



MICHELE VULPI
architetto

dom. fisc. v. Mauro Amoruso n. 96 - 70124 BARI
studio v. Camillo Rosalba n. 8/E - 70124 BARI
tel/fax +39 080 5249094 - cell. +39 348 6109400
email: michele.vulpi@gmail.com
pec: michele.vulpi@archiworldpec.it



Tribunale di Bari

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da: **OMISSIS**



contro: **OMISSIS**



N° Gen. Rep. **205/2020**

data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MARINA CAVALLO**



Custode Giudiziario: **Dott. Antonella Bernardi**



VERSIONE MODIFICATA E AGGIORNATA AL 30/03/2024



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Lotto Unico - Abitazione di tipo popolare in
Casamassima in Via Martelli 18, in catasto al Foglio 72,
particella 1080 sub. 2, categ. A/4, composta da piano
terra, primo e secondo piano.**



Esperto alla stima: Arch. Michele Vulpi
Codice fiscale: VLPMHL57E04A662Y
Partita IVA: 03172150728
Studio in: via Camillo Rosalba 8/E - 70124 Bari
Telefono: 080 5249094
Email: michele.vulpi@gmail.com
Pec: michele.vulpi@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: - Casamassima - BA (BA)

Lotto: Unico - Abitazione di tipo popolare in Casamassima in Via Martelli 18, in catasto al Foglio 72, particella 1080 sub. 2, categ. A/4, composta da piano terra, primo e secondo piano.

Corpo: Unico

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali: - dati dal 16-05-1979 al 30-06-1987

Dati Catastali: foglio 72, particella 1080, subalterno 2 - dati dal 30-06-1987 al 01-01-1992

Dati Catastali: foglio 72, particella 1080, subalterno 2 - dati dal 01-01-1992 al 14-07-2001

Dati Catastali: foglio 72, particella 1080, subalterno 2 - dati dal 14-07-2001 al 01-03-2002

Dati Catastali: foglio 72, particella 1080, subalterno 2 - dati dal 01-03-2002 al 28-06-2004

Dati Catastali: foglio 72, particella 1080, subalterno 2 - dati dal 28-06-2004 al 26-10-2020

Dati Catastali: foglio 72, particella 1080, subalterno 2 - dati attuali

2. Stato di possesso

Bene: - Casamassima - BA (BA)

Lotto: Unico - Abitazione di tipo popolare in Casamassima in Via Martelli 18, in catasto al Foglio 72, particella 1080 sub. 2, categ. A/4, composta da piano terra, primo e secondo piano.

Corpo: Unico

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - Casamassima - BA (BA)

Lotto: Unico - Abitazione di tipo popolare in Casamassima in Via Martelli 18, in catasto al Foglio 72, particella 1080 sub. 2, categ. A/4, composta da piano terra, primo e secondo piano.

Corpo: Unico

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: - Casamassima - BA (BA)

Lotto: Unico - Abitazione di tipo popolare in Casamassima in Via Martelli 18, in catasto al Foglio 72, particella 1080 sub. 2, categ. A/4, composta da piano terra, primo e secondo piano.

Corpo: Unico

Creditori Iscritti: OMISSIS, OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: - Casamassima - BA (BA)

Lotto: Unico - Abitazione di tipo popolare in Casamassima in Via Martelli 18, in catasto al Foglio 72, particella 1080 sub. 2, categ. A/4, composta da piano terra, primo e secondo piano.

Corpo: Unico

Comproprietari: Nessuno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

6. Misure Penali

Beni: - Casamassima - BA (BA)

Lotto: Unico - Abitazione di tipo popolare in Casamassima in Via Martelli 18, in catasto al Foglio 72, particela 1080 sub. 2, categ. A/4, composta da piano terra, primo e secondo piano.

Corpo: Unico

Misure Penali: NO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Casamassima - BA (BA)

Lotto: Unico - Abitazione di tipo popolare in Casamassima in Via Martelli 18, in catasto al Foglio 72, particela 1080 sub. 2, categ. A/4, composta da piano terra, primo e secondo piano.

Corpo: Unico

Continuità delle trascrizioni: Si

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

8. Prezzo

Bene: - Casamassima - BA (BA)

Lotto: Unico - Abitazione di tipo popolare in Casamassima in Via Martelli 18, in catasto al Foglio 72, particela 1080 sub. 2, categ. A/4, composta da piano terra, primo e secondo piano.

Valore complessivo intero:

€ 67.974,50

Valore del lotto al netto al netto delle detrazioni e aggiustamenti:

€ 39.250,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

Lotto: Unico - Abitazione di tipo popolare in Casamassima in Via Martelli 18, in catasto al Foglio 72, particella 1080 sub. 2, categ. A/4, composta da piano terra, primo e secondo piano.**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si**

Nel fascicolo d'ufficio sono presenti: - Certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari effettuate dal notaio Maurizio Lunetta da San Giuseppe Jato (Pa) a favore ed a carico del pignorato e dei suoi danti causa (Il comma art. 567 c.p.c. - L. 03.08.1998 n. 302) del 17 luglio 2020 ed Estratto di mappa del 20 luglio 2020 depositati il 25/08/2020. - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita di eredità eseguita a Bari il 22/09/2020 ai nn. 36272/25481 depositata il 26/10/2020. - Certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari effettuate dal notaio Maurizio Lunetta da San Giuseppe Jato (Pa) a favore ed a carico del pignorato e dei suoi danti causa (Il comma art. 567 c.p.c. - L. 03.08.1998 n. 302) del 29 settembre 2020 depositata il 26/10/2020.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si - Sulle certificazioni notarili, sia del 17.07.2020 che del 29.11.2020, è riportato, tra l'altro, quanto segue: "Detto immobile è pervenuto ai coniugi OMISSIS, per la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, giusta atto di compravendita del 28.06.2004 in notar Cioffi Giuseppina di Casamassima (BA) rep. n. 28690/11971, trascritto il 01.07.2004 ai nn. 33745/22764 da potere della signora OMISSIS, alla quale, detto immobile era pervenuto per la quota dell'intero in piena proprietà, giusta atto di compravendita del 01.03.2002 in notar Domenico Memeo di Bari rep. n. 27211, trascritto il 13.03.2002 ai nn. 10764/7847, da potere dei signori OMISSIS. Ai predetti danti causa, OMISSIS, l'immobile era pervenuto per successione legittima paterna in morte di OMISSIS nato a Casamassima (BA) il OMISSIS, ivi deceduto il OMISSIS, denuncia n. 52 volume 123, presentata a Casamassima il 17.07.1970, che ad oggi non risulta trascritta presso L'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Bari." Sulla certificazione notarile del 29.11.2020, ad integrazione di quella del 17.07.2020, è riportato quanto segue: "L' accettazione tacita dell'eredità del signor OMISSIS predetto, risulta pubblicata il 22.09.2020 ai nn. 36272/25481 in dipendenza dell'atto di compravendita 01.03.2002 rep. 27211 in notar Memeo sopra citato"

