecutato, non avendo reperito le chiavi di accesso, si è dovuto procedere, in data

09.01.2024, forzando il cancello di recinzione all'atrio e la porta di accesso all'appartamento.

In tale occasione, dopo il lavoro del fabbro, che ha aperto il cancello di accesso al sito e poi la porta dell' appartamento, sono iniziate le operazioni peritali alla presenza di:

- avv. Michela Santo, in qualità di Custode, unitamente al sottoscritto CTU ing. Oscar Michele Crescente, in qualità di esperto Stimatore.

Nel corso delle operazioni è stato effettuato un rilievo metrico e fotografico dell'immobile oggetto di stima, come da verbale redatto dall'avv. Santo.

In data precedente ho trasmesso telematicamente la chek-list delle verifiche preliminari.

### **1.0 identificazione del bene pignorato**

Gli immobili oggetto di stima sono situati nel comune di Canosa in via Beniamino Franklin n.19. L'ingresso alla proprietà, al civico 19 di Via Franklin, è un atrio scoperto che disimpegna un appartamento al piano rialzato ed un deposito al piano seminterrato. La superficie commerciale complessiva è di mq. 171,64. L'appartamento al piano rialzato ha una superficie di mq. 124,75 più mq. 25,45 di balconi, al piano terra c'è un atrio, che disimpegna i due piani, della superficie di mq. 59,88 tra rampa ed atrio, infine al piano seminterrato è presente un deposito della superficie di mq. 110,66. (All. 5)

I beni pignorati si compongono di :

- **un appartamento** al piano rialzato, con accesso dall'atrio al piano terra, di mq. 124,75 di cinque vani più accessori, oltre a due balconi di mq. 6,19 con affaccio su via Rapisardi e di mq. 19,26 con affaccio su via Franklin. **Confina con Via Rapisardi a Nord, con via B. Franklin a sud, con altre proprietà ad Ovest ed Est.**  
**In catasto fabbricati Comune di Canosa di Puglia Foglio 29, p.lla 89, sub 12 – Vico Beniamino Franklin n. 19 Piano T. dati di superficie mq. 136 – mq. 124 escluse aree scoperte.– Catg. A/2, Classe 2, Consistenza 7 vani- Mq 124 escluse aree scoperte.**
- **Un deposito a piano seminterrato**, al rustico di altezza netta H0 2,35 m. utilizzato per ricovero attrezzi e prodotti agricoli. **Confina con Via Rapisardi a Nord, con altra proprietà a sud ed Est, con appartamento al sub 12 ad Ovest.**

**In catasto fabbricati Comune di Canosa di Puglia Foglio 29, p.IIa 89, sub 23 –  
Vico Beniamino Franklin n. 19 Piano S1.– Catg. C/2, Classe 4, Consistenza mq.  
104 - dati di superficie mq. 116.**

### **2.0 formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita.**

I beni oggetto di stima sono articolati e potenzialmente divisibili in due lotti, l'appartamento e il deposito. Ma questi due beni, pur se catastalmente separati, hanno in comune l'atrio di accesso al piano terra, e probabilmente anche degli impianti, che in caso di due lotti andrebbero separati e resi indipendenti.

Per dividere in due lotti andrebbe operata preliminarmente la separazione fisica del bene, e questo comporterebbe una spesa non esigua, andrebbero eseguite opere murarie e soprattutto impiantistiche per rendere indipendenti i due piani.

A mio parere la divisione in due lotti non è conveniente. I costi supererebbero i potenziali benefici della vendita disgiunta. Quindi a parere del sottoscritto, l'appartamento deve essere venduto insieme al deposito, pertinenza che può ingolosire gli acquirenti. Canosa è votata all'agricoltura, quindi un locale, contiguo all'abitazione, adito a deposito o ad autorimessa, è certamente uno stimolo all'acquisto.

### **3.0 Sommara descrizione del bene**

L'appartamento ed il deposito fanno parte di un complesso di fabbricati, costruiti in forza di Concessione N. 12 rilasciata il 26 gennaio 1979 (All. 1), i lavori sono iniziati il 26.11.1979 e terminati il 27.04.1981 (all. 3), dotato di certificato di abitabilità (All. 2).

