



TRIBUNALE CIVILE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



ASTE
GIUDIZIARIE.it

GIUDICE DR.SSA CUTOLO CHIARA

ESECUZIONE: n. R. G. E. 298/2021

PROMOSSA DA: MOLINI F.LLI AMORUSO S.P.A.

(CREDITORE PROCEDENTE)

CONTRO: [REDACTED] + 1 (DEBITORI)

ESPERTO CTU: ING. SANTE DI LALLA

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. MICHELANGELO ANTONELLI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CTU (COPIA EPURATA DELLE GENERALITÀ DEL DEBITORE E DI SOGGETTI TERZI)

CTU Ing. Sante Di Lalla

TEL. 328/9574485

Email: santedilalla@gmail.com

PEC: sante.dilalla@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



PREMESSA	3
SVOLGIMENTO OPERAZIONI DI CONSULENZA	13
ADEMPIMENTI ALLE RICHIESTE DEL MANDATO	16
CONTROLLO COMPLETEZZA DOCUMENTALE.....	16
VERIFICA TITOLARITÀ IN CAPO AL DEBITORE	20
INDIVIDUAZIONE BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO E	
FORMAZIONE LOTTI OGGETTO DI STIMA.....	24
INQUADRAMENTO TERRITORIALE.....	28
PROFILO EDILIZIO E CONTROLLO DI REGOLARITA'	30
Analisi del LOTTO N. 1:	30
INQUADRAMENTO URBANISTICO.....	42
Analisi del LOTTO N. 2:	42
Precisioni su interazioni e difformità tra i LOTTI N. 1 E N. 2:.....	50
Analisi del LOTTO N. 3:	52
IDENTIFICAZ. CATASTALE E CONTROLLO DI REGOLARITA' ..	56
Analisi del LOTTO N. 1:	57
Analisi del LOTTO N. 2:	59
Analisi del LOTTO N. 3:	60
RELAZIONE DI STIMA - LOTTO N. 1.....	61
Identificazione dei beni oggetto di stima e verifica stato di utilizzo: ...	61
Descrizione analitica dei beni oggetto di stima:.....	61
Calcolo delle superfici:.....	70
Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente ed altre informazioni	
utili per l'acquirente:	72



Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:72

Giudizio sul grado di commerciabilità76

Criterio di stima.....77

Consistenze:.....77

Analisi comparativa:.....79

Valutazione:.....91

Verifica con i valori OMI:92

Costi di regolarizzazione:.....94

RELAZIONE DI STIMA - LOTTO N. 2.....96

Identificazione del bene oggetto di stima e verifica stato di utilizzo: ..96

Consistenze e Descrizione analitica del bene oggetto di stima:96

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente ed altre informazioni utili per l'acquirente:98

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:99

Giudizio sul grado di commerciabilità101

Criterio di stima, Analisi tecnica e Valutazione.....102

RELAZIONE DI STIMA - LOTTO N. 3.....106

Identificazione del bene oggetto di stima e verifica stato di utilizzo: 106

Consistenze e Descrizione analitica del bene oggetto di stima:106

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente ed altre informazioni utili per l'acquirente:107

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:108



Giudizio sul grado di commerciabilità110

Criterio di stima, Analisi tecnica e Valutazione.....111

CONCLUSIONI.....116

ALLEGATI:118

PREMESSA

Il sottoscritto CTU ing. Sante Di Lalla, con studio in Bari alla via Mazzitelli 130 – c.a.p. 70124, iscritto all’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari con n. 10468, all’udienza del giorno 15/10/2021 dalla S.V.I. è stato nominato CTU per la consulenza tecnica d’ufficio nel procedimento civile n. 298/2021 Trib. Bari - Ufficio Esecuzioni Immobiliari, ed allo stesso, dopo aver prestato il giuramento di rito (a mezzo telematico) in data 27/10/2021, la S.V.I. ha conferito il mandato, formulando i quesiti cui l’Esperto Stimatore dovrà rispondere (mediante la perizia di stima da depositarsi telematicamente in modalità PCT, oltre che in copia cartacea di cortesia, unitamente alla nota specifica delle competenze) nei seguenti termini:

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

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

In particolare, l’Esperto deve precisare:

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

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Ing. Sante Di Lalla [Ord. Ing. Bari N°10468]

3

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



oppure:

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

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

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

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

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

In ogni caso, al mancato riscontro dell'esistenza di un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data



antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento,

l'Esperto farà seguire tempestiva segnalazione al GE, il quale provvederà ad impartire al procedente le conseguenti disposizioni a pena di chiusura anticipata della procedura, secondo quanto precisato da Cass. n. 26286/2019.

In secondo luogo, l'Esperto deve precisare:

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



celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e, laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al comproprietario, l'Esperto segnalerà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E..

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

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

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

2. *ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino;*

3. *ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre*



1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

4. ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi 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 caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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



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

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

8. a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle



iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

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

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



35 e 37 dpr n. 380/2001);

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

12. ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti



giudiziari relativi al bene pignorato;

13. ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

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

15. a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

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

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



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

All'Esperto sono concessi giorni 120 dalla trasmissione dell'accettazione e dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tal fine, all'interno della c.d. "busta telematica" che sarà depositata dall'Esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché gli allegati sopra identificati. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita.



SVOLGIMENTO OPERAZIONI DI CONSULENZA

Le operazioni peritali sono, di fatto, iniziate nel mese di Dicembre 2021 presso uno dei beni immobili oggetto del pignoramento (previ accordi telefonici concordati con il custode giudiziario avv. M. [REDACTED] ed il legale rappresentante dei debitori avv. [REDACTED] entrambi presenti in fase di primo sopralluogo) ed hanno avuto il seguente calendario:

1. In data 07/12/2021 (e nuovamente per integrazione in Dicembre 2022) eseguito accesso atti presso l'Agenzia del Territorio di Bari (ricerche e visure di natura catastale) (si veda Allegato n. 4 – Ricerche catastali: planimetrie catastali degli immobili oggetto di stima e Allegato n. 5 – Ricerche catastali: visure storiche per immobili oggetto di stima);
2. Eseguiti regolarmente n. 1 sopralluogo in data 09/12/2021 (anche in presenza del custode giudiziario) presso i beni immobili siti in Cellamare e successivamente, n. 1 sopralluogo integrativo in data 16/12/2022, sia presso gli immobili oggetto di pignoramento siti in Cellamare sia presso il bene immobile pignorato sito in Triggiano, entrambi programmati e opportunamente comunicati al debitore (si veda Allegato n. 9 – Verbali dei sopralluoghi effettuati);
3. In data 08/11/2021 e 19/11/2021 scambi mail/PEC con il creditore procedente per richiesta liquidazione acconto CTU e trasmissione relativa regolare fattura;
4. In data 06/12/2022 presso l'Archivio Notarile di Bari, eseguito ritiro dei titoli di provenienza del 1988 e del 2001 rispettivamente del terreno sito in Triggiano e del terreno sito in Cellamare, entrambi



beni immobili oggetto di pignoramento; in data 21/12/2022 presso lo studio notarile del dott. F. Mazza (Valenzano – BA), eseguito ritiro del titolo di provenienza del 1997 dell'immobile (fabbricato) sito in Cellamare oggetto di pignoramento (si veda Allegato n. 3 – Atti di Compravendita dei beni immobili oggetto di stima, reperiti dal CTU);

5. In Dicembre 2022 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cellamare, eseguito accesso e ritiro atti/pratiche edilizie e accertamenti di conformità riguardanti l'immobile fabbricato oggetto di pignoramento (si veda Allegato n. 6a – Ricerche edilizie: recupero Licenza Edilizia prat. n. 439/79 e Concessione Edilizia prat. n. 2/89 + elaborati grafici ed altra documentazione utile);

6. In Dicembre 2022 presso gli Uffici Tecnici del Comune di Cellamare e del Comune di Triggiano, eseguiti accessi e ritiri atti/certificati urbanistici e accertamenti di conformità riguardanti gli immobili terreni oggetto di pignoramento (si veda Allegato n. 6b – Ricerche urbanistiche: recupero Certificato di destinazione urbanistica prot. 11560/2022 Fg. 1 P.IIa 835 del comune di Cellamare e recupero Certificato di destinazione urbanistica prot. 42925/2022 Fg. 10 P.IIa 512 del comune di Triggiano + altra documentazione utile);

7. In date 11/01/2023 e 21/01/2023, eseguite ispezioni ipotecarie presso il portale telematico dell'Agazia del Territorio di Bari (ricerche nella sezione Conservatoria dei Registri Immobiliari) (si veda Allegato n. 7 – Ricerche di conservatoria: Ispezioni ipotecarie effettuate dal CTU presso l'Agazia del Territorio e “check list” riguardante i beni immobili oggetto di stima).