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: Unico.****Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Casamassima (BA) CAP: 70010, Via Martelli n. 18**

Note: Abitazione unifamiliare al primo piano di un lotto catastale posta su piano terra di altra proprietà; accesso unico da portoncino alla strada e scala ad una rampa di uso esclusivo.

Quota e tipologia del diritto**1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Comunione legale dei

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto**1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione legale dei

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Situazione degli intestati relativa ad atto del 16/05/1979 (antecedente all'impianto meccanografico) ALFABETICA ASSENTE Usufruttuario fino al 14/07/2001 ALFABETICA ASSENTE Usufruttuario fino al 14/07/2001 OMISSIS nato a Casamassima il OMISSIS; C.F. OMISSIS P.P. fino al 14/07/2001,

Derivante da: del 16/05/1979 Voltura in atti dal 18/081988 Repertorio n.: 14991 Rogante: ALBENZIO Pietro Sede: Bari Registrazione: UR Sede: Casamassima n. 11529 del 04/06/1979 (n. 300/1979)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a Casamassima il OMISSIS; C.F. OMISSIS; Proprietà per 1/2 fino al 16/05/1979 OMISSIS nata a Casamassima il OMISSIS; C.F. OMISSIS; Proprietà per 1/2 fino al 16/05/1979, foglio 72, particella 1080, subalterno 2, indirizzo Via Martelli n. 18, piano 1, comune CASAMASSIMA, categoria A/4, classe 4, consistenza 2 vani, rendita € L. 276

Derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1987

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ALFABETICA ASSENTE Usufruttuario fino al 14/07/2001 ALFABETICA ASSENTE Usufruttuario fino al 14/07/2001 OMISSIS nato a Casamassima il OMISSIS; C.F. OMISSIS P.P. fino al 14/07/2001, foglio 72, particella 1080, subalterno 2, indirizzo Via Martelli n. 18, piano 1, comune CASAMASSIMA, categoria A/4, classe 4, consistenza 2 vani, rendita € Euro 103,29 (L. 200000)

Derivante da: VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a Casamassima il OMISSIS; C.F. OMISSIS; Proprietà per 1/2 fino al 01/03/2002 OMISSIS nata a Casamassima il OMISSIS; C.F. OMISSIS; Proprietà per 1/2 fino al 01/03/2002, foglio 72, particella 1080, subalterno 2, indirizzo Via Martelli n. 18, piano 1, comune CASAMASSIMA, categoria A/4, classe 4, consistenza 2 vani, rendita € Euro 103,29 (L. 200000)

Derivante da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 14/07/2001 protocollo n. 62761 in atti dal 07/02/2002 Registrazione: Sede: CONS. USUFR. (n.33360.1/2002)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nata a Casamassima il OMISSIS C.F. OMISSIS Proprietà per 1/1 fino al 28/06/2004, foglio 72, particella 1080, subalterno 2, indirizzo Via Martelli n. 18, piano 1, comune CASAMASSIMA, categoria A/4, classe 4, consistenza 2 vani, rendita € Euro 103,29 (L. 200000)

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/03/2002 Trascrizione in atti dal 18/03/2002 Repertorio n.: 27211 Rogante: DOMENICO MEMEO sede: BARI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 7847.1/2002)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a BARI il OMISSIS C.F. OMISSIS Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS nata a BARI il OMISSIS C.F. OMISSIS Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS, foglio 72, particella 1080, subalterno 2, indirizzo Via Martelli n. 18, piano 1, comune CASAMASSIMA, categoria A/4, classe 4, consistenza 2 vani, rendita € Euro 103,29 (L. 200000)

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/06/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 05/07/2004 Repertorio n.: 28690 Rogante: CIOFFI GIUSEPPINA Sede: CASAMASSIMA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 22764.1/2004)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a BARI il OMISSIS C.F. OMISSIS Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS nata a BARI il OMISSIS C.F. OMISSIS Proprietà per

1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS, foglio 72, particella 1080, subalterno 2, indirizzo Via Martelli n. 18, piano 1, comune CASAMASSIMA, categoria A/4, classe 4, consistenza 2 vani, rendita € Euro 103,29 (L. 200000)

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/06/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 05/07/2004 Repertorio n.: 28690 Rogante: CIOFFI GIUSEPPINA Sede: CASAMASSIMA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 22764.1/2004)

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: Vi è corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento notificato ai debitori eseguiti il 11/06/2020 e nella nota di trascrizione eseguita a Bari il 14/07/2020 ai nn. 26547/18412

Non vi è corrispondenza per quanto riguarda la planimetria catastale dell'unità poiché non risulta depositata alcuna planimetria aggiornata per l'unità in esame.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Manca la planimetria della unità immobiliare dopo il frazionamento del 1944.

Regolarizzabili mediante: Procedura DOCFA a seguito di Accertamento di Conformità

Descrizione delle opere da sanare: Mancanza di planimetria catastale.