Il complesso edilizio ha una distribuzione planimetrica scalettata, in modo da adattarsi alla esistente viabilità e soprattutto alla altimetria del terreno, che come è noto a Canosa può subire brusche variazioni, è costituito da corpi di fabbrica con differenti altezze.

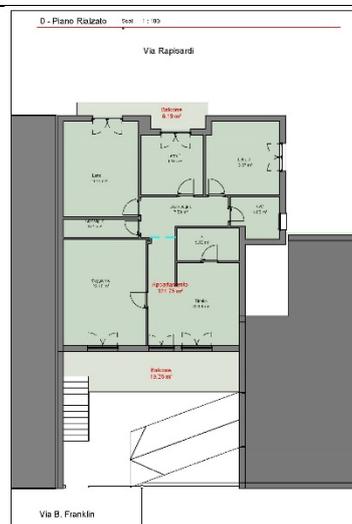
L'immobile pignorato si trova al margine del complesso verso Nord-Est, questo corpo di fabbrica, si sviluppa su piano seminterrato e due piani superiori, l'appartamento esecutato e il deposito di pertinenza, hanno accesso da via Beniamino Franklin al n. 19, che è **ingresso esclusivo per le sole due unità immobiliari, oggetto di stima.**

Al piano superiore, è presente un altro appartamento, ma con l'accesso da via Rapisardi, quindi i beni oggetto di stima sono completamente indipendenti ed autonomi rispetto al resto del complesso edilizio.

**L'appartamento** è composto da tre camere da letto, soggiorno, tinello, bagno, cucinino e ripostiglio, dotato di due balconi uno con affaccio su via Franklin e l'altro su via Rapisardi.

Per raggiungere il al piano rialzato, una scala esterna, scoperta, consente di superare la differenza di quota rispetto alla strada.

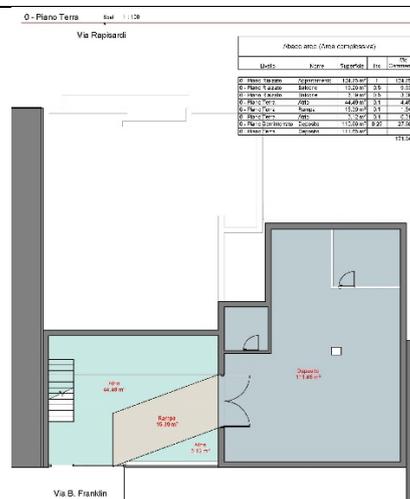
Realizzato in struttura portante con pilastri e travi in cemento armato e solai in latero cemento, muratura esterna di tompagno con laterizi termici.



**Il deposito** ha anch'esso accesso dall'atrio su via Franklin, 19, e tramite una rampa carrabile, si accede al piano seminterrato, che si trova ad una quota di circa 1.30 sotto il livello stradale.

Il locale non si trova nella proiezione dell'appartamento, bensì sotto un altro corpo del complesso edilizio.

Ha la stessa struttura portante a pilastri e travi in c.a. e solai in latero cemento. E' costituito da un grande locale con all'interno due piccoli vani adibiti a ripostiglio.



### 3.3 Imposte

Dal sito dell'Agenzia delle Entrate riscontro:

Le imposte da pagare quando si compra una casa dipendono da diversi fattori e variano a seconda che il venditore sia un "privato" o un'impresa e l'acquisto venga effettuato in presenza o meno dei benefici "prima casa".

#### **Le imposte dovute quando si acquista da un'impresa**

Se il **venditore è un'impresa**, la **regola generale** è che la cessione è **esente da Iva**. In questo caso, quindi, l'acquirente dovrà pagare:

- l'imposta di registro in misura proporzionale del **9% (se prima casa 2%)**
- l'imposta ipotecaria fissa di **50 euro**
- l'imposta catastale fissa di **50 euro**.

#### **QUANDO SULLE VENDITE È DOVUTA L'IVA**

Come già detto, la cessione di fabbricati a uso abitativo da parte delle imprese è, come regola generale, esente da Iva.