Si precisa di aver allegato alla presente relazione tutta la documentazione utile reperita ed analizzata dal sottoscritto CTU, oltre alle planimetrie (con importanti correzioni rispetto a quelle edilizie e catastali) ridisegnate con grandi accuratezza e dettaglio dallo scrivente (si veda Allegato n. 2), l'ampio rilievo fotografico esterno ed interno eseguito presso tutti i beni oggetto di pignoramento (si veda Allegato n. 1), ed infine la "check list - conservatoria" compilata sulla base dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c., comprensiva di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita (modulo reperito dal sito del Tribunale e depositato telematicamente in formato excel.zip).

La relazione peritale originale, assieme a tutti gli allegati, è stata depositata in modalità telematica PCT (assieme ad una copia epurata delle generalità dei debitori e di soggetti terzi) in data 24/01/2023, e ne è stata inviata copia a mezzo PEC ai creditori e ai debitori in data 24/01/2023. Alla relazione è allegata l'attestazione di tali invii (si veda Allegato n. 10 – Attestazione di invii della relazione peritale di CTU).

Successivamente al deposito telematico, è stata depositata presso il Tribunale di Bari una copia cartacea (copia di cortesia) della relazione peritale originale (completa di allegati).



ADEMPIMENTI ALLE RICHIESTE DEL MANDATO

CONTROLLO COMPLETEZZA DOCUMENTALE

Al fine di verificare la corrispondenza tra il bene pignorato e la titolarità in capo ai soggetti debitori si è esaminata la documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni in atti, relativa al ventennio dal 14/07/2001 al 14/07/2021 (data della trascrizione dell'atto di pignoramento al n. 35312/26169). In particolare si è analizzata l'elencazione, contenuta nella relazione notarile sostitutiva depositata in atti dal creditore precedente – certificato notarile del 04/08/2021 attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari effettuate dal notaio [REDACTED] da Cerignola (FG) – relativa al ventennio precedente, confrontandola con l'elencazione risultante dalle visure per ispezioni ipotecarie eseguite del sottoscritto CTU in data 11/01/2023 presso l'Agenzia del Territorio di Bari - Conservatoria dei Registri Immobiliari (si veda Allegato n. 7 – Ricerche di conservatoria) e con le visure catastali per immobili sempre reperite dal sottoscritto CTU.

La certificazione notarile sostitutiva prodotta dal creditore precedente è risultata completa: riguarda tutti i beni pignorati (in questo caso l'immobile fabbricato sito nel comune di Cellamare, l'immobile terreno sito nel comune di Cellamare e l'immobile terreno sito nel comune di Triggiano) e riporta, per ogni bene immobile in esame, tutti i proprietari che si sono succeduti nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, fino a risalire ad un atto di provenienza di un dante causa del debitore, trascritto in data antecedente ai suddetti venti anni. In particolare:

- Immobile fabbricato nel comune di Cellamare (Fg. 1 P.IIa 801): il



primo atto di provenienza dell'immobile, riscontrabile a ritroso nel tempo subito dopo il ventennio in questione, è rappresentato dall'atto di compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] di Valenzano in data 03/07/1997, rep. 8737, registrato a Bari il 18/07/1997 al n. 8343 e trascritto a Bari il 04/07/1997 ai nn. 22723/17224, da potere di [REDACTED] in favore di [REDACTED] e [REDACTED] (coniuge di [REDACTED] all'epoca in regime di comunione legale dei beni). Si specifica che detto passaggio di proprietà, confermato dai controlli svolti dal sottoscritto CTU, risulta correttamente segnalato nelle visure catastali storiche, nelle quali viene riportato (non esplicitato nella certificazione notarile sostitutiva) il nome del vecchio intestato [REDACTED]

- Immobile terreno nel comune di Cellamare (Fg. 1 P.lla 835): il primo atto di provenienza dell'immobile, riscontrabile a ritroso nel tempo subito dopo il ventennio in questione, è rappresentato dall'atto di compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] di Capurso in data 07/06/2001, rep. 58805, registrato a Bari e trascritto a Bari il 03/07/2001 ai nn. 26095/18573, da potere di [REDACTED] in favore di [REDACTED] e [REDACTED] (coniuge di [REDACTED] all'epoca in regime di separazione legale dei beni). Si specifica che detto passaggio di proprietà, confermato dai controlli svolti dal sottoscritto CTU, risulta correttamente segnalato nella visura catastale storica, nella quale viene riportato (non esplicitato nella certificazione notarile sostitutiva) il nome del vecchio intestato [REDACTED]



- Immobile terreno nel comune di Triggiano (Fg. 10 P.lla 512): il primo atto di provenienza dell'immobile, riscontrabile a ritroso nel tempo subito dopo il ventennio in questione, è rappresentato dall'atto di donazione a rogito del Notaio [REDACTED] di Capurso in data 21/07/1988, rep. 26619, registrato a Bari il 05/08/1988 al n. 10256 e trascritto a Bari il 04/08/1988 ai nn. 26853/20624, da potere di [REDACTED] in favore di [REDACTED]. Si specifica che detto passaggio di proprietà, confermato dai controlli svolti dal sottoscritto CTU, risulta correttamente segnalato nella visura catastale storica, nella quale viene riportato (non esplicitato nella certificazione notarile sostitutiva) il nome del vecchio intestato [REDACTED].

Per quanto concerne gli estratti catastali, si precisa inoltre che il creditore precedente non ha depositato le visure (attuali e/o storiche) degli immobili pignorati, nel formato ordinario, come da rilascio da parte dell'Agenzia del Territorio. In ogni caso, i dati catastali attuali e storici di tutti gli immobili pignorati sono correttamente indicati nella suddetta certificazione notarile sostitutiva, sotto forma di elencazione dettagliata, in sezioni suddivise in relazione alla situazione delle unità immobiliari nel corso delle varie epoche. Si può quindi affermare che la certificazione notarile sostitutiva, depositata dal creditore precedente, ha prodotto la corretta identificazione catastale (attuale e soprattutto storica) degli immobili oggetto di pignoramento, riguardando il medesimo periodo preso in considerazione nella storia del dominio, risalente sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.



Sempre per quanto concerne l'ambito catastale, si specifica che il creditore procedente non ha depositato l'estratto di mappa. In ogni caso il sottoscritto CTU ha provveduto al reperimento, presso l'Agenzia del Territorio di Bari, degli estratti di mappa aggiornati, per identificazione sia delle particelle site nel comune di Cellamare sia della particella sita nel comune di Triggiano (Fg. 1 P.lle 801-835 e Fg. 10 P.lla 512 – si veda Allegato n. 5).

Infine, si è rilevata l'assenza, tra la documentazione depositata dal creditore procedente, del certificato di stato civile dell'esecutata sig.ra [REDACTED] (anzi in realtà anche del certificato di stato civile dell'altro debitore poi formalizzato sig. [REDACTED] come spiegato nel successivo capitolo).

Pertanto, lo scrivente ha provveduto ad inoltrare formale richiesta documentale al custode giudiziario della procedura in esame, avv. [REDACTED] al fine di ottenere informazioni utili in tal senso, ma non è stato possibile reperire un vero e proprio certificato di stato civile. Tuttavia, lo scrivente ha provveduto a reperire (come già descritto in precedenza) ben due atti di compravendita immobiliare, uno risalente all'anno 1997 (a firma del notaio [REDACTED] e l'altro risalente all'anno 2001 (a firma del notaio [REDACTED] entrambi documenti ufficiali nei quali i debitori [REDACTED] e [REDACTED] dichiarano di essere coniugati.

