
TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE. II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. dott. agr. Cillo Antonella,
nell' **Esecuzione Immobiliare n° 212/2016 del R.G.E.**

promossa da

[REDACTED]
Codice Fiscale: [REDACTED]

contro

[REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]

LOTTO N°1

ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

UBICATA IN CASAMASSIMA (BA)

VIA ANGELO PENDE n. 3/D

INTERNO 3 - PIANO 3-4 - SCALA A

1. INCARICO.....	3
2. PREMESSA	3
4. DATI CATASTALI	3
5. DESCRIZIONE	4
5.1 CONFINI	5
5.2 CONSISTENZA FABBRICATI	9
6. TITOLARITÀ	9
7. STATO DI OCCUPAZIONE.....	9
8. PROVENIENZE VENTENNALI	10
9. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	10
10. VINCOLI	11
10.1 VINCOLI DI DESTINAZIONE	11
10.2 SPESE CONDOMINIALI.....	12
11. STIMA	12
11.1 METODOLOGIA DI STIMA.....	12
ALLEGATI.....	14

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. INCARICO

In data 26/10/2016, la sottoscritta dott. agr. Antonella Cillo, libero professionista, con studio in Bari Via A. Vaccaro n° 33 - email: antonellacillo@virgilio.it, PEC: a.cillo@epap.conafpec.it, Tel/Fax 080/5537821 - veniva nominato Esperto ex art. 568-569 c.p.c. e in data 13/01/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito .

2. PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dall' immobile come identificato nell'atto trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Bari il 06/04/2016 ai nn° Reg. Gen. 14104/Reg. Part. 10120 , a favore di [REDACTED] Codice fiscale : [REDACTED]

contro [REDACTED], Codice Fiscale : C [REDACTED]

Bene immobile ubicato nel comune di Casamassima (BA),

identificato al Catasto Fabbricati fg. 72 p.lla 1684 sub 6 :

- Ctg A/3 : Abitazione di tipo economico , classe 5, consistenza 6 vani
- Indirizzo Via Angelo Pende n°civico 3 D , Piano 3-4, interno 3, scala A

3. DATI CATASTALI

Tabella A (visura storica catastale datate 28/01/2019)(alleg. 1 -ortofoto alleg. 2)

Catasto fabbricati (NCEU)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita €	Piano
72	1684	6	--	A/3	5	6 vani	Mq140 Totale escluse aree scoperte: mq 127	464,81	3-4
Indirizzo :			Via	Angelo Pende	N°3/D	Piano 3-4 interno 3 scala A			

Intestazione Immobile

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per ½
2	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per ½

5. DESCRIZIONE

Trattasi di un'abitazione di tipo economico con pertinenziale lastrico solare e posto auto nell'atrio condominiale, ubicata in abitato di Casamassima alla via Angelo Pende civico n° 3/D. L'immobile è situato al terzo piano, interno 3, unico del piano, posizionato frontale a chi sale. Si evidenzia che nella visura catastale viene riportato la dicitura piano3-4 nella realtà, il quarto piano è costituito dal lastrico solare a cui si accede attraverso una botola in plexiglas (foto n°12-14), ad esclusivo utilizzo dell'immobile; ha come pertinenza il posto auto scoperto ubicato a piano terra nell'atrio condominiale adibito a parcheggio contrassegnato, dal n° 1 (foto n° 6-7-8-9).

L'unità immobiliare fa parte di un edificio di tipo condominiale pluripiano ad ossatura indipendente in c.a., composto da tre piani in elevazione ed un piano cantinato. Su ogni piano è presente una sola unità abitativa. Il primo corpo di fabbrica composto "da piano cantinato, da un piano rialzato, da primo piano con sovrastanti lastrici solari in parte ricoperti a soffitta e restostante atrio scoperto da cui si accede da via Angelo Pende n°3 /D", è stato realizzato negli anni sessanta ed esattamente i lavori ebbero inizio nel maggio 1963 e terminarono nell'agosto del 1964 (allegato 4) . Gli stessi furono autorizzati con Nulla Osta datato 14 luglio 1962. Successivamente, nel 1999, è stata richiesta una Concessione Amministrativa per la ristrutturazione del fabbricato e la sopraelevazione in 2 e 3 °piano . Le due unità abitative realizzate avrebbero avuto accesso dal cortile che si affaccia su da via Angelo Pende n°3/ D. Il fabbricato è dotato di impianto di ascensore ed impianto di citofono, non è dotato di servizio portierato. .