Tuttavia, l'imposta si applica:

- **alle cessioni effettuate dalle imprese costruttrici o di ripristino dei fabbricati entro 5 anni dall'ultimazione della costruzione** o dell'intervento oppure anche dopo i 5 anni, se il venditore sceglie di assoggettare l'operazione a Iva (la scelta va espressa nell'atto di vendita o nel contratto preliminare)
- **alle cessioni di fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali, per le quali il venditore sceglie di sottoporre l'operazione a Iva** (anche in questo caso, la scelta va espressa nell'atto di vendita o nel contratto preliminare).
- La detrazione Irpef per il recupero del patrimonio edilizio spetta (nella stessa misura e con regole simili a quelle descritte nel capitolo precedente) anche per l'acquisto o la realizzazione di posti auto pertinenziali.

### 4.0 data inizio costruzione

I lavori di costruzione ebbero inizio il 26/11/1979 e terminarono il 27/04/1981. (All. 3)

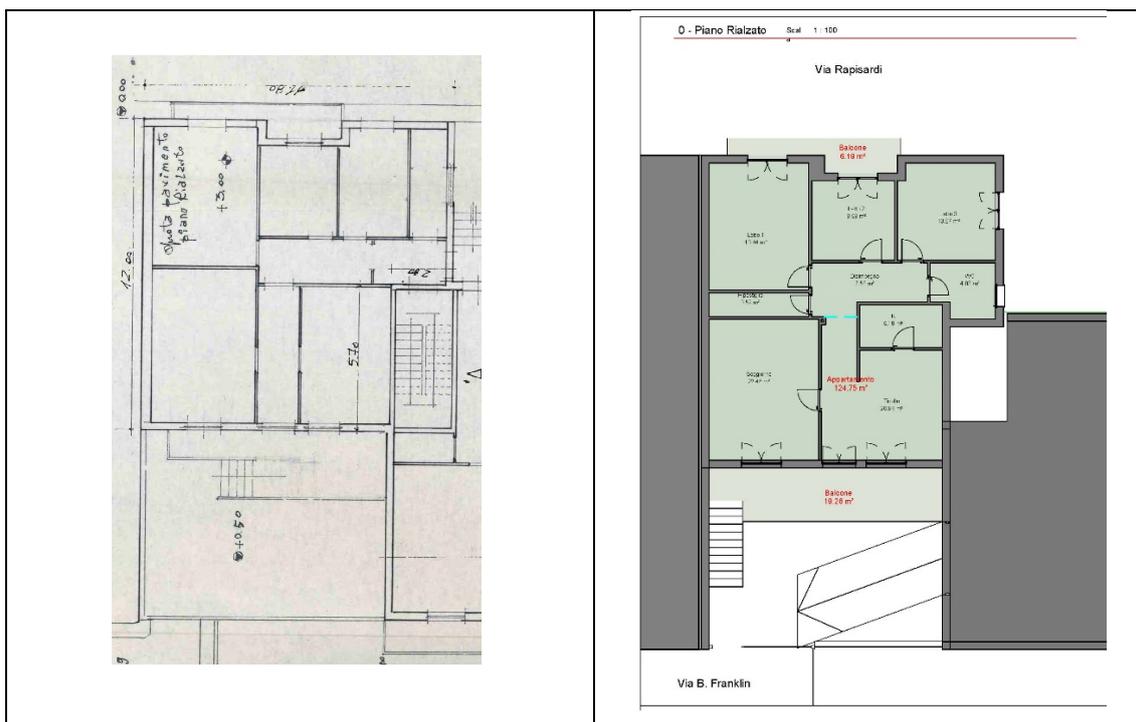
### 5.0 costruzioni iniziate dopo 2/09/1967

I beni pignorati sono stati costruiti in forza di Licenza di Costruzione N. 12 del 26 gennaio 1979 (All. 1), e successiva variante approvata il 17/07/1980 (All.3), dotato di Autorizzazione di Abitabilità N. 8/1983 del 25 luglio 1983 (All.2).

Dal sopralluogo effettuato, è emerso che l'appartamento presenta alcune difformità edilizie rispetto al progetto approvato. Come si nota confrontando la planimetria (All. 5) redatta a seguito delle misurazioni eseguite durante il sopralluogo e la planimetria del progetto concessionato (All. 4b), per comodità qui sotto affiancate.