Redazione DOCFA: € 250,00

Diritti per presentazione DOCFA: € 50,00

Oneri Totali: € 300,00

Note sulla conformità catastale: A seguito di Richiesta di Visura Planimetrica inoltrata all'Agenzia delle Entrate tramite il servizio SISTER in data 26/10/2020, la stessa risultava "non evadibile". In data 02/11/2020 presso Agenzia delle Entrate/Direzione Provinciale di Bari/Ufficio Provinciale - Territorio il sottoscritto CTU inoltrava richiesta di accesso agli atti prot. n. BA0187627/2020. L'accesso agli atti veniva eseguito dallo scrivente in data 16/11/2020 presso il predetto Ufficio, all'esito del quale non è risultata possibile l'acquisizione della planimetria relativa all'immobile foglio 2 particella 1080 subalterno 2 Catasto Fabbricati di Casamassima. In quella occasione è stato possibile acquisire unicamente il Modello 5 - Scheda n. 1417 di Accertamento e classamento eseguito il 03/08/1944 per la particella 1080 sub 2 per la nuova Partita n. 2047, attinente il frazionamento con cui si è originata al NCU dalla unità originaria; questo frazionamento riporta la consistenza di n. 1 vani catastali e n. 3 accessori. Vi è riportato un appunto che recita: "Planim. Part. 1436" verosimilmente riferito al fatto che la planimetria catastale originaria ante frazionamento era collocata nella busta della Partita di provenienza n. 1436. Dopo ulteriori ricerche, con un altro accesso agli atti in data 30/08/2021 lo scrivente ha avuto accesso alla busta della Partita 1436 (vecchia numerazione) e da questa ha estratto copia del Modello 5 - Scheda n. 1417 di Accertamento e classamento eseguito il 03/08/1944 per la particella 1080 sub 1 (piano terra) e l'originale planimetria catastale del 14/02/1940 n. 18328515. In questa planimetria si riscontra la consistenza prima del frazionamento, con la rappresentazione di piano terra con accesso indipendente alla strada, primo piano con accesso dal piano terra e da proprio portoncino alla strada, terrazzo (con rappresentazione grafica di quanto può interpretarsi solo come un torrino scale). Non si rileva rappresentazione grafica di un 2° piano, anche parziale. Sulla planimetria originaria, come d'uso un tempo, si rileva un segno trasversale a matita e, sempre a matita, due indicazioni: "I unità" e "II unità" (traccia dell'attività di rilievo e verifica dei tecnici del Catasto che, rilevati usi frazionati, procedevano in questo modo a individuare le nuove parti da considerare ai fini del reddito catastale. Questa planimetria, benché non più valida, costituisce l'unica rappresentazione dell'unità in esame che lo scrivente ha rintracciato presso il Catasto.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile pignorato è sito in Casamassima alla Via Martelli n. 18. Casamassima è un importante comune della Città Metropolitana di Bari che conta poco meno di 20.000 abitanti. Dista circa una ventina di km dal Capoluogo ed è ben collegato allo stesso dalla S.S. 100 (Bari - Taranto). Altra direttrice attraverso la quale è raggiungibile Casamassima, è la S.S. 172 (dei Trulli). Centri limitrofi sono, oltre Bari: Turi, Adelfia, Sammichele di Bari, Acquaviva delle Fonti, Noicattaro, Capurso, Cellamare e Rutigliano. Collegamenti con il resto della Puglia sono assicurati tramite la linea ferroviaria delle Ferrovie Sud-Est. Ulteriori collegamenti sono assicurati da servizi di autobus. Casamassima è caratterizzata dalla presenza di una importante zona commerciale (AUCHAN, BARICENTRO e PARCO COMMERCIALE). Sono presenti scuole e la Libera Università Mediterranea (LUM) che ha sede al BARICENTRO Via Martelli è ubicata in zona centrale; è una traversa di Corso Vittorio Emanuele che è la prosecuzione di Via Bari nella quale ci si immette direttamente dalla S.S. 100, provenendo da Bari. Proseguendo lungo Corso Vittorio Emanuele si giunge alla Piazza Aldo Moro dove è ubicato il Comune di Casamassima. La zona, caratterizzata prevalentemente da abitazioni di tipo economico, è ben servita.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Attività commerciali (Buona), Ufficio Postale (Buona), Banche (Buona), Farmacie (Buona), Scuole dell'infanzia, primarie e secondarie (Buona), Biblioteche (Buona), Scuola Superiore Alberghiero (Buona), Centro Commerciale (Baricentro- Auchan) (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali

Importanti centri limitrofi: Bari, Turi, Adelfia, Sammichele di Bari, Acquaviva delle Fonti, Noicattaro, Capurso, Cellamare, Rutigliano..

Attrazioni paesaggistiche: Casamassima si trova ai piedi delle Murge ad un'altitudine di 230 metri. Il territorio è caratterizzato dalla presenza di terreni fertili e della Lama San Giorgio..

Attrazioni storiche: Centro storico; Abbazia San Lorenzo, Chiesa del Purgatorio, Chiesa del Santo Rosario, Chiesa di Cristo Re, Chiesa di Santo Stefano, Chiesa Santa Maria delle Grazie, Complesso delle Monacelle, Monastero.

Principali collegamenti pubblici: Autobus di linea , Linea ferroviaria "Ferrovie Sud Est" , S.S. 100 , S.S.172 dei Trulli

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:



4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 190000,00; Importo capitale: € 95000,00 ; A rogito di CIOFFI Giuseppina in data 28/06/2004 ai nn. 28691; Iscritto/trascritto a Bari in data 01/07/2004 ai nn. 33757/7441

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di Unep Bari in data 03/07/2020 ai nn. 3124 iscritto/trascritto a Bari in data 14/07/2004 ai nn. 26547/18412;

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna. Come da Ispezione Ipotecaria allegata, eseguita in data 27//08/2021

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita: Nessuno.