PARTE COMUNI : Si rinvia a quanto espressamente disposto dall'art. 1117 del Codice Civile. L'intero fabbricato versa in pessimo stato di manutenzione (2-3-4-5-6-7-8-9-10-13). L'edificio è ubicato in zona semicentrale (ortofoto, foto 1), trattasi di zona di tipo residenziale dotata di attività commerciali e terziarie. La qualità urbanistico-ambientale è buona.

L'appartamento si compone di 4 vani e accessori così distinti: due vani letto, un salone doppio, una cucina abitabile e doppi accessori. Sono presenti due balconi, uno con affaccio su C.so Garibaldi, fronte prevalente, esposizione a sud, collegato alla cucina e ad una stanza da letto (foto 24-26-27-28-29), e l'altro con affaccio nell'atrio condominiale, collegato al salotto e la seconda camera da letto (foto 15-16-18-19-20-21-22-31), con esposizione a nord. Sono presenti due bagni, di cui uno è dotato di finestra e l'altro cieco, munito di aspirazione forzata per mezzo di ventola d'areazione (foto 23-33). Entrambi i bagni sono dotati di servizi igienici, in uno è presente la vasca da bagno, nell'altro la doccia. Ogni ambiente è ben illuminato areato. L'appartamento versa in pessime condizioni, tutte i locali presentano problemi di condensa e presenza di muffe (foto 17-25-30-32).

5.1 CONFINI

Est : fg. 42 p.lla 1685-2020; Nord : atrio condiminiale ; Ovest : fg. 42 p.lla 318; Sud : C.so Garibaldi.

Tabella 1 - Caratteristiche costruttive prevalenti

Strutture	Strutture portanti verticali ad ossatura indipendente in c.a.
Esposizione	nord, sud,
Altezza interna utile	m. 2,70
Solai	in latero cemento
Copertura	Piana con lastrico solare, piano 4, accessibile da apertura presente sul ballatoio del 3 piano.
Pareti esterne ed interne	Murature in termolatterizio e tufelle con forati di argilla per i tramezzi interni.
Intonaco e tinteggiatura	Intonaco civile liscio; pittura sintetica a tutta altezza
Rivestimenti	pareti bagni e cucina rivestite con

	piastrelle in ceramica smaltata.
Pavimentazione interna e esterna	Tavelloni in marmo ; bagno con pavimento in ceramica smaltata a tutta altezza.
Infissi esterni ed interni	Porta di ingresso blindata, Infissi: esterni (tapparelle) in plastica interni: in anticorodal a tenuta termica; porte interne :in legno e legno e vetro.
Impianti elettrico ed idrico	collegati alla rete pubblica illuminazione con faretti alogeni nel salone.
Impianto termico	autonomo con caldaia a gas e radiatori in ghisa; la caldaia è posta sul balcone.
Dotazione impianti	Citofono, TV, riserva idrica.
Classe energetica	Non classificato.

Titoli Abilitativi

Dalle ricerche effettuate dalla scrivente CTU presso gli Uffici Tecnici del Comune di Casamassima e dall'attenta disamina degli atti si è evinto quanto segue:

- In data 14/07/1962 con n° 55/62, il Comune di Casamassima rilasciava il Nulla Osta per esecuzioni di lavori edili, al richiedente, ██████████ per la costruzione di un fabbricato composto da " piano cantinato, piano rialzato, da primo piano con sovrastanti lastrici solari in parte coperti a soffitta e retrostante atrio scoperto cui si accede da V.le Angelo Pende 3/D", sito in Casamassima in C.so Garibaldi n°68 (alleg.3)
- In data 20/09/1972 , il Comune di Casamassima certificava che le opere di cui al Nulla Osta n° 55/62 erano state iniziate nel maggio 1963 e ultimate nell'agosto 1964 e rilasciava Autorizzazione di Abitabilità per l'immobile sito in C.so

Garibaldi n°98 "composto di un appartamento al I° piano costituito da tre vani utili ,tre accessori e scale" (alleg.4 - 5)

- In data 04/03/1999 con n° 86/98 veniva concessa dal Comune di Casamassima alla [REDACTED] una Concessione Edilizia per la "ristrutturazione del fabbricato esistente in C.so Garibaldi e sopraelevazione in 2 e 3 piano" (alleg.6).