Le difformità riscontrate sono:

- scala di accesso realizzata in maniera diversa da quanto risulta dal progetto di concessione, è “perpendicolare” al balcone, mentre quella di concessione è parallela;
- nel progetto di concessione, è presente un altro accesso da via Rapisardi, che in effetti non è stato realizzato.
- La distribuzione interna degli ambienti è diversa da quanto riportato nel progetto approvato.



Le difformità sono sanabili ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001. I costi per ottenere la sanatoria sono quantificabili in € 1.900,00 circa per la presentazione di una Cila in sanatoria, che comporta una oblazione di € 1.000,00 (art. 6bis comma 5 del 380/2001), e altri € 900,00 circa per spese tecniche e diritti di segreteria al Comune di Canosa di Puglia.

Mentre **catastralmente la planimetria è conforme alla situazione reale**, e quindi non serve alcuna variazione.

tramite una variazione catastale che comporta una spesa di circa € 500,00 (50 € spese catastali + oneri tecnici).

## **6.0 certificazione di destinazione urbanistica**

Trattasi di fabbricati, situazione non ricorre.

## **7.0 identificazione catastale**

I beni oggetto della presente procedura sono identificati in Catasto Fabbricati, Comune di Canosa di Puglia **al Foglio 29, particella 89:**

- **l'appartamento al , sub 12 – Vico Beniamino Franklin n. 19 Piano T. dati di superficie mq. 136 – mq. 124 escluse aree scoperte.– Catg. A/2, Classe 2, Consistenza 7 vani- Mq 124 escluse aree scoperte. (All. 7);**
- **il deposito al sub 23 – Vico Beniamino Franklin n. 19 Piano S1.– Catg. C/2, Classe 4, Consistenza mq. 104 - dati di superficie mq. 116.**

Risultano presenti le seguenti formalità sugli immobili della **procedura 107/2023:**

- **Iscrizione NN.18142/3131 (All. 11)** del 12/09/2008 di Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 09/09/2008 N. rep. 5582/5724 notaio D'Ambrosio Chiara di Canosa di Puglia, a favore di BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA S.coop. per azioni sede di MATERA, a carico di \*\*\*\*\*
- **Trascrizione NN. 13369/10736 (All.12)** del 15/06/2023, di **Pignoramento immobiliare** del 22/05/2023 N. rep. 1576 notificato dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Trani, a favore di LUZZATI POP NPLS 2021 S.R.L. , a carico di \*\*\*\*\*

Le indicazioni di foglio, particella e subalterni, riportate nel pignoramento risultano corrette.

## **8.0 data intestazione immobile**

Il bene è pervenuto all'esecutato 09.09.2008, per atto di compravendita stipulato dal notaio Chiara D'Ambrosio di Canosa di Puglia Rep. N. 5581/2723 e trascritta a Trani il 12/09/2008 NN. 18141/12975 , che si allega (All. 13), e come confermato dalle Visure Catastali storiche (All. 9 e 10), quindi ben prima della data del pignoramento avvenuto a maggio 2023.

La società esecutata non ha **comproprietari**.

## **9.0 provenienza**

Dall'esame della documentazione presente agli atti del procedimento 107/2023 e dai documenti ipocatastali risulta che alla data della documentazione dell'Agenzia delle

Entrate, qui allegata, i beni oggetto del pignoramento, sono di piena ed assoluta proprietà di \*\*\*\*\* , e sono pervenuti allo stesso, il 09/09/2008, per atto di compravendita stipulato dal notaio Chiara D'Ambrosio di Canosa di Puglia, repertorio N. 5581/2723, di cui si allega la trascrizione (All. 13). In precedenza i beni erano in comproprietà tra l'esecutato ed i fratelli \*\*\*\*\* , ad essi pervenuti per successione e consolidamento dell'usufrutto della mamma.