Quindi, il sottoscritto CTU ritiene di considerare i suddetti atti di provenienza dei beni immobili oggetto di analisi ampiamente sufficienti a identificare lo stato civile sia della sig.ra [REDACTED] sia del sig. [REDACTED] (tra loro coniugati) entrambi formalizzati debitori nella causa in oggetto, come spiegato alla prossima pagina.



VERIFICA TITOLARITÀ IN CAPO AL DEBITORE

Il sottoscritto CTU ritiene utile fare una importante precisazione, proprio in questo capitolo del presente elaborato peritale. Nell'ordinanza del 06/10/2022 il G.E. Dott.ssa Marina Cavallo, letti gli atti della procedura di esecuzione immobiliare n. 100/2022 R.G.E., verificato che in relazione al medesimo bene risulta eseguito un precedente pignoramento, ha disposto che la procedura n. 100/2022 R.G.E. fosse riunita a quella iscritta al n. 298/2021 R.G.E. (vertenza oggetto della presente relazione – G.E. Dott.ssa Chiara Cutolo).

Nello specifico, la proc. Esec. Imm. n. 100/2022 Trib. Bari attiene al pignoramento operato da creditori terzi (CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A. quale mandataria della AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.) nei confronti dei soggetti debitori

██████████ e ██████████ vantando un credito complessivo di € 116.495,39, in virtù di atto di precetto notificato in data 03/01/2022 unitamente a contratto di mutuo del 04/11/2009 in Bari per Notar dott.ssa ██████████ Notaio in Bari, con garanzia ipotecaria rep. 46155/8721 munito in data 29 settembre 2021 della formula esecutiva giusta autorizzazione del Presidente del Tribunale di Bari in data 23/09/2021.

Il pignoramento in questione riguarda le sole unità fabbricati componenti l'immobile identificato catastalmente al Fg. 1 P.la 801 (Subaltermi 1, 2, 3) ed è stato notificato sia al sig. ██████████ sia alla moglie sig.ra ██████████ in quanto comproprietari del bene immobile oggetto di ipoteca assunta a garanzia dell'obbligazione.

Anche per quanto concerne il pignoramento facente capo alla procedura n.



100/2022 è presente una relazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale depositata in atti dal creditore precedente – certificato notarile del 30/03/2022 redatto dal notaio [REDACTED] da Perugia (PG) – attestante la provenienza ventennale del bene pignorato e l'elenco delle relative formalità pregiudizievoli. **Questa ulteriore certificazione notarile sostitutiva prodotta da terzi creditori precedenti è risultata completa, a conferma e ad integrazione di quella già descritta in precedenza** (oggetto di quest'ulteriore certificazione risulta essere esclusivamente il fabbricato sito nel comune di Cellamare, del quale viene esplicitato anche il vecchio intestato [REDACTED])

A seguito di quanto sopra specificato, e sulla scorta delle indagini condotte presso l'Agenzia del Territorio (in particolare visure storiche per immobili reperite e verificate dal sottoscritto CTU allegate al presente elaborato), si può affermare che gli immobili oggetto di pignoramento appartengono:

- Immobile fabbricato nel comune di Cellamare (Fg. 1 P.Illa 801 Sub. 1, Sub. 2, Sub. 3): attualmente appartenente in comproprietà al soggetto debitore sig.ra [REDACTED] ed al proprio coniuge sig.

[REDACTED] Infatti, come descritto in precedenza e come anche specificato nella certificazione notarile sostitutiva, le unità immobiliari fabbricati in questione sono state acquistate all'epoca in regime di comunione legale dei beni; pertanto, la debitrice esecutata [REDACTED] risulta essere titolare della quota pari a $\frac{1}{2}$ della piena proprietà delle unità fabbricati in questione e, allo stesso modo, il debitore esecutato [REDACTED] risulta essere titolare della restante quota pari a $\frac{1}{2}$ della piena proprietà.



- Immobile terreno nel comune di Cellamare (Fg. 1 P.lla 835):

attualmente appartenente in comproprietà al soggetto debitore sig.ra

██████████ ed al proprio coniuge sig. ██████████. Infatti, come

descritto in precedenza e come anche specificato nella certificazione

notarile sostitutiva, l'unità immobiliare terreno in questione è stata

acquistata all'epoca in regime di separazione legale dei beni;

pertanto, la debitrice esecutata ██████████ risulta essere titolare

della quota pari a $\frac{1}{2}$ della piena proprietà del terreno in questione.

- Immobile terreno nel comune di Triggiano (Fg. 10 P.lla 512):

attualmente appartenente in piena proprietà al soggetto debitore

sig.ra ██████████. Infatti, come già spiegato e come anche

specificato nella certificazione notarile, l'unità immobiliare terreno

in questione è stata ricevuta in donazione, a seguito di frazionamento

dell'intero agro, dalla madre dell'esecutata ██████████, pertanto,

la debitrice esecutata ██████████ risulta essere titolare dell'intera

piena proprietà (quota 1000/1000) del terreno in questione.

In definitiva, l'unificazione delle due procedure esecutive (n. 298/2021 e

n. 100/2022) non fa altro che attestare l'esistenza di n. 2 esecutati,

considerando, in riferimento a determinati beni immobili (unità

fabbricati), non solo ██████████ come unico soggetto debitore, bensì

anche il coniuge ██████████.

Infatti, il sottoscritto può confermare che, all'atto della notifica del

pignoramento della proc. n. 298/2021, parte esecutata ██████████ era

piena intestataria esclusivamente dell'immobile terreno sito nel comune di

Triggiano (Fg. 10 P.lla 512) in forza di un atto regolarmente trascritto.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Mentre, risultava attivo a tutti gli effetti il titolo di comproprietà da parte del

sig. ██████████ sugli altri beni immobili pignorati oggetto di causa,

con conseguente intestazione degli stessi beni ad entrambi i coniugi,

proprietari pro quota delle unità site in Cellamare, identificate catastalmente

al Fg. 1 P.lla 801 (fabbricato in quota ½ in regime di comunione dei beni) e

al Fg. 1 P.lla 835 (terreno in quota ½ in regime di separazione dei beni).

Pertanto, ai fini dell'esecuzione forzata, già nel procedimento n. 298/2021,

si evince che, in generale, parte del compendio immobiliare di causa deve

considerarsi facente parte del patrimonio del sig. ██████████

motivo per cui a costui è stato correttamente ed obbligatoriamente notificato

l'atto di pignoramento ad opera del creditore procedente, in quanto formale

comproprietario assieme alla sig.ra ██████████ Poi, nello specifico, nel

procedimento n. 100/2022, con pignoramento rivolto e notificato ad

entrambi i coniugi, si ha conferma del fatto che il sig. ██████████

risulta a tutti gli effetti un soggetto debitore, con particolare riferimento alle

unità fabbricati (Fg. 1 P.lla 801 Subalterni 1, 2, 3).

Invece, relativamente alle unità terreni (Fg. 1 P.lla 835 del comune di

Cellamare e Fg. 10 P.lla 512 del comune di Triggiano) resta unico soggetto

debitore esclusivamente ██████████ pur avendo il coniuge titolo di

comproprietà sulla P.lla terreno 835 di Cellamare.

Si tiene a precisare che le suddette dichiarazioni non comportano alcuna

assunzione di responsabilità, vincoli od obbligazioni per l'Esperto CTU, in

quanto la correttezza e la completezza della documentazione in atti non è

compito delegabile all'Esperto, mero estimatore che, per proprio *curriculum*

studii, non è strettamente competente in materie di natura giuridica.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



INDIVIDUAZIONE BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO E

FORMAZIONE LOTTI OGGETTO DI STIMA

Gli atti di pignoramento succitati (e relativi certificati notarili) identificano gli immobili pignorati, tramite i dati catastali, nel Catasto del Comune di Cellamare e del Comune di Triggiano come segue:

CATASTO FABBRICATI (Comune di Cellamare):

- Fig. 1 Part. 801 Sub. 1 Via Enrico Fermi n. 12 p. T cat. C/2 cl 3 consist. 68 m² sup. cat. 81 m² R.C. euro 214,23.
- Fig. 1 Part. 801 Sub. 2 Via Enrico Fermi n. 12/A p. T-1 cat. A/3 cl 4 consist. 5 vani sup. cat. 101 m² (97 m² escluse le aree scoperte) R.C. euro 387,34.
- Fig. 1 Part. 801 Sub. 3 Via Enrico Fermi n. 12/B p. S1 cat. C/6 cl 2 consist. 102 m² sup. cat. 109 m² R.C. euro 189,64.