Millesimi di proprietà: Non risultano calcolati poiché non vi è condominio e non vi è obbligo di esso.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe F

Note Indice di prestazione energetica: IL CTU ha redatto l'APE considerando l'immobile nella situazione di fatto, a prescindere dalla conformità edilizia.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno.

Avvertenze ulteriori: NO

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 01/03/2002** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Nel Certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari effettuate dal notaio Maurizio LUNETTA da San Giuseppe Jato (PA) a favore ed a carico dei debitori e dei loro danti causa del 29/09/2020, è riportato quanto segue: "Ai predetti danti causa, OMISSIS, l'immobile era pervenuto per successione legittima paterna in morte di OMISSIS nato a Casamassima (BA) il OMISSIS, ivi deceduto il OMISSIS, denuncia n. 52 volume 123, presentata a Casamassima il 17.07.1970, che ad oggi non risulta trascritta presso L'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Bari. L'accettazione tacita dell'eredità del signor OMISSIS predetto, risulta pubblicata il 22.09.2020 ai nn. 36272/25481 in dipendenza dell'atto di compravendita 01.03.2002



rep. 27211 in notar Memeo sopra citato"

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 01/03/2002 al 28/06/2004 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 28/06/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna

7.1 Conformità edilizia: VALUTAZIONI AD INTEGRAZIONE RELAZIONE DI STIMA A SEGUITO DI INDAGINE

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- esistenza di un volume al secondo piano non accatastato, in ampliamento del torrino scala originario;
- realizzazione di una tettoia in legno con pilastri e travi in legno lamellare, tavolato di copertura e soprastanti tegole, ampliamento di superficie coperta non autorizzato e non autorizzabile;
- opere interne, manutenzione straordinaria non comunicate agli uffici comunali, per la realizzazione o rinnovo di impianti sanitari e tecnologici al primo piano, realizzazione di bagno e cucina nel volume al piano secondo.

La consulenza aerofotogrammetrica autorizzata dal G.E. ha dimostrato che il volume al 2° piano eccedente il torrino scale non risulta dalle rilevazioni del 1955 ed inoltre l'analisi della cartografia militare dimostra che l'immobile ricade nel perimetro edificato prima della Legge Urbanistica Nazionale 1150/1942; tanto fa concludere che la superfetazione del 2° piano, per essere realizzata dopo il 1942, avrebbe necessitato quantomeno di una Licenza a Costruire da parte del Sindaco del Comune di Casamassima, atto di cui non esiste traccia alcuna presso gli archivi della Ripartizione Edilizia Comunale.

Il volume in discussione risulta essere presente nella documentazione estrapolata dallo studio aerofotogrammetrico del 1973, sempre tenendo presente che non è stato riscontrato nessun atto autorizzativo presso la Ripartizione Edilizia comunale:

Tutto ciò porta il CTU a concludere che non sussistono elementi di certezza neanche per dichiarare che l'immobile è privo di documentazione ma commerciabile ai sensi della L. n. 47/1985 e s.m.i. (nel caso di immobile edificato prima del 01/09/1967). Va anche considerato che la giurisprudenza consolidata afferma che l'onere della prova della datazione ante 01/09/1967 è a carico del proprietario dell'immobile e non può basarsi su testimonianze verbali in forma di autocertificazioni.

Regolarizzabili mediante: CILA per opere intere (adeguamento del vano al 1° piano con antibagno e nuovo angolo cottura) e demolizione di volume e tettoia non assentiti.

DETTAGLIO COSTI DA SOSTENERE

Adeguamento del vano al 1° piano con bagno a norma e nuova cucina:

- € 2.501,00 compreso IVA al 22%

Demolizione con puntellamenti, carico, trasporto, scarico e conferimento alle pubbliche di scariche autorizzate di solaio in c.a. e murature tettoia in legno con tegole non autorizzata al 2° Piano:

- € 1.281,00 compreso IVA al 22%

Demolizione con puntellamenti, carico, trasporto, scarico e conferimento alle pubbliche di scariche autorizzate di solaio in c.a. e murature volume non autorizzato al 2° Piano:

- € 11.890,00 compreso IVA al 22%

Diritti Comunali CILA per opere interne di realizzazione di antibagno e nuovo angolo cottura al piano primo, Demolizione Opere Abusive al piano secondo:

- € 60,00

Oneri Professionista:

- € 2.500,00

DOCFA di Variazione - Diritti:

- € 50,00

Oneri Totali: **€ 18.232,00**

Note sulla conformità edilizia: Il sottoscritto CTU ha innanzitutto rilevato che, presso L'agenzia delle Entrate - Territorio in Bari, Catasto Fabbricati di Casamassima - BA non risulta la planimetria catastale dell'immobile esaminato (vds Dati Catastali). Dall'analisi della documentazione catastale presente in busta si evince la consistenza dichiarata di vani 1 e accessori 3, per un totale di vani catastali n. 2 (dalla difficile decifrazione della nota riguardante gli accessori sembra leggersi "ripostigli e terrazza"); il piano dichiarato nella scheda di documentazione catastale al 1944 è il piano primo.

Dopo ulteriori approfondimenti, ricerche e nuovo Accesso agli Atti presso Il Catasto di Bari (di cui si è dato conto specifico nella parte di questa relazione dedicata alla documentazione e alla conformità catastale degli atti) è stata individuata e acquisita la planimetria catastale originaria del 1940, precedente al frazionamento tra piano terra e primo piano. Si riporta ancora una volta che tale planimetria del 1940 presenta un grafico del piano terra unitamente ad altri 2 grafici riferiti al piano primo e al terrazzo (in quest'ultimo vi è un dettaglio graficamente non chiaro presumibilmente riferibile ad un torrino scale); la planimetria del 1940, come detto in altra parte, presenta annotazioni a matita tipiche dei tecnici rilevatori del Catasto (che al tempo usavano effettuare sopralluoghi di verifica delle denunce presentate) con aggiunta di simboli di porte, le scritte "unità 1" e "unità 2" ai due lati della scheda planimetrica e un segno in diagonale che separa i grafici presenti grossomodo individuando le due unità risultate dal frazionamento del 1944.