In data 21 luglio 2000 veniva rilasciato dal Comune di Casamassima Ripartizione Tecnica l'Autorizzazione di Abitabilità. (alleg. 7)

Conformità Urbanistica ed Edilizia :

Conformità Urbanistica:

Il fabbricato cui appartiene l'unità immobiliare, ricade secondo il vigente Strumento Urbanistico Generale approvato con delibera di Delibera di Giunta Regionale n. 340/01 in - Zona Omogenea di tipo B3, normata dall' Artt. 2.23. e 2.24 delle Norme Tecniche di attuazione, non risulta conforme agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti. Non è stata riscontrata una conformità al Piano di Fabbricazione vigente negli anni 1969-2001 e né al P.R.G. in vigore dal 2001.

Conformità Edilizia :

Non sussiste la legittimità della preesistenza in quanto lo stato di fatto non corrisponde al progetto presentato in Comune e al titolo abilitativo rilasciato. Nella fattispecie lo stato rilevato presenta una diversa disposizione degli ambienti interni e un aumento volumetrico rispetto al progetto asseverato, in particolare è stata riscontrata una consistenza maggiore a quella concessionata ma conforme alla planimetria catastale. Tale difformità risulta interessare tutto lo stabile, infatti, dai rilievi effettuati dalla scrivente, si è desunto un aumento delle superfici dei balconi ed una diversa disposizione della vano scale condominiale. Si evidenzia, che è stata comunque rilasciata l' Autorizzazione all'Abitabilità in data 21 luglio 2000. Dalla stessa si evince che sono stati eseguiti i relativi adempimenti, ed esattamente, è stato effettuato il Collaudo Statico dell'immobile , redatto e firmato in data 15/05/1999 dall'ing. [REDACTED], l'accatastamento dell'immobile e le dichiarazioni di conformità degli impianti installati (Legge nr. 46/90 e D.P.R. n.ro 447 del 6/12/1991). La relativa documentazione non è però stata reperita nell'istanza in possesso della Ripartizione Tecnica, del Comune di Casamassima. Da

verifiche effettuate non risultano i presupposti per applicare le direttive dell'art 36 del D.P.R. 380/01 Art. 36 (L) - "Accertamento di conformità", in quanto non sussiste la conformità al Piano di Fabbricazione in vigore dal 1969 al 2001 e né al P.R.G. in vigore dal 2001. Ciononostante per poter regolarizzare la posizione ci si può riferire ai dettami dell'art. 34 del D.P.R. 380/01:

Art. 34 (L) - Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire

1. Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.

2. Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.

2-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 23, comma 01, eseguiti in parziale difformità dalla segnalazione di di inizio attività.

(comma aggiunto dal d.lgs. n. 301 del 2002)

2-ter. Ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali.

(comma introdotto dall'art. 5, comma 2, lettera a), legge n. 106 del 2011)

In virtù di ciò è possibile inoltrare alla Ripartizione Tecnica del Comune di Casamassima una Istanza Edilizia volta a regolarizzare la posizione secondo i dettami dell'Art. 34 co. 2. del D.P.R.380/01. A cui va aggiunta, successivamente, la richiesta dell'Agibilità tramite la presentazione di una SCAGI. La scrivente ha computato, per l'inoltro dell'Istanza Edilizia secondo l'art. 34 co.2, e della SCAGI una oblazione, al momento quantificabile in **euro 16.000,00** comprensiva di sanzione pecuniaria, diritti di segreteria, marche da bollo, e onorario del tecnico incaricato nella redazione delle stesse. Tali costi sono stati considerati ai fini della presente stima dalla scrivente CTU.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Non sono state riscontrate in atti

5.2 CONSISTENZA FABBRICATI (elaborato grafico stato dei luoghi (alleg. 8)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tabella 2

Destinazione	Superficie Lorda mq	Coefficiente	Superficie Commerciale mq	Altezza	Piano
Appartamento Fg. 72 p.lla 1684 sub 6	121	1	121	270	3
Balconi	16	0,30	4,8		3
Lastrico solare	140	0,10	14		4
		TOTALE	Mq 139,80		

Conformità catastale :

Sussiste la conformità catastale. lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale datata 16/10/1999 . (alleg. 9 planimetria catastale).