CATASTO TERRENI (Comune di Cellamare):

- Fig. 1 Part. 835 Qualità VIGNETO Cl 1 sup. cat. 01 ha 04 ca R.D. euro 1,02 R.A. euro 0,51.

CATASTO TERRENI (Comune di Triggiano):

- Fig. 10 Part. 512 Qualità VIG UVA TAV Cl 2 sup. cat. 02 ha 30 ca R.D. euro 5,52 R.A. euro 2,32.

Si precisa che, per quanto concerne le unità fabbricati pignorate, benché negli atti di causa venga fatto esplicito riferimento ad unità immobiliari distinte e su piani differenti, in realtà le stesse compongono uno stabile unificato, intendibile a tutti gli effetti come “unico immobile” (costituito da unità principale e relative unità pertinenziali) da analizzare e stimare quindi come lotto unico (LOTTO N. 1) nel corso della presente relazione.



L'inizio delle operazioni peritali è avvenuto prima in data 09/12/2021 e, successivamente, in data 16/12/2022. In tali occasioni, alla presenza della debitrice sig.ra [REDACTED] e del custode giudiziario avv. [REDACTED]

[REDACTED] sono stati esaminati i luoghi, estratta documentazione fotografica ed eseguiti dettagliati rilievi metrici di tutti i beni immobili oggetto di pignoramento (si veda Allegato n. 9 – Verbali dei sopralluoghi effettuati).

Il sottoscritto CTU, una volta individuati con esattezza i beni oggetto di pignoramento/i, ha predisposto la formazione dei relativi LOTTI per la vendita. Nel caso specifico, si sono costituiti n. 3 lotti:

LOTTO N. 1 – Fg. 1 P.lla 801 (UNITÀ ABITATIVA + PERTINENZE VARIE proprietà [REDACTED])

Unità immobiliare indipendente adibita a civile abitazione, sita nel Comune di Cellamare, in via Enrico Fermi al civico n. 12/A, formalmente di proprietà dei coniugi [REDACTED] articolata su tre livelli fuori terra (piani terra, primo, e lastrico solare) ed un piano interrato, con abitazione principale disposta al piano primo e i locali/aree esterne pertinenziali disposti sugli altri piani, come spiegato in seguito.

L'immobile oggetto di stima corrisponde ad un fabbricato di epoca non recente (fine anni '70), in pieno centro, prospiciente, per un lato, su via Enrico Fermi, e per tutti i restanti lati, confinante con altri terreni/edifici. Essa confina (compresa la sua area esterna) a est con via E. Fermi, a nord e sud con altra proprietà (in particolare p.lla 800 a nord e p.lla 802 a sud) e ad ovest con altre proprietà, tra cui la p.lla 835 anch'essa oggetto di causa.

L'immobile, oltre i patii/ballatoi del piano terra e i balconi del primo piano, presenta inoltre n. 3 importanti pertinenze di uso esclusivo:

1) pertinenza accessoria di servizio, costituita da locale deposito che occupa tutta la superficie coperta del piano terra dell'edificio, accessibile sia esternamente che internamente;

2) pertinenza accessoria di servizio, costituita da locale autorimessa che occupa tutta la superficie coperta del piano interrato dell'edificio, accessibile sia esternamente che internamente;

3) pertinenza accessoria di ornamento rappresentata da tutta l'area esterna del lastrico solare calpestabile (assimilabile in questo caso a terrazzo) accessibile internamente.

La superficie commerciale del cespite oggetto di stima è pari a circa 212 mq (come spiegato in seguito).

Per l'immobile in esame, ad uso abitativo, non sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA.

Il prezzo base stabilito per l'intero LOTTO 1 è pari a 191.000,00 €, decurtato degli oneri, pari a 155.000,00 € (come spiegato in seguito).

LOTTO N.2 – Fg. 1 P.IIIa 835 (TERRENO – proprietà

Unità immobiliare terreno, sita nel Comune di Cellamare subito ad ovest del LOTTO N. 1 (leggermente decentrata verso sud rispetto a quest'ultimo), formalmente di proprietà dei coniugi [redacted] accessibile, secondo lo stato attuale, sia da via Caracciolo, attraverso un corridoio pedonale racchiuso tra diverse proprietà, sia dalla proprietà confinante a sud, sia infine dal LOTTO N. 1, mediante un punto di connessione diretta tra le due particelle catastali in esame.

Il terreno, privo di edificazioni ed ospitante per lo più alberi da frutto, risulta racchiuso tra diversi lotti principalmente edificati e, in particolare,



confinante sul lato est in parte con il LOTTO N. 1 e in parte con altra proprietà (p.lla 802), a sud con altra proprietà (p.lla 996), ad ovest con altra proprietà (p.lla 771), ed infine a nord con proprietà non oggetto di causa.

La superficie commerciale del cespite oggetto di stima è pari a circa 104 mq (come spiegato in seguito).

Per l'immobile in esame, terreno, non sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA.

Il prezzo base stabilito per l'intero LOTTO 2 è pari a 14.400.00 €, decurtato degli oneri, pari a 12.500.00 € (come spiegato in seguito).

LOTTO N. 3 – Fg. 10 P.lla 512 (TERRENO – proprietà ██████████)

Unità immobiliare terreno, sita nel Comune di Triggiano nel fondo rustico in "contrada Ferrari" – parte di un grande appezzamento nella periferia a nord-est del centro urbano compreso tra la S.P. 60 (via S. Giorgio) e via Ferrari – formalmente di proprietà esclusiva di ██████████ accessibile, secondo lo stato attuale, sia da via Ferrari sia, presumibilmente, dal tratto rientrante complanare esistente in quel punto sulla S.P. 60.

Il terreno, incolto, risulta intercluso tra altri terreni non oggetto di causa, e, in particolare, confinante a nord/nord-est con la p.lla 254, ad ovest con p.lle 511 e 219, a sud con p.lla 219, ad ovest sul lato est con p.lle 15 e 254.

La superficie commerciale del cespite oggetto di stima è pari a circa 230 mq (come spiegato in seguito).

Per l'immobile in esame, terreno, non sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA.

Il prezzo base stabilito per l'intero LOTTO 3 è pari a 18.500.00 €, decurtato degli oneri, pari a 16.000.00 € (come spiegato in seguito).



INQUADRAMENTO TERRITORIALE

LOTTIN. 1-2 (CELLAMARE - BA)

Il fabbricato ed il terreno, costituenti rispettivamente il LOTTO N. 1 ed il LOTTO N. 2 oggetto di stima (confinanti l'uno con l'altro) sono siti in Cellamare (BA) alla via Enrico Fermi civico n. 12 (in realtà il LOTTO N. 2, come succitato, non ha accesso diretto da via E. Fermi), in una zona centrale rispetto al comune di appartenenza.

La zona di ubicazione dei cespiti, centrale all'interno di un agglomerato urbano dalle piccole dimensioni (comune di circa 6.000 abitanti), assume sicuramente caratteristiche di funzionalità dal punto di vista della connessione e degli spostamenti, praticabili sia a mezzo carrabile (forse anche con collegamento pubblico), sia a mezzo pedonale. Infatti, è possibile raggiungere facilmente a piedi (distanze di circa 50-100m) alcuni poli attrattivi del paese, quali ad es. la Chiesa della Santissima Annunziata, piazza Don Giovanni Bosco con la Torre dell'Orologio e Castello Caracciolo, o ancora piazza Risorgimento con la sede del Municipio.

Nelle immediate vicinanze dei cespiti è presente la maggior parte dei servizi necessari alla residenza: negozi alimentari, bar-tabacchi, ristoranti, numerose attività commerciali di vario genere, farmacie, istituti bancari, istituti scolastici, guardia medica, ecc.