Come già riportato in altra parte, al Catasto Fabbricati non risulta depositata alcuna planimetria più recente quindi non vi è un grafico rispondente alla consistenza al primo piano frazionata nel 1944 da maggior consistenza; tanto per riportare che dal Catasto fabbricati non si può rilevare alcunché sulla consistenza ante 1 settembre 1967 dell'immobile qui trattato.

L'analisi dell'Atto di Compravendita del 2004 a favore degli esecutati riporta la seguente descrizione del compendio compravenduto: ... omissis ... "casa di vecchia costruzione sita in Casamassima (BA) alla via Martelli n. 18, a primo piano, costituita da un vano con piccolo gabinetto e retrostanti due alcove, nonché sovrastante terrazzo in secondo piano coperto in parte da uno stanzino" ... omissis. Nell'atto si riscontra anche una dichiarazione da parte del dante causa, con cui si afferma come ...omissis... "i lavori di costruzione dell'immobile in oggetto sono iniziati in epoca anteriore al 1 settembre 1967 e che, successivamente a tale data, lo stesso immobile non è stato oggetto di interventi edilizi o di mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto licenza, concessione o autorizzazione in sanatoria" ... omissis... Dalla lettura dell'Atto di Compravendita del 01/03/2002 (effettuata dal sottoscritto) per notaio Domenico Memeo rep. N. 27211 racc. n. 8090 in favore della sig.ra ...(omissis)... e contro i sigg. ...(omissis)... e ...(omissis)... si riporta: ... omissis "casa per abitazione di vecchia costruzione sita in Casamassima, in via Martelli n. 18, primo piano, costituita da un vano con piccolo gabinetto e retrostanti due alcove, nonché sovrastante terrazzo in 2° piano coperto in parte da uno stanzino, il tutto con accesso da scala e portoncino al civico 18 di via Martelli" ... omissis ... e in merito alla provenienza dell'immobile si legge "... da successione legittima al proprio padre, sig. ...(omissis)... nato a ...(omissis)... il ...(omissis)... e deceduto il ...(omissis)..." ... omissis ...; si legge inoltre questo passaggio: ... omissis "...da me avvertita sulle sanzioni penali previste dall'art. 76 del DPR 28/12/2000 n. 445, per le ipotesi di dichiarazioni mendaci, dichiara: che i lavori di costruzione della casa ebbero inizio prima del 1 settembre 1967" ...

La citata Denuncia di Successione, consultata ad ogni buon conto dal sottoscritto presso l'Archivio di Stato di Bari, non ha fornito alcuna informazione utile sulla consistenza reale dell'unità qui trattata al 1970, come prevedibile per i dati richiesti dal documento.

L'attività di sopralluogo e di rilievo ha evidenziato innanzi tutto il fatto che l'unità immobiliare è

quantomeno risultata oggetto di una Manutenzione Straordinaria in tempi recenti ma non precisabili; questa ha riguardato l'adeguamento delle dotazioni igienico-sanitarie ed impiantistiche oltre che le finiture interne; infatti l'unità non presenta assolutamente le condizioni di un immobile fermo a prima del 1 settembre 1967. Se questo è evidente al primo piano, dove come CTU si rilevano i risultati di una significativa Manutenzione Ordinaria (finiture, intonaci, tinteggiature, infissi) che configura attività edilizia libera, non si può dire lo stesso al piano secondo dove il volume che si sviluppa su circa la metà della copertura sul primo piano, (lo stanzino citato nell'Atto di Provenienza?) si presenta ristrutturato e dotato di impianti idrici e finiture proprie di una cucina abitabile e di un bagno completo di lavandino, vaso e doccia.

Sulla terrazza a livello che costituisce la parte residua del piano secondo e si affaccia su via Martelli lo scrivente CTU ha rilevato una tettoia con struttura pesante in legno ad una falda, tavolato superiore e tegole a lamina in guaina bituminosa ardesiata per una superficie coperta di circa 15 mq. Al di sotto di questa tettoia è presente un ambiente ripostiglio, di circa 3,11 mq lordi, realizzato in pareti prefabbricate in cartongesso e struttura metallica, con porta di accesso dalla terrazza a livello dotata di infisso in pvc a soffietto, in cui sono presenti la riserva idrica di 300 Lt dell'autoclave dell'unità immobiliare, attacchi idrici e scarichi cui è collegata una lavatrice e la bombola del gas per la cucina.

Il CTU ha pertanto effettuato Accesso agli Atti presso la Ripartizione Edilizia Privata del Comune di Casamassima per verificare l'eventuale presenza di pratiche edilizie di ogni tipo (compresi condoni ex L. 47/85 e s.m.i.). Questa indagine, anche attraverso l'esame dei brogliacci di archivio dagli anni '50 del '900, non ha fatto emergere nessun atto autorizzativo o pratica edilizia presentata negli anni per l'unità immobiliare in esame.

Tutto questo porta il CTU a concludere che l'unità qui esaminata non è conforme alla disciplina edilizia vigente (con le valutazioni del caso che si espongono nelle note qui di seguito).

In particolare:

- 1 - le opere interne per manutenzione straordinaria non sono state comunicate;
- 2 - il volume al 2° piano eccedente il torrino scala non è autorizzato, non è legittimo e non è sanabile. il cambio di destinazione d'uso del volume del 2° piano da "stanzino" a cucina-pranzo e bagno non è legittimo secondo il CTU (peraltro il bagno del 2° piano è in ogni caso non legittimo poiché, secondo il Regolamento Edilizio Comunale esso non può essere in diretta comunicazione con l'ambiente cucina) visto che non è stato possibile rintracciare alcuna prova documentale della esistenza e della consistenza del volume al 2° piano antecedente alla data del 1 settembre 1967;
- 3 - la tettoia realizzata sul terrazzo al 2° piano non è stata autorizzata; non si tratta di una pergola o di un manufatto smontabile bensì di una tettoia con copertura impermeabilizzata;
- 4 - il volume tecnico in lastre di cartongesso e profili di alluminio realizzato sotto la tettoia, in aderenza con il volume del 2° piano non è stato autorizzato.