6. TITOLARITÀ

L'immobile - oggetto dell'esecuzione, appartiene:

- [redacted] nata a [redacted] - C.F: [redacted]
per la quota di un $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni
- F [redacted] - C.F: [redacted]
per la quota di un $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni

L'immobile viene posto in vendita per i diritti di proprietà di $\frac{1}{2}$.

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

7. STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è nella disponibilità dell'esecutata e, pertanto, ai fini della vendita e della stima è considerato libero

8. PROVENIENZE VENTENNALI

Tabella 3

Atto di compravendita del notaio [REDACTED] del 07 settembre 1998, repertorio n° 20929, raccolta n° 7355, registrato il 22 settembre 1998, al n° 10913/V, trascritto il 17 settembre 1998, al n° 28486 Reg.Gen., 20068 Reg. Part. (alleg. 10)

atto	A favore	contro	diritto	oggetto
Compravendita	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per la quota di 1/1	Fg. 72 p.lle 1684 sub 1-2

Tabella 4

Atto di compravendita del notaio [REDACTED] del 24 settembre 2001, repertorio n° 8077, raccolta n° 2622, registrato il 09 ottobre 2001 al n°10208/V, trascritto il 3 ottobre 2001, al n° 37335 Reg. Gen., 25947 Reg. Part. (alleg. 11)

atto	A favore	contro	diritto	oggetto
Compravendita	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/2 Proprietà per 1/2	Fg. 72 p.lle 1684 sub 6

9. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Bari aggiornate al 30/01/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca Volontaria**

Iscritto a Bari il 3 ottobre 2001

Reg. gen. 37336 - Reg. part. 6640

Importo: € 280.000,00 di cui €140.000,00 capitale

A favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Contro [REDACTED], sull'immobile sito in Casamassima fg. 72 p.lle 1684 sub 6 di proprietà di

[redacted] er il diritto di proprietà
di un 1/2 e [redacted] per il diritto di proprietà
di un 1/2 ;
Rogante: [redacted]
Data: 24 settembre 2001

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Bari il 6 aprile 2016

Reg. gen. 14104- Reg. part. 10120

A favore della [redacted], **Codice Fiscale:**

Contro [redacted] **codice fiscale:** [redacted]

per la quota di 1/2 sugli immobili siti in Casamassima fg. 72 p.lla 1684 sub. 6, p.lla 2533 sub. 9, per la quota di un 1/1 sul terreno sito in Bari fg. 42 p.lle 769-770.

- **Pignoramento**

Trascritto a Bari il 29/09/2016

Reg. gen. 40316- Reg. part. 29111

A favore di [redacted], **Codice Fiscale:**

[redacted] Contro [redacted] **Codice fiscale:**

per la quota di 1/2 sugli immobili siti in Casamassima fg. 72 p.lla 1684 sub. 6, p.lla 2533 sub. 9.

- **Sentenza Dichiarativa di Fallimento**

Trascritto a Bari il 13/04/2017

Reg. gen. 15244 - Reg. part. 10842

A favore della [redacted]

[redacted] Contro [redacted] **Codice fiscale:** [redacted]

10. VINCOLI

10.1 VINCOLI DI DESTINAZIONE

- Atto Unilaterale D'Obbligo Edilizio alla costruzione del fabbricato da edificarsi, Notaio Gioffi Giuseppina del 15 marzo 1999 repertorio n° 21646, Trascritto il 24 marzo 1999 al n° 9975 Reg. Gen., 6871 Reg. Part. (alleg. 12)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL CTU

11

10.2 SPESE CONDOMINIALI

Nel condominio non è presente un amministratore che gestisce la contabilità condominiale, né esiste un regolamento condominiale per cui gli oneri condominiali vengono ripartiti fra i tre condomini sulla base dei millesimi di proprietà. Per quanto attiene, la Sig.ra [REDACTED] il valore della sua quota è di 40/1000. Per cui il 40% degli oneri sono a suo carico. La stessa ha riferito che la spesa per l'ascensore è trimestrale, mentre per la luce, è bimestrale. Non è stato possibile avere un riscontro con altri condomini, inoltre la Sig. afferma che non ci sono insoluti e non sono state deliberate spese straordinarie.