La viabilità non è favorita dalla limitata ampiezza della sede stradale di via E. Fermi, che tuttavia registra una discreta possibilità di parcheggio per i residenti. In ogni caso si ritiene opportuno precisare che i lotti in esame si trovano praticamente a ridosso di via Libertà, strada cittadina ad alto scorrimento da cui divergono rapidamente di introdursi sulle principali



arterie di collegamento con i più vicini comuni di Capurso (a nord) e

Noicattaro (ad est), entrambi dotati di stazione ferroviaria. Inoltre, la S.S.

100 subito ad est del centro urbano, permette poi il facile raggiungimento di

tutti gli altri comuni limitrofi, fra i quali ovviamente il comune di Bari

(distante circa 15 km in 20 minuti di percorso carrabile).

Il contesto urbano circostante è caratterizzato dalla presenza di fabbricati a

destinazione prevalentemente residenziale, con anche aree terreni scoperte.

Gli edifici circostanti presentano altezze pressoché omogenee, oscillando fra

i due e tre piani fuori terra, di conseguenza perfettamente allineate alle

caratteristiche del fabbricato oggetto di causa.

LOTTO N.3 (TRIGGIANO - BA)

Il terreno, costituente rispettivamente il LOTTO N. 3 oggetto di stima, è sito

in Triggiano (BA), in una zona periferica a nord-est rispetto al comune di

appartenenza, a ridosso della S.P. 60, in contrada Ferrari.

Il grande agro comprendente il cespite in esame risulta in generale un fondo

coltivato (composto principalmente da uliveti), ma presenta anche

appezzamenti incolti, come, per l'appunto, il terreno oggetto di stima;

quest'ultimo, circondato a sua volta da alcune particelle terreni in parte non

coltivati; quindi, si uniforma alle caratteristiche del luogo.

L'ubicazione del cespite in esame, all'altezza dell'ipermercato Eurospin,

consente, per mezzo della ampia e scorrevole viabilità esterna principale, un

facile raggiungimento sia del centro urbano di Triggiano (a sud-ovest), sia

del comune di Bari, zona litorale costiero S. Giorgio (a nord), distante

appena 5 minuti di percorso carrabile. I percorsi interni di raggiungimento

del terreno in esame non sono di facile identificazione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Sante Di Lalla [Ord. Ing. Bari N°10468]

29

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



PROFILO EDILIZIO E CONTROLLO DI REGOLARITA'

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Analisi del LOTTO N. 1:

L'immobile oggetto di causa corrisponde ad un fabbricato, di vecchia costruzione, edificato a fine anni '70, in virtù della Licenza di Costruzione prat. n. 439 rilasciata dal Comune di Cellamare in data 29/04/1979 e successiva Concessione Edilizia prat. n. 2/89 rilasciata dal Comune di Cellamare in data 09/12/1989, come peraltro riportato a pag. 4 del succitato atto di compravendita del 03/07/1997 per Notaio [REDACTED] Rep. n. 8737 Racc. n. 3746 (recuperato dallo scrivente), attraverso il quale i coniugi [REDACTED] divennero proprietari dell'immobile di causa.

Dalle ricerche condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cellamare, è stato possibile reperire la documentazione inerente ai titoli edilizi autorizzativi/abilitativi del fabbricato in esame. Il sottoscritto ha infatti reperito proprio le suddette pratiche edilizie citate nell'atto di compravendita, assieme ad altri documenti utili, ed in particolare (si veda Allegato n. 6a – Ricerche edilizie):

- Licenza di Costruzione prat. n. 439 prot. n. 825 del 29/04/1979: con questo titolo si concedeva l'autorizzazione (al sig. [REDACTED] alla costruzione di una casa per civile abitazione sita in traversa di via Caracciolo, composta da un piano terra di superficie coperta pari 45,10 mq (in parte a destinazione parcheggio/porticato e in parte ad uso deposito), un piano primo a destinazione abitativa di superficie coperta pari a 93,50 mq (costituito da cucina, bagno, ripostiglio e due camere da letto) ed infine un piano scantinato. Il tutto a condizione che l'altezza netta del piano terra non fosse inferiore a

ASTE
GIUDIZIARIE.it



2,30 m e che la scala esterna venisse addossata alla parte tale da lasciare libera una distanza dal confine di almeno 4,00 m;

- Elaborati grafici allegati alla Licenza prat. n. 439 prot. n. 825 del 29/04/1979, rappresentanti gli stati progettuali (piante, prospetti, sezioni), relativi all'edificio oggetto della concessione edilizia.

- Concessione per la esecuzione di opere edilizie prat. n. 2/89 prot. n. 4459 del 09/12/1989: con questo titolo si concedeva l'autorizzazione (al sig. ██████████ alle modifiche del manufatto preesistente in 2^ traversa di via Caracciolo assentito con la suddetta Licenza di Costruzione prat. n. 439 prot. n. 825 del 29/04/1979. I principali cambiamenti in questione riguardavano: modifica di prospetto; cambio di destinazione d'uso parziale da porticato a locale deposito con w.c. a piano terra; diversa distribuzione interna al primo piano; costruzione di rampa esterna di accesso allo scantinato; costruzione di recinzione su 2^ traversa di via Caracciolo.

- Elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia prat. n. 2/89 prot. n. 4459 del 09/12/1989, rappresentanti gli stati progettuali (piante, prospetti, sezioni), per la realizzazione di modifiche nell'edificio.

- Autorizzazione di Abitabilità e Agibilità prat. n. 2/89 prot. n. 1647, rilasciata in data 27/03/1996 dal Comune di Cellamare all'allora proprietario sig. ██████████ per il fabbricato a civile abitazione sito in via E. Fermi (ex 2^ traversa di via Caracciolo) così composto: piano interrato destinato a parcheggio privato (per 16 mq) e cantina; piano terra con n. 2 locali deposito e w.c.; primo piano con appartamento di n. 4 vani utili e n. 4 vani accessori.



Risulta quindi evidente come l'ultimo titolo edilizio autorizzativo della costruzione del fabbricato in questione sia rappresentato dalla Concessione Edilizia del 09/12/1989, per mezzo della quale sono state approvate sostanziali modifiche generali al primo manufatto realizzato dieci anni prima. Detto titolo, assieme ai relativi elaborati grafici e alla successiva agibilità, costituisce l'unico riferimento edilizio reale in termini di confronto con il rilievo dello stato attuale dei luoghi esperito dallo scrivente.

Quindi, il sottoscritto CTU si è soffermato sull'analisi degli ultimi elaborati grafici progettuali rinvenuti al fine di valutarne la corrispondenza con il cespite visionato oggetto di pignoramenti. In seguito al confronto tra le planimetrie edilizie del 1989 e lo stato attuale dei luoghi rilevato in fase di sopralluogo, **il sottoscritto CTU può affermare che l'immobile oggetto di stima (LOTTO 1), risulta non conforme sotto il profilo edilizio.** Infatti, si deve sottolineare come la configurazione planimetrico-prospettica dell'immobile rappresentata nel progetto edilizio autorizzato sia diversa, in più punti, rispetto a quanto visionato dal CTU. In particolare, per quanto concerne la regolarità edilizia del fabbricato in esame, si riscontrano le seguenti principali irregolarità (si veda All. n. 6 – Ricerche edilizie: recupero L.E. n. 328/68 + elaborati grafici):

- **PIANO TERRA.** A partire dal piano terra, si riscontrano importanti difformità sia dal punto di vista planimetrico/prospettico sia per quanto concerne la destinazione d'uso. In particolare, alla luce del sopralluogo del CTU, si evidenzia che:
 - La prima grande anomalia risiede nel diverso assetto distributivo interno. Infatti, da progetto edilizio erano stati



previsti due locali deposito, di forma rettangolare, comunicanti tra loro ma suddivisi da tramezzatura interna, di cui il più grande con accesso esterno (simil carrabile) direttamente dalla strada ed il più piccolo con accesso esterno pedonale, ma già ricompreso nel lotto, a partire dal patio coperto del fabbricato. Invece, si riscontra la rimozione del tramezzo interno divisorio tra i due locali e, allo stesso tempo, la costruzione di un tramezzo (compreso tra i due pilastri) nella zona del vecchio locale più grande, venendo così a costituirsi due ambienti sempre separati ma dalla conformazione diversa: il primo vano, a partire dall'ingresso dal porticato (un tempo di ampiezza minore), diventa il più grande con una forma ad L, mentre il secondo attiguo di forma più regolare e più piccolo.