Lo scrivente CTU ritiene che i punti 1 e 2, in assenza di elementi di datazione del volume al 2° piano non siano sanabili. Infatti, se non si prova che detto volume è stato realizzato nei primi anni '50 (dato che secondo il tecnico comunale consultato le prime licenze a costruire rilasciate nel Comune di Casamassima risalgono al 1951 circa), esso va considerato una sopraelevazione; in questo caso per esso non si potrà considerare la conformità al vecchio Programma di Fabbricazione (Regolamento Edilizio ed annesso Programma di Fabbricazione approvato con D.P. n. 35488/5 del 23-12-1969 e successive varianti approvate con DPGR n. 1339 del 07-04-1975 e con Delib. G.R. n. 9203 del 12-10-1981); inoltre non si potrà comunque asseverare la conformità all'attuale strumento urbanistico poiché quest'ultimo non prevede la sopraelevazione di un secondo piano nella zona dell'unità immobiliare e, in più, il costruito attuale supera la cubatura e il rapporto di copertura oggi previsto.

Per il punto n. 3, la tettoia non è sanabile in quanto aumento di superficie coperta. Poiché non è una struttura staticamente autosufficiente bensì è appoggiata, su un lato lungo al volume del 2° piano non autorizzato e che va demolito, essa non potrà essere privata della copertura per trasformarla in una pergola senza copertura (tipologia assentibile).

Per il punto n. 4 il sottoscritto conclude che tale volume aggiunto non è sanabile in alcun modo e va smantellato e conferito a discarica.

Il CTU ha sviluppato tali considerazioni in relazione alla ricerca documentale effettuata, alle proprie esperienze professionali che, proprio in questo periodo lo hanno portato a imbattersi in situazioni edilizie riscontrate nella redazione di pratiche per il c.d. superbonus (110%) per le quali immobili

documentalmente datati a prima del 1 settembre 1967 (e quindi commerciabili) eppure difformi dalla documentazione progettuale e/o catastale, casi per i quali amministrazioni come il Comune di Bari non intende accettare la legittimità.

In conclusione lo scrivente ritiene che sull'unità immobiliare si dovrà intervenire con CILA per opere interne e demolizione di parti non autorizzate e non autorizzabili, con i costi che sono stati dettagliati in altra parte della relazione di CTU.

Quanto fin qui espresso porta lo scrivente a considerare che l'unità immobiliare deve essere valutata con un valore condizionato da questa complessa situazione di legittimità.

Il sottoscritto pertanto ha ricevuto, su sua richiesta, con verbale di udienza del 05/07/2023, l'autorizzazione dall'Ecc.mo Giudice dell'Esecuzione a procedere all'affidamento della consulenza nei confronti del CTU di prestazione specialistica professionale per la lettura ed interpretazione di dati da rilievi aerofotogrammetrici eventualmente ottenibili con opportuna tecnologia e competenza dai voli di rilievo fotografico effettuati negli anni sul territorio nazionale, al fine di raggiungere una possibile datazione del volume al 2° piano dell'immobile staggito.

La consulenza aerofotogrammetrica è stata avviata in data 08/11/2023 e i risultati mi sono stati trasmessi ufficialmente in data 12/12/2023. Sulla base di queste indagini si stabilisce che le parti non autorizzate sono da demolire.

Note generali sulla conformità:
Nessuna.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	G.R. n. 340 del 10/04/2001
Zona omogenea:	Zona edificata (Zona omogenea di tipo B)
Norme tecniche di attuazione:	Norme tecniche di esecuzione art. 2.23 - Zona edificata (zona omogenea di tipo B): Norme generali art. 2.24 - Zona edificata (zona edificata di tipo B): Esecuzione del PRGC del Capo VI - Zone Residenziali - Disposizioni specifiche
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Iff. 5 mc/mq
Rapporto di copertura:	60% U.m.
Altezza massima ammessa:	su ogni fronte strada: pari alla somma della larghezza stradale e dell'eventuale arretramento, con massimo assoluto di 15 m
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Note generali sulla conformità: La tipizzazione dello strumento urbanistico vigente prevede per gli edifici esistenti dei primi del '900 la sopraelevazione di quegli edifici ancora costituiti solo dal piano terra; la sopraelevazione è limitata al solo primo piano. Per il secondo piano è ammissibile solo la realizzazione di un volume tecnico, da dimensionare specificatamente e solo sulle dimensioni necessarie alla collocazione degli impianti, che devono essere esplicitati e giustificati dimensionalmente.

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **Unico**

L'immobile pignorato ubicato in Via Martelli n. 18 è un fabbricato in muratura portante di vecchia realizzazione. E' composto da piano terra, primo e secondo piano.

La facciata è composta da conci in pietra. Al livello della coperture del primo piano, la facciata prosegue con un parapetto in muratura con sovrastante copertina in materiale lapideo sulla quale è montato un grigliato in legno composto da quattro pannelli. Vi è un balcone con soletta in pietra e ringhiera in ferro e porta finestra in alluminio anodizzato con avvolgibile in materiale plastico; sulla facciata si aprono inoltre due finestri posti su livelli differenti.

Il portoncino di accesso all'immobile è in alluminio con specchiature vetrate.