11. STIMA

11.1 METODOLOGIA DI STIMA

L'immobile è stato stimato attraverso una stima sintetica basata sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato. Il valore di mercato determinato con il criterio "sintetico comparativo", rappresenta il più probabile valore che, a giudizio del perito, un bene spunterebbe, date le sue caratteristiche, sul mercato che gli compete. Consiste nella previsione della somma di moneta che con maggiore probabilità verrebbe scambiata con il bene se questo fosse posto in vendita. Ciò presuppone che vi sia un mercato attivo con un certo numero di transazioni tali da consentire la formazione di un significativo campione di riferimento. L'immobile viene valutato alle attuali condizioni di mercato, suscettibili a variazioni nel tempo. Le caratteristiche considerate per l'identificazione del segmento di mercato, al quale l'immobile appartiene, sono state di tipo tecniche, economico e legale ed esattamente:

- Caratteristiche estrinseche: (ubicazione, vie di comunicazione, servizi, qualità urbanistico-ambientali)
- Caratteristiche intrinseche: (tipologia edilizia, tipologia costruttiva, ubicazione nel fabbricato, dimensione).
- Aspetti legali e catastali: (regolarità della costruzione, regolarità degli impianti, regolarità catastale, diritti di terzi).

Il parametro tecnico di confronto è il metro quadro commerciale. Nel calcolo della misurazione si è considerato quale standard di misurazione la superficie commerciale

Le fonti di informazioni sono state : mediatori ed agenzie immobiliari della zona, studi notarili (preliminari di compravendita notificati alle parti per esercitare il diritto di prelazione), Ministero delle Finanze (Osservatorio del Mercato Immobiliare), il Listino della quotazioni immobiliari della CCIAA di Bari e i valori di aggiudicazione di aste giudiziarie.

Il numero delle transazioni "confrontabili", seppure limitato, si è ritenuto sufficiente a formare un quadro valutativo dal quale è stato ricavato il valore in un range da €/mq 848,00 / €/mq 1.275,00, per cui la scrivente ha adottato il valore medio pari ad €/mq 995,00 riportato nella tabella "corretto " con parametri di caratterizzazione

Tabella 5 – VALORE STIMATO IMMOBILE

Identificativo	Superficie commerciale mq	Valore €/mq.	Valore €
Abitazione di tipo economico con pertinenziale Lastro solare e posto auto fg 72 p.lla 1684 Sub 6	139,80	995,00	139.200,50
TOTALE			139.101,00

Tabella 6- VALORE - LOTTO UNICO - A BASE D'ASTA

BENI	Valore
VALORE LOTTO	€ 139.101,00
Istanza Edilizia art. 34 co.- SCAGI	€ 16.000,00
riduzione del 15% come richiesto dal G.E.	€ 20.865,15
VALORE LOTTO	€102.236,00

L'immobile viene posto in vendita per i diritti di proprietà di ½	€ 51.117,93
TOTALE VALORE A BASE D' ASTA	€ 51.117,93

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

ASTE GIUDIZIARIE.it
Bari, li 31 gennaio 2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
dott. agr. Antonella Cillo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ n° 1 Visura storica per immobile fg. 72 p.lla 1684 sub 6
- ✓ n° 2 Ortofoto fg. 72 p.lla 1684 sub 6
- ✓ n° 3 Nullo Osta per le Esecuzioni Lavori edili n° 55/62 con stralcio del progetto asseverato
- ✓ n° 4 Attestazione Comune di Casamassima inizio e fine lavori
- ✓ n° 5 Certificato di Abitabilità del 20 /09/1972
- ✓ n° 6 Concessione Amministrativa Per esecuzione lavori edili n° 86/98 con stralcio progetto asseverato
- ✓ n° 7 Autorizzazione di Abitabilita' 21/07/2000
- ✓ n° 8 Elaborato grafico
- ✓ n° 9 Planimetria catastale
- ✓ n° 10 Atto di compravendita del 07 settembre 1998, repertorio n° 20929, raccolta n° 7355
- ✓ n° 11 Atto di compravendita del notaio ██████████ del 24 settembre 2001, repertorio n° 8077, raccolta n° 2622,
- ✓ n° 12 Atto di asservimento n° rep. 21646, racc. n° 7736
- ✓ n° 33 foto + 1 ortofoto