Inoltre, ad oggi risultano delle lievi traslazioni di piccole tramezzature nella zona del disimpegno (di accesso al vano w.c. e alla scala di collegamento con il piano interrato), con conseguente spostamento della porta di accesso al disimpegno ed eliminazione del pianerottolo di arrivo della scala proveniente dal piano interrato (la quale, infatti, comincia con la prima pedata una volta aperta una porta a soffietto ivi installata).

- La seconda grande anomalia risiede del tipo di utilizzo degli ambienti in questione. Appare evidente come il piano terra in esame, progettato come unità a destinazione deposito di



pertinenza dell'unità abitativa, ad oggi venga tutti gli effetti utilizzato come vera e propria abitazione, in quanto: il primo grande ambiente, di forma ad L, risulta essere non un deposito ma un vero e proprio ambiente open-space ad uso pranzo-cucina-soggiorno; allo stesso modo, il secondo vano, più piccolo, non è un deposito ma una vera e propria camera da letto. Nell'ottica di questa alterazione dello stato di utilizzo dell'unità al piano terra, si tiene a precisare come la vera difformità sia rappresentata non tanto dalla presenza (inequivocabile) di determinati arredi, ma soprattutto dalla presenza della cucina (a tutti gli effetti funzionante e in esercizio all'atto del sopralluogo) in un ambiente, tra l'altro, con altezza interna utile pari a 2,10 m (altezza riportata anche negli elaborati grafici del 1989). Per togliere ogni dubbio, si riporta quanto specificato nell'ultimo paragrafo del Certificato di Abitabilità e Agibilità del 1996 *"gli ambienti al piano interrato e al piano terra, per i quali è riconosciuta l'agibilità (parcheggio privato, cantina, deposito) non possono essere adibiti ad uso abitazione in quanto non possiedono i requisiti a tal scopo prescritti dalle vigenti disposizioni"*. Quindi, in generale, l'intero piano terra non può in alcun modo essere utilizzato con scopo abitativo, in quanto in contrasto con le disposizioni normative. Si ribadisce come l'altezza interna utile riscontrata al piano terra (2,10 m) sia in linea con quanto denunciato nell'ultimo titolo



edilizio assentito, ma non è del tutto chiaro il motivo per il quale sia stata autorizzata detta altezza netta al piano terra nel 1989 in contrasto rispetto a quanto specificato nel Licenza di Costruzione del 1979, nella quale si specificava che l'altezza netta del piano terra non dovesse essere inferiore a 2,30 m.

- La terza grande difformità è rappresentata dall'installazione, nell'attuale vano soggiorno, di una scala interna a chiocciola di collegamento con il primo piano: questo ulteriore elemento mette in connessione diretta interna l'unità abitativa del primo piano con l'unità pertinenziale del piano terra, aspetto assolutamente non previsto da progetto edilizio, in cui i due livelli risultavano comunicanti esclusivamente dall'esterno; detta installazione ha comportato la foratura del solaio di interpiano (in corrispondenza del sovrastante vano accessorio ripostiglio/di simpegno del primo piano in cui era prevista l'installazione di una semplice scala mobile di collegamento tra il primo piano e il piano lastrico solare) ed una inevitabile ulteriore alterazione nell'assetto distributivo interno. Quindi, da un semplice elemento mobile di collegamento tra il primo piano e il lastrico, si è passati, abusivamente, all'installazione di un elemento del tutto fisso che mette in collegamento tutti e tre i livelli (piano terra, piano primo e piano lastrico).

- La quarta grande difformità riscontrabile al piano terra attiene all'ambito prospettico. La finestra sul lato sud, nell'ambiente pranzo-cucina, allo stato attuale, ha una larghezza di 1,40 m,



più ampia rispetto a quella rappresentata nella pianta e nel prospetto del progetto edilizio (oltretutto nell'elaborato prospettico rappresentata come porta-finestra); inoltre, anche la attigua porta-finestra che dà accesso al balcone/ballatoio, mentre nell'elaborato planimetrico è rappresentata in perfetta adiacenza alla suddetta finestra, nella realtà risulta distaccata rispetto ad essa di circa 0,90 m (oltretutto nell'elaborato prospettico non rappresentata, forse per errore). Ma soprattutto, ancor più evidente è la difformità costituitasi sul prospetto principale su via E. Fermi, in corrispondenza del vecchio locale deposito, oggi camera da letto: in origine, come da progetto edilizio, l'accesso esterno al grande locale avveniva per mezzo di un portone simil carrabile (presumibilmente dotato di saracinesca come desumibile dall'elaborato grafico prospettico allegato alla Concessione), di larghezza pari a circa 2,30 m ed altezza pari a circa 2,10 m; invece, allo stato attuale, non esiste più alcun accesso esterno a tale ambiente, poiché sostituito da una semplice finestra (con h = 1,20 m ed h da terra = 0,90 m). Quest'ultima alterazione prospettica è l'ulteriore testimonianza della mutazione, abusiva, di un cambio di destinazione d'uso al piano terra, che ha visto un ex vano deposito dotato di accesso esterno divenire a tutti gli effetti una camera da letto (illegittima e non abitabile per legge) dotata di infisso esterno del tutto diverso rispetto all'origine (semplice finestra).



○ Vi è poi un'ultima importante difformità che coinvolge l'assetto del piano terra del LOTTO N. 1 (p.lla 801) e, di riflesso, anche il confinante LOTTO N. 2 ad ovest (p.lla 835). Infatti, lungo il lato sud del fabbricato si sviluppa una sorta di balcone/ballatoio dotato di ringhiera protettiva, che sostanzialmente protegge quella zona esterna del piano terra dal dislivello di quota rappresentato dalla rampa carrabile discendente sino al piano interrato. Innanzitutto, secondo il progetto edilizio, tale fetta di balcone/ballatoio sul lato sud avrebbe dovuto congiungersi al patio di ingresso sul lato est comunque presentare una specie di aiuola perimetrale (in modo da formare un unico terrazzino esterno ad L, accerchiante la scala di accesso al primo piano abitativo); invece, nella realtà tale ballatoio è meno largo rispetto alla rappresentazione del progetto edilizio ed infatti ripercorre la linea della scala esterna di accesso al primo piano, tanto da risultare distinto rispetto al patio coperto di ingresso e quindi inaccessibile dall'esterno (in quanto si configura sin da subito una netta separazione rispetto alla rampa discendente), pertanto accessibile soltanto internamente dalla suddetta porta-finestra della zona pranzo-cucina. Inoltre, nella planimetria edilizia, il confine di tale terrazzino a sud si arresta in prossimità della finestra dell'attuale cucina, ma, nella realtà, la superficie del balcone in questione si estende sino al confine perimetrale del LOTTO N. 1 ad ovest, a



ridosso del muro di separazione dal LOTTO N. 2.

Ora, anche volendo trascurare i predetti aspetti prettamente grafici non particolarmente rilevanti, la vera difformità si configura proprio nella zona di connessione tra i due LOTTI oggetto di causa, i quali, secondo i titoli autorizzativi agli atti, non dovrebbero presentare punti di collegamento diretti. Invece, nel muro di confine tra i due LOTTI, alto circa 2 m, è stata praticata (abusivamente) un'apertura larga circa 3 m, che mette in collegamento diretto la p.lla 801 (fabbricato) con la p.lla 835 (terreno). Per permettere il raggiungimento di tale varco murario, a partire dal balcone/ballatoio al piano terra del fabbricato in esame, è stata installata, sempre in maniera irregolare priva di alcuna denuncia edilizia, una pedana metallica di forma triangolare con ringhiera laterale, staffata sulle murature di tomagno e sospesa sul vuoto sottostante della rampa carrabile, così da costituire una sorta di prolungamento diretto dell'area terrazzino a sud del piano terra dell'edificio, per arrivare a congiungersi con l'inizio dell'area terreno, sempre di proprietà dei debitori.

- PIANO PRIMO. Proseguendo al primo piano, si riscontrano difformità un po' meno rilevanti rispetto a quelle descritte per il piano terra, consistenti principalmente in alterazioni dell'assetto distributivo interno, rispettando però le indicazioni prospettiche e le destinazioni destinazione d'uso degli ambienti.