Dal portone di ingresso su Via Martelli 18 parte una scala che porta al primo piano. Nel vano scala è ubicato il contatore dell'acqua chiuso protetto da un infisso con telaio ed anta in legno ed accanto un cavedio, protetto da porta in legno, nel quale passano la tubazione dell'impianto idrico. Il primo piano è composto da: ingresso-soggiorno dal quale si accede a due stanze da letto (una matrimoniale e l'altra singola) e ad un bagno attrezzato con vaso con cassetta a zaino, lavabo e bidet; dal soggiorno si accede al balcone prospiciente la Via Martelli; la camera da letto matrimoniale non ha finestre, la camera da letto singola ha un finestri che si apre sulla rampa di scala che porta dal piano terra al primo piano ed il bagno ha un finestri che pare sulla facciata principale.

Dal primo piano parte una seconda rampa di scala che porta al secondo piano. Il secondo piano è composto da un' ampia cucina attrezzata con lavello, piano cottura con sovrastante cappa e camino; da un bagno, al quale si accede direttamente dalla cucina, attrezzato con doccia, lavabo e vaso con cassetta a zaino; da un piccolo vano nel quale è ubicata un serbatoio idrico in metallo della capacità di 300 litri con un impianto di pressurizzazione, una lavatrice ed una bombola del gas per il funzionamento del piano cottura della cucina. Dalla cucina, attraverso una porta finestra in alluminio, si accede ad un terrazzo e dal terrazzo, attraverso una porta a soffietto in pvc, si accede nel predetto piccolo vano. Il piccolo vano ha pareti realizzate in cartongesso ed è coperto da parte da una tettoia in legno. La tettoia in legno, antistante la cucina, copre parte del terrazzo.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Comunione legale dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione legale dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **116,00**

E' posto al piano: Piano primo, con accesso indipendente dal p.t. e secondo piano, con vano e terrazzo.

L'edificio è stato costruito nel: a partire da prima del 1940

L'edificio è stato ristrutturato nel: data ignota

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 18 di Via Martelli; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,55 (media) per le volte del 1° piano, m 180 per wc al 1° piano, m 2,70 per il vano al 2° piano

L'intero fabbricato è composto da n. 3 (piano terra, primo e secondo piano) piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Nel complesso le condizioni dell'immobile pignorato possono definirsi buone. Necessitano lavori di manutenzione ordinaria da eseguire:

- sulle impermeabilizzazioni del lastrico solare a copertura del volume al secondo piano e della copertura della rampa della scala che conduce al secondo piano;
- sulla pavimentazione del lastrico solare sul primo piano
- per tinteggiatura degli ambienti.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: pietra condizioni: buone
Scale	tipologia: interna materiale: pietra ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone Riferito limitatamente a: Trattasi sia della rampa di scala che dal piano terra porta al primo piano
Solai	tipologia: archi e/o volte in muratura condizioni: buone Riferito limitatamente a: Volte in muratura a copertura del primo piano
Solai	tipologia: Solaio in latero-cemento condizioni: buone Riferito limitatamente a: A copertura degli ambiente al secondo piano

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: Alluminio anodizzato con vetri protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: buone Riferito limitatamente a: Trattasi della porta finestra che permette l'accesso sull'unico balcone prospiciente Via Martelli
Infissi esterni	tipologia: vasistas materiale: Alluminio e vetri protezione: inferriata esterna materiale protezione: ferro condizioni: buone Riferito limitatamente a: Trattasi di un finestrino nel bagno al primo piano
Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: Alluminio e vetri condizioni: buone Riferito limitatamente a: Trattasi del finestrino del soppalco nella scala tra il primo ed il secondo piano
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone Riferito limitatamente a: Porte interne sia al primo che al secondo piano
Manto di copertura	materiale: guaina bituminosa in rotoli saldata a caldo condizioni: sufficienti

Riferito limitatamente a: Trattasi della guaina bituminosa su lastrico solare a copertura della cucina e del bagno al secondo

materiale: **Muratura in conci di pietra** coibentazione: **inesistente**
rivestimento: **i conci di pietra sono a vista** condizioni: **buone**

Riferito limitatamente a: Trattasi della facciata su Via Martelli

materiale: **muratura di mattoni pieni** coibentazione: **inesistente**
rivestimento: **intonaco** condizioni: **da tinteggiare**

Riferito limitatamente a: Trattasi della parte di muratura esterna che parte dalla copertura del primo piano

materiale: **mattonelle di cemento** condizioni: **sufficienti**

Riferito limitatamente a: Pavimentazione del terrazzo al secondo piano.

materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**

Riferito limitatamente a: Sia al primo piano che al secondo piano

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **alluminio e vetro**

accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone**

Riferito limitatamente a: Trattasi del portoncino di ingresso su strada al civico 18 di Via Martelli

ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**

Riferito limitatamente a: Rivestimento presente sia nel bagno al primo piano che nel bagno al secondo piano

Impianti:

Citofonico

tipologia: **audio** condizioni: **buone**

Riferito limitatamente a: sono presenti due apparecchi citofonici rispettivamente al primo ed al secondo piano

Condizionamento

tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**

Fognatura

tipologia: **separata** recapito: **collettore o rete comunale**

Gas

tipologia: **con tubazione a vista e sottotraccia**

alimentazione: **da bombola del gas**

Note: Casamassima risulta essere servita da una rete di gas metano

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **da rete comunale**

e da impianto di autoclave rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **buone**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	ignota
Note	Sebbene l'impianto appaia recente e realizzato secondo criteri attuali non è possibile stabilire alcuna data visto che non è stata presentata alcuna Istanza

	per Pratiche Edilizie per l'immobile in esame (vds conformità edilizia); inoltre non è stata presentata dagli esecutati alcuna documentazione sul rifacimento degli impianti.
--	---

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	E' presente una unità inverter della Airmec nella cucina al secondo piano, con terminale nell'ambiente cucina e unità esterna sulla parete arretrata del 2° piano prospiciente la terrazza a livello. Non è stata presentata dagli esecutati alcuna documentazione sul rifacimento degli impianti.

Note generali impianti: E' presente un camino/fricassea al secondo piano nell'angolo sud-ovest del vano cucina, dotato di canna fumaria autonoma che supera il livello del lastrico solare di copertura del detto 2° piano.