## **10.0 determinazione valore dell'immobile**

### **Ubicazione (All. 14)**

Appartamento e annesso deposito, sito in Canosa di Puglia in Via Beniamino Franklin, 19 , piano terra e piano seminterrato, in un fabbricato costruito a fine anni 70 ubicato nella zona periferica ad est della città di Canosa di Puglia

### **Inquadramento Urbanistico**

L'immobile è situato in zona di Completamento B2,

#### **Art. 82 - Zone omogenee B2**

*In tali zone sono consentiti gli interventi edilizi diretti di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di ristrutturazione edilizia che non comportino modificazioni nei prospetti degli edifici di pregio segnalati dal PRG. Sono inoltre consentiti gli ampliamenti e le sopraelevazioni nei limiti di seguito riportati. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono ammessi solo se estesi all'intero isolato e dovranno garantire il restauro degli edifici di pregio segnalati dal P.R.G.. Gli interventi dovranno comunque prevedere la organica riqualificazione abitativa dell'intero edificato esistente nell'isolato attraverso: aggregazioni o divisioni di unità, ristrutturazioni, restauri, con eventuali integrazioni di volumi per servizi (collegamenti verticali, servizi igienici, volumi tecnici). Nella zona sono consentite le sostituzioni edilizie, eccetto che per gli edifici segnalati, mantenendo gli allineamenti plano-altimetrici ed il numero dei piani esistenti. Sono parimenti consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici non segnalati e quelli di nuova costruzione su lotti liberi , che abbiano almeno uno dei lati su fronte strada. Si definiscono lotti liberi, i lotti di terreno non edificati, che non siano pertinenze di fabbricati esistenti, così come risultanti dagli atti catastali, non siano soggetti a vincoli di natura archeologica, e non risultino già utilizzati o asserviti con atto pubblico o qualsiasi altra forma ad un manufatto già*

*realizzato per aver già espresso la volumetria consentita. In tali zone è altresì ammessa la sopraelevazione degli edifici esistenti al solo piano terra o piano rialzato (considerato tale sino ad una altezza max. 1,2 ml sul piano stradale) superando anche l'indice di fabbricabilità limitatamente alla sopraelevazione del solo primo piano garantendo il rispetto degli allineamenti stradali, le assialità e le partiture delle facciate, e la realizzazione degli elementi che caratterizzano la tipologia del piano terreno esistente, quali paraste, cornici, fasce marcapiano, cornicioni, ecc... E' consentita la realizzazione del vano "suppena" fino ad un massimo di 15 mq. Lordi comprendendo in tale quantità le attività d'uso dei terrazzi. La realizzazione di balconi deve avvenire con ringhiere di ferro verniciato a semplici tondini o quadrelli verticali; la coloritura e la finitura delle facciate deve essere uguale a quella del piano terra. Per tutti questi tipi di intervento si applicano i seguenti indici e parametri:*

*Iff = 3 mc/mq solo per lotti inferiori a 500 mq. Iff = 5 mc/mq*

*H max = pari a 10 ml, e comunque non superiore all'altezza degli edifici contermini con le limitazioni imposte dalle vigenti norme sismiche.*

*Rispetto del rapporto H/L (altezza dell'edificio/larghezza della strada) esistente non superiore a quello degli edifici antichi contermini.*

*Dc - distanza dai confini:  $H \times 0,5$ ; minimo ml 5,00; nulla, nel caso di costruzione in aderenza a pareti esistenti senza aperture, con la precisazione che si intendono costruzioni in aderenza anche quelle separate dal solo giunto tecnico.*

*Df - distanza dai fabbricati: pari alla somma delle altezze dei fabbricati prospicienti moltiplicata per 0,5 nel caso di fabbricati di cui almeno uno finestrato  $(H1+H2)/2$  con un minimo di ml 10,00; pari alla metà dell'altezza del fabbricato più alto nel caso di fabbricati in aderenza con la precisazione di cui al punto precedente.*

*Ds - distanza dal ciglio stradale secondo gli allineamenti prevalenti.*

### **Confini**

- l'appartamento al piano rialzato, **confina con Via Rapisardi a Nord, con via B. Franklin a sud, con altre proprietà ad Ovest ed Est.**
- Il deposito a piano seminterrato, **confina con Via Rapisardi a Nord, con altra proprietà a sud ed Est, con appartamento stessa proprietà (sub 12) ad Ovest.**

### **Caratteristiche strutturali**

Gli immobile in oggetto, fanno parte di un complesso edificio a diverse altezze, con struttura portante intelaiata a pilastri e travi in cemento armato e solai in latero cemento, murature di tompagno con laterizi termici spessore 30 cm.