In particolare, alla luce del sopralluogo del CTU, si evidenzia che la



suddivisione e la conformazione degli ambienti, rispetto al progetto edilizio, è pressoché identica; nella planimetria edilizia è riportato una sorta di anti-bagno, in realtà inesistente allo stato attuale; l'accesso al vano cucina, che nella realtà avviene dal disimpegno centrale, nel progetto edilizio è posto sul tramezzo di separazione con il vano soggiorno (soggiorno in cui tra l'altro, per refuso, non viene indicato un vero accesso in planimetria edilizia). Quindi, a parte queste lievi anomalie e piccole imprecisioni grafiche (ad es. non segnalato in maniera perfetta il varco ad arco presente nel corridoio di disimpegno), non si rilevano alterazioni distributive. Tuttavia, rimane comunque la importante difformità consistente nella mancata segnalazione della scala presente in corrispondenza del ripostiglio posto a nord (posto tra il bagno e la camera da letto): innanzitutto, l'accesso al piano lastrico superiore viene consentito, secondo le previsioni edilizie, per mezzo di utilizzo di scala mobile, quindi non fissa come quella esistente; e soprattutto, detta scala a chiocciola fissa, rilevata in sede di sopralluogo, non si limita a collegare il piano primo con il lastrico solare, ma, come già descritto in precedenza, mette in connessione diretta l'unità abitativa del primo piano con l'unità del piano terra.

- **PIANO LASTRICO.** Salendo ancora all'ultimo livello dell'edificio, troviamo il lastrico solare. Il piano in questione non è segnalato correttamente negli elaborati grafici allegati alla concessione del 1989 (prospetto e sezione). In particolare, benché nei disegni si percepisca la presenza di un livello posto a 5,60 m di quota rispetto



al livello di terra (tra l'altro quota non propriamente esatta stando ai rilievi condotti da parte dello scrivente), non vi è alcuna traccia del torrino scala, il quale, pur non essendo un vano tecnico aggiuntivo, rappresenta comunque un ingombro con superficie di circa 5 mq e altezza lorda totale pari a circa 2,50 m, quindi un volume necessitante di rappresentazione grafica. Infatti, secondo la rappresentazione grafica di progetto, l'ultimo livello appare come un semplice lastrico solare calpestabile, accessibile in via occasionale per mezzo di scala mobile; invece, ad oggi, esso si presenta come un vero e proprio lastrico solare praticabile, dotato accesso al piano coperto con proprio torrino, pavimentato, con caratteristiche più attinenti a quelle di un terrazzo (in cui comunque andrà modificata l'altezza del parapetto del perimetro sud-est, pari a 70 cm, troppo basso secondo le disposizioni normative).

- PIANO INTERRATO. In ultimo troviamo il piano interrato o "scantinato" come definito negli elaborati grafici di progetto, che, in raffronto allo stato attuale dei luoghi, probabilmente è l'unità che presenta meno alterazioni. Infatti, è corretta anche la segnalazione dell'intercapedine lungo il lato sud, anche se bisogna precisare che manca poi la prosecuzione lungo il lato ovest (applicata dai proprietari distaccandosi dalle indicazioni di progetto). In ogni caso, al di là dei reali profilo e ampiezza dell'intercapedine e di alcune imprecisioni grafiche (ad es. uno dei due lucernari indicati nel progetto, in realtà, si trova in posizione leggermente diversa, più vicino al cancello carrabile), la vera difformità è rappresentata dalla



presenza di un piccolo vano w.c., proprio nell'area

dell'intercapedine lato sud, assolutamente non autorizzato dalla C.E.

Alla luce di quanto su analizzato, è evidente come il fabbricato costituente il LOTTO 1 abbia subito nel complesso sostanziali modifiche rispetto alla rappresentazione grafica di progetto edilizio autorizzativo del 1988, molto probabilmente applicate proprio dai debitori [REDACTED] a seguito della compravendita del 1997. Non è dato sapere se dette alterazioni siano avvenute tutte nel medesimo periodo o in più fasi temporali distinti (sicuramente l'accesso diretto al LOTTO 2 è stato realizzato a partire dal 2001, anno in cui i debitori ne sono diventati pieni proprietari).

In ogni caso, per regolarizzare le difformità di elevata entità determinate (variazioni di assetto e distribuzione interne ed esterne, alterazioni prospettiche dell'edificio, errata rappresentazione di importanti elementi interni/esterni come ad es. corpo scala ed errata rappresentazione di pertinenze con derivanti variazioni di superficie complessiva), risulta necessario predisporre, oltre allo smantellamento della cucina del piano terra e il ripristino della destinazione deposito, la redazione presso l'Ufficio Tecnico, di una o più pratiche (presumibilmente di S.C.I.A. in sanatoria), con pagamento di relative sanzioni monetarie. Lo scrivente tiene a precisare come, in previsione di una procedura di sanatoria edilizia dell'immobile, sia opportuno approfondire l'iter burocratico presso gli uffici comunali, per avere reale contezza di quanto assunto nel corso della presente relazione.

Pertanto, la presente relazione di stima decurrerà dal valore dell'immobile i costi necessari agli opportuni aggiornamenti e regolamentazioni secondo le normative vigenti.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Ing. Sante Di Lalla [Ord. Ing. Bari N°10468]

41

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



INQUADRAMENTO URBANISTICO

Analisi del LOTTO N. 2:

Il LOTTO N. 2 in esame, sito nel comune di Cellamare, come già descritto, è rappresentato dal terreno identificato nel N.C.T. al Fg. 1 P.IIa 835, confinante con il LOTTO 1 già analizzato sotto il profilo edilizio.

Dalle ricerche condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cellamare, è stato possibile reperire il Certificato di destinazione urbanistica prot.

11560/2022 relativo alla particella terreno 835 rilasciato in data 28/12/2022

(si veda Allegato n. 6b – Ricerche urbanistiche). In virtù dell'analisi

urbanistica condotta sia presso gli Uffici competenti sia a mezzo servizio

informatico "sit.egov.ba.it" - Sistema Informativo Territoriale (SIT)

dell'Area Vasta Metropoli Terra di Bari-Urbanistica – Cellamare, si può

asserire con certezza che il suolo in esame ha la seguente destinazione

urbanistica "ZONA RICADENTE NEL CONTESTO URBANO

CONSOLIDATO COMPATTO (CU2) – AMBITO 2 – TESSUTO

CONSOLIDATO DELL'AMBITO CONSIDERATO AD ALTA DENSITÀ B2 –

INSULE DA N. 27 A N. 35 (corrispondente alla ex B2 della variante al P.R.G.

approvato con DEL. C.C. n. 46/1984)", priva di vincoli di assoggettamento

a strumenti urbanistici regionali come ad es. P.P.T.R., P.A.I.

Di seguito si riportano le principali risultanze della certificazione urbanistica

aggiornata reperita dal sottoscritto CTU, precisando che l'attuale strumento

urbanistico di riferimento del Comune di Cellamare è il Piano Urbanistico

Generale (P.U.G.) approvato con delibera di C.C. n. 1 del 09/11/2017

assieme al proprio testo normativo di riferimento, in sostituzione del

preesistente Piano Regolatore Generale (P.R.G.) e delle relative NTA.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Infatti, si fa notare che, assieme all'atto di compravendita a rogito del

Notaio [REDACTED] di Capurso in data 07/06/2001, rep. 58805

recuperato dallo scrivente (attraverso il quale i coniugi [REDACTED]

divennero proprietari del terreno in questione), veniva allegato il Certificato

di destinazione urbanistica per la particella in esame rilasciato dal Settore

Tecnico del Comune di Cellamare in data 03/04/2001. Questo documento,

per l'appunto, per l'inquadramento della zona in oggetto, faceva riferimento

alle prescrizioni riportate agli artt. 8 e 10 delle NTA del preesistente P.R.G.,

nonché quelle indicate all'art. 5 delle NTA del Piano Planovolumetrico delle

zone "B" del P.R.G., tutte fascicolate assieme al certificato. Pertanto, il

sottoscritto CTU ritiene opportuno, ai fini della presente analisi, prendere in

considerazione principalmente quanto riportato nell'ultimo Certificato di

destinazione urbanistica rinvenuto, sia perché assolutamente in corso di

validità rispetto a quello ormai scaduto del 2001, sia soprattutto perché

rilasciato in virtù dei nuovi riferimenti urbanistici e normativi.