Varie:

Porta blindata con pannellature in legno.
Intonaco a civile e tinteggiatura

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

in base alle considerazioni sulla legittimità edilizia che vengono dettagliate nella specifica parte di questa relazione, il volume arretrato rispetto al filo stradale che occupa parzialmente il lastrico solare al di sopra del 1° piano non è stato considerato con un coefficiente del 100% poiché, nella migliore delle ipotesi, potrà essere riconosciuto dalle autorità edilizie comunali come un volume tecnico e non potrà ottenere di essere un volume abitabile. La porzione di lastrico solare attualmente praticabile è parzialmente coperta da una tettoia con struttura in legno completata da copertura in tavolato in legno e guaina ardesiata; questa struttura, priva di alcuna autorizzazione, è stata considerata dal sottoscritto come unica superficie a terrazzo unitamente alla porzione scoperta del lastrico solare poiché non si tratta di struttura in precario e il CTU ritiene che non potrà essere regolarizzata. L'ulteriore volume realizzato sotto la tettoia in legno con due pareti in pannelli di cartongesso e struttura in profilati di alluminio (attualmente adibito a lavanderia e locale autoclave) non è stato computato in alcun modo perché non ha alcuna legittimità edilizia e lo scrivente ritiene impossibile la sua regolarizzazione per cui ne prevede la demolizione.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Stanza 1° piano compresa scala	sup lorda di pavimento	33,00	1,00	33,00
Alcova n. 1, 1° piano	sup lorda di pavimento	11,00	1,00	11,00
Alcova n.2, 1° piano	sup lorda di pavimento	11,00	1,00	11,00

wc 1° piano	sup lorda di pavimento	3,00	1,00	3,00
Balcone 1° piano	sup lorda di pavimento	2,00	1,00	2,00
Volume tecnico non abitabile - soffitta 2° piano	sup lorda di pavimento	28,00	0,25	7,00
Lastrico solare praticabile 2° piano - fino a 10 mq	sup lorda di pavimento	10,00	0,30	3,00
Lastrico solare praticabile 2° piano - oltre 10 mq	sup lorda di pavimento	18,00	0,15	2,70
		116,00		72,70

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: c

Zona: Casamassima - B/2 - Centrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 850

Valore di mercato max (€/mq): 1250

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima adottato è quello del valore di mercato che consiste nella ricerca del più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima. Si è proceduto pertanto attraverso la ricerca di offerte da parte di agenzie immobili e i dati forniti dalla banca dati dell'OMI - Agenzia delle Entrate, al fine di individuare il più probabile valore di mercato nella zona nella quale è ubicato l'immobile oggetto di stima. Individuato il valore di mercato, lo si è adeguato attraverso aggiustamenti, aggiunte e detrazioni per tenere conto della situazione dell'immobile oggetto di perizia..

Il metodo applicato per la stima è quello sintetico-comparativo.

Esaminati i dati che si riportano in questa sezione il CTU è giunto alla conclusione che il più probabile valore di mercato per appartamenti simili a quello oggetto di perizia sia pari a €/mq 1100,00. A questo valore viene applicata una detrazione del 15% per mancata conformità edilizia che porta il più probabile valore di mercato a €/mq 935,00.

8.2 Fonti di informazione:

8.2.1 Quotazioni Agenzia del territorio

Elenco fonti:

1. Catasto di BARI
2. Conservatoria dei Registri Immobiliari di BARI
3. Uffici del registro di BARI

4. Ufficio tecnico di Casamassima - BA

5. Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare

BORSINO IMMOBILIARE – CASAMASSIMA ZONA B2 – SITO WEB

Quotazioni di appartamenti. in stabili di qualità **nella media** di zonaValore medio Euro **1.045,00**

IMMOBILIARE.IT - SITO WEB

Quotazioni immobiliari nel comune di Casamassima - Il periodo di riferimento è Dicembre 2021.

Vendita €/mq 1.270,00 (da €/mq 575,00 a €/mq 2.263,00)

5.1 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) €/mq 1.160,00

8.3 Valutazione corpi (Aggiornamento):**Unico. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Stanza 1° piano compresa scala	33,00	€ 935,00	€ 30.855,00
Alcova n. 1, 1° piano	11,00	€ 935,00	€ 10.285,00
Alcova n.2, 1° piano	11,00	€ 935,00	€ 10.285,00
wc 1° piano	3,00	€ 935,00	€ 2.805,00
Balcone 1° piano	2,00	€ 935,00	€ 1.870,00
Volume tecnico non abitabile - soffitta 2° piano - Note (1)	7,00	€ 935,00	€ 6.545,00
Lastrico solare praticabile 2° piano - fino a 10 mq	3,00	€ 935,00	€ 2.805,00
Lastrico solare praticabile 2° piano - oltre 10 mq	2,70	€ 935,00	€ 2.524,50
Note (1) in merito alla valutazione del volume al 2° piano si precisa che la superficie convenzionale di mq 7,00 riportata nella valutazione in Perizia di Stima depositata è da considerarsi equivalente alla superficie convenzionale del torrino scale e del lastrico solare che risulterà ripristinato una volta demolito il volume non assentito al 2° piano; pertanto le superfici e la valutazione finale dell'immobile non vengono variate dalle conclusioni della Perizia di Stima aggiornata e modificata.			
Valore corpo			€ 67.974,50
Valore Parti comuni			€ 67.974,50
Valore complessivo intero			€ 67.974,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 67.974,50

Riepilogo:

ID	Immobilie	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Unico	Abitazione di tipo popolare [A4]	72,70	€ 67.974,50	€ 67.974,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita € 10.196,18

giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.

Spese di allineamento catastale

€ 300,00

Spese di regolarizzazione tecniche

€ 18.232,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed
aggiustamenti

€ 39.250,00

Valore delle quote al netto delle detrazioni ed aggiustamenti

€ 39.250,00

Data

30-03-2024 Aggiornamento



L'Esperto alla stima
Arch. Michele Vulpi