**L'appartamento** pignorato si trova al margine del complesso verso Nord-Est, questo corpo di fabbrica del complesso, si sviluppa su piano seminterrato e due piani superiori, l'appartamento esecutato e il deposito di pertinenza, hanno accesso da via Beniamino Franklin al n. 19, che è **ingresso esclusivo delle due unità immobiliari**.

Al piano superiore, è presente un altro appartamento, ma che ha l'accesso da via Rapisardi, quindi i beni oggetto di stima sono completamente indipendenti ed autonomi rispetto al complesso edilizio.

**Il deposito** ha anch'esso accesso dall'atrio su via Franklin, 19, e tramite una rampa carrabile, si accede al piano seminterrato, che si trova ad una quota di circa 1.30 sotto il livello stradale.

Il locale non si trova nella proiezione dell'appartamento, bensì sotto un altro corpo del complesso edilizio.

Ha la stessa struttura portante a pilastri e travi in c.a. e solai in latero cemento. E' costituito da un grande locale con all'interno due piccoli vani adibiti a ripostiglio.

### **Caratteristiche edilizie dell'unità immobiliare**

**L'appartamento** è composto da tre camere da letto, soggiorno, tinello, bagno, cucinino e ripostiglio, dotato di due balconi uno con affaccio su via Franklin e l'altro su via Rapisardi.

L'appartamento è disabitato da molto tempo, l'immobile non si presenta in buono stato, si evidenzia l'assenza di pulizia, e uno stato conservativo tendente al peggiorativo. Realizzato a fine anni settanta, da allora non è mai stato ristrutturato, quindi le finiture sono datate ai tempi di realizzazione. Pavimenti e rivestimenti in ceramica, riscaldamento a termosifoni con caldaia autonoma a gas.

L'immobile presenta lesioni diffuse sulle murature di tramezzo, come evidente dalle foto allegate, dovute probabilmente ad un imbarcamento del solaio di calpestio.

Valuto in circa € 100/mq le spese edili per ripristinare le pareti

L'appartamento compreso la pertinenza ad uso deposito o autorimessa, ha una superficie commerciale di mq.171,64, avendo valutato al 100% la sup. dell'abitazione, al 50% la sup. dei balconi, al 10% la superficie di atrio e rampa ed al 25 % la sup. del deposito .

### **Valore dell'immobile**

I valori OMI dell'Agenzia delle Entrate, per la zona interessata, per abitazioni di tipo economico, stato conservativo **normale**, indicano valori tra 650 e 950 €/mq. (All.17).

Inoltre tenendo conto di annunci di offerta di vendita di immobili simili a quello da valutare, e considerato le pessime condizioni di conservazione dell'immobile, sono arrivato alla determinazione che **il valore unitario di mercato dell'appartamento è di circa 750 €/mq.**

Da cui consegue:

<b>Valore base dell'immobile :</b> 171,64 mq. x 750,00 €/mq =	<b>128.730,00 €</b>
Detrazione per assenza garanzia dei vizi pari al 10 %...	-12.873,00 €
Detrazione per opere murarie di ripristino ( mq.125 x €/mq. 100) =	-12.500,00 €
Detrazione per Cila in Sanatoria	-1.900,00 €
<b>Valore dell'immobile al netto delle detrazioni</b>	<b>101.547,00 €</b>

**Valore che arrotondo ad € 101.500,00 (Euro Centounmilacinquecento/00)**

### **11.0 formazione di lotti**

**Non sussiste in quanto lotto unico.**

### **12.0 stato di possesso**

Dalla relazione iniziale del Custode avv. Michela Santo: *“L'immobile è libero, in quanto il debitore Signor \*\*\*\*\* , non coniugato e senza figli, è stato sottoposto ad amministrazione di sostegno con provvedimento del 14 giugno 2016 (Cron.1772/16) emesso dal Tribunale di Torre Annunziata (Rg n.1895/15) ed è attualmente ricoverato in una RSA a Meta.”*

### **13.0 formalità, vincoli ed oneri**

Dall'esame della documentazione presente nel fascicolo, e dalle ulteriori ispezioni ipotecarie effettuate dal sottoscritto, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bari – Territorio – Servizio pubblicità Immobiliare di Trani, risultano i seguenti vincoli

ed oneri giuridici gravanti sull'immobile, che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita, a cura e spese della procedura:

Risultano presenti le seguenti formalità sugli immobili della **procedura 107/2023**:

- **Iscrizione NN.18142/3131 (All. 11)** del 12/09/2008 di Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 09/09/2008 N. rep. 5582/5724 notaio D'Ambrosio Chiara di Canosa di Puglia, a favore di BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA S.coop. per azioni sede di MATERA, a carico di \*\*\*\*\*
- **Trascrizione NN. 13369/10736 (All.12)** del 15/06/2023, **di Pignoramento immobiliare** del 22/05/2023 N. rep. 1576 notificato dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Trani, a favore di LUZZATI POP NPLS 2021 S.R.L. , a carico di \*\*\*\*\*

#### **14.0 spese fisse di gestione o di manutenzione**

L'amministrazione del condominio, Condom. Rapisardi, ha fornito al Custode, avv. M. Santo un rendiconto delle spese condominiali (All. 18), aggiornato al 23 gennaio 2024, dove risulta un debito residuo precedente di € 1.949,34 oltre ad € 225,97, per il periodo giugno 2022/maggio 2023.

Quindi le spese di gestione annuali, ammontano ad € 226,00, del residuo debito di circa € 2.000,00 non ho altre notizie.

#### **15.0 procedura espropriativa per pubblica utilità**

Non risultano in atto pendenza di procedura espropriativa per pubblica utilità;

#### **16.0 planimetria e album fotografico**

Sono allegate alla presente relazione le planimetrie degli immobili e fotografie. (All. 5 e All. 6).

#### **17.0 descrizione per bando di vendita**

Allegata alla presente relazione la bozza dell'avviso di vendita dell'immobile (All. 19).

#### **18.0 versione "privacy"**

Allegata alla presente relazione la versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva "privacy". (All. 20).

## 19.0 Conclusione

Il sottoscritto CTU, grato per la fiducia accordatagli, deposita la presente relazione unitamente alla versione "privacy", ritiene di aver assolto all'incarico conferitogli e rimane a disposizione della S.V.I. per qualsiasi chiarimento. La presente relazione, composta da n. 16 pagine e n. 20 allegati, viene inviata al creditore procedente ed ai debitori eseguiti a mezzo pec.

Barletta, 30 marzo 2024

**Il C.T.U.**

**ing. Oscar Michele Crescente**

Alla presente relazione sono allegati e ne costituiscono parte integrante e sostanziale, i seguenti documenti ed elaborati:

### ELENCO ALLEGATI

-  All. 1 Concessione
-  All. 2 Abitabilità
-  All. 3 - Inizio e fine lavori
-  All. 4a- Pr. Conc. variante - P.Cantinato
-  All. 4a- Pr. Conc. variante - P.Cantinato
-  All. 4b - Pr. Conc. Variante - P.rialzato
-  All. 4c- Pr. Conc. Variante - Conteggi
-  All. 5 - Planimetrie.
-  All. 6 foto 107\_2023
-  All. 7 Vis.Attuale fg.29 part. 89 sub 12 DOC\_1691028337
-  All. 8 Vis.Attuale fg. 29 p.lla89 sub 23 DOC\_1691028441
-  All. 9 Vis.Storica fg.29p.lla89 sub.12app
-  All. 10 Vis.Stor.fg.29 p.lla89 sub 23 boxDOC\_16910288...
-  All. 11 Iscriz.ipot. DOC\_1691032863
-  All. 12 Pignoramento DOC\_1691032864 (1)
-  All. 13 Compravendita DOC\_1691032862
-  All. 14 Ubicazione
-  All. 15 Catas
-  All. 16 Catas
-  All. 17 Valori OMI Canosa Zona B1
-  All. 18 Spese condominiali
-  All. 19 Avviso Vendita
- All. 20 Relazione Privacy

Tipo - Documento Adobe Acrobat  
Dimensione - 75,3 KB  
Ultima modifica - 30/03/2024 13:08