P.U.G. – PARTE STRUTTURALE

CAPO III - CONTESTO URBANO CONSOLIDATO COMPATTO (CU2):

Art. 92 (ex Artt. 72 e 72.1). Quello in cui ricade la p.lla 835 in esame è

definito "Tessuto di completamento residenziale consolidato ad alta densità

B1 e B2 (già zone rispettivamente BA e BB del P.R.G. – variante

planovolumetrica di cui alle D.G.R. n. 5282/1982, n. 5201/1983, n.

1810/1984)" e nello specifico nel Tessuto B2 (come anche confermato dal

vecchio certificato di destinazione urbanistica del 2001, che identificava la

zona in esame come zona residenziale B/B – zona di completamento

compresa nei comparti centrali). Infatti, il Contesto Urbano CU2 comprende

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Ing. Sante Di Lalla [Ord. Ing. Bari N°10468]

43

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



le zone definite “ad insediamenti residenziali per completamento e razionalizzazione”. Pertanto, in tale contesto, sono previsti insediamenti prevalentemente residenziali, fatta eccezione per le destinazioni d’uso di cui all’Art. 93 (ex Artt. 72.1, 72.3 e 72.4) con precise specifiche alle lettere a), b), c), d), e), f).

Art. 95 (ex Artt. 72.2 e 72.6). Per il contesto urbano CU2 consolidato compatto, in zona B2, gli interventi si attuano in maniera diretta con gli atti di assenso edilizi prescritti dal D.P.R. 380/2001 fatta eccezione della ristrutturazione urbanistica indicata all’art. 3 c.1, lett. f del D.P.R. 380/2001. Gli interventi singoli a livello di edificio nella suddetta zona sono subordinati alle seguenti norme prescrittive:

- *Rc – rapporto di copertura: massimo 60% della superficie del lotto per le zone B1;*
- *Iff – indice massimo di fabbricabilità fondiaria: 5 mc/mq.*

Gli interventi edificatori a livello urbanistico, cioè quelli relativi alla ristrutturazione urbanistica, sono sottoposti obbligatoriamente a preventivo PUE di dettaglio con le seguenti specificazioni:

- *Zona B2 – insule inedificate o edificate per meno di un terzo della superficie fondiaria: iff max = 5 mc/mq;*
- *Aree edificate con indici da mantenere o da demolire: zona B2 - iff max = il valore più basso tra la volumetria esistente e 5 mc/mq.*

È confermato che, in tutte le zone B2, per gli interventi non assoggettati a PUE di dettaglio: iff max = 5 mc/mq.

Per il contesto urbano CU2, il P.U.G. si attua tramite interventi conformi alla disciplina delle trasformazioni contenuta nel P.U.G./P.



P.U.G. – PARTE PROGRAMMATICA

CAPO II.2 - CONTESTO URBANO CONSOLIDATO COMPATTO (CU2):

Art. 163 (ex Artt. 72 e 72.1). Le destinazioni d'uso, indicate nell'art.93, ad eccezione di negozi ed esercizi pubblici oggetto di esplicita previsione di piano urbanistico generale o di strumento urbanistico di dettaglio, si prevede non occupino, per ogni singolo fabbricato residenziale, una superficie maggiore del 25% della superficie lorda abitabile propria del fabbricato; comunque, per i fabbricati di modesta dimensione, una superficie lorda abitabile non maggiore di 300 mq.

Peraltro, la predetta superficie massima del 25% può essere riferita alla superficie lorda abitabile di più fabbricati, in un intorno definito a livello urbanistico, nel caso in cui l'intervento sia attuato mediante strumento urbanistico di dettaglio, riferito all'intero intorno considerato (insula).

Ove siano prescritti o consentiti interventi diretti per singole concessioni ad edificare, l'autorizzazione all'intervento è subordinata all'eliminazione di ogni costruzione preesistente nell'area oggetto di intervento, a carattere precario o meno, destinata ad usi diversi da quelli previsti.

Art. 164 (ex Art. 72.2). Gli interventi singoli a livello di edificio nella suddetta zona B2 sono subordinati alle seguenti norme prescrittive:

- *Rc – rapporto di copertura: massimo 60% della superficie del lotto per le zone B1;*
- *Iff – indice massimo di fabbricabilità fondiaria: 5 mc/mq;*
- *H – altezza degli edifici: non superiore alla larghezza stradale con un massimo di 12,50 ml e con un minimo di 8 ml anche nel caso di strade con larghezza inferiore a 8 ml;*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Sante Di Lalla [Ord. Ing. Bari N°10468]

45

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



• *Dc – distanza dai confini: $H \times 0,5$ e distanza minima 5 ml quando non si voglia o non si possa costruire sul confine in aderenza;*

• *Df – distanza tra fabbricati non inferiore a somma delle altezze tra i fabbricati prospicienti moltiplicata per 0,5 e distanza minima 10 ml;*

• *Ds – distanza dal ciglio stradale: minimo 5 ml quando non si tratti del completamento di un isolato dove è predominante la costruzione a filo strada. Quindi è consentita la costruzione a filo strada se trattasi dell'allineamento prevalente all'interno dell'isolato in cui è compreso il fabbricato delimitato da strade pubbliche;*

• *P – Garages o parcheggi inerenti alle costruzioni: mq 10 ogni 100 mc di costruzione anche in sopraelevazione.*

Art. 165 (ex Artt. 72.5 e 72.6). Gli interventi edificatori per la zona B2 di ristrutturazione urbanistica sono sottoposti obbligatoriamente a preventivo piano urbanistico di dettaglio con le seguenti specificazioni:

• *Zona B2 – insule inedificate o edificate per meno di un terzo della superficie fondiaria: iff max = 5 mc/mq;*

• *Aree edificate con indici da mantenere o da demolire: zona B2 - iff max = il valore più basso tra la volumetria esistente e 5 mc/mq.*

È confermato che, in tutte le zone B2, per gli interventi non assoggettati a PUE di dettaglio: iff max = 5 mc/mq.

In questa zona B2 dell'Ambito n. 2 è obbligatoria l'approvazione di PUE e successive concessioni, le quali devono redigersi mediante progetto planovolumetrico unitario definito sotto il profilo architettonico, espresso attraverso il disegno generale dell'impianto e dimostrato mediante sezioni e planimetrie dei vari livelli, prospettive di insieme, "linee di attacco a terra e



di colmo del complesso degli edifici e particolari architettonici” idonei a caratterizzare l’insieme, disegno delle aree libere da costruzioni e destinate a spazi pubblici, privati o privati di uso pubblico, progetto del verde della viabilità generale e secondaria. I PUE dovranno, inoltre, precisare i raggruppamenti delle singole aree ai fini dell’unitarietà dell’intervento edilizio. Su queste aree saranno ammessi, successivamente alla approvazione del piano particolareggiato, interventi con progetti edilizi che ne rispettino le caratteristiche urbanistiche ed architettoniche.

L’unità minima di intervento Um nella zona B2 per gli interventi da effettuare con PUE non può essere inferiore ad una intera insula circondata da spazi o strade pubbliche.

Indipendentemente dai modi di intervento (livello di edificio o urbanistico), potrà essere riconosciuta una potenzialità volumetrica massima di 0,5 mc/mq oltre quella delle stesse norme quando l’edificazione comprenda l’uso di tecnologie avanzate finalizzate al risparmio energetico.

DETERMINAZIONI DI CTU

Alla luce dell’analisi urbanistica effettuata, il sottoscritto CTU ritiene che, **da un punto di vista teorico e normativo, il terreno del LOTTO 2 possiede, seppur limitatamente, una certa potenzialità edificatoria**, in quanto lo strumento urbanistico di riferimento apre alla possibilità di interventi edificatori in questo tessuto urbano già consolidato (destinati prevalentemente ad usi residenziali o eccezioni per diverse destinazioni d’uso, quali ad es.: agenzie commerciali, sedi di uffici o di attività sociali, piccoli magazzini/laboratori, negozi ed esercizi pubblici, verde attrezzato, verde pubblico, ecc. seguendo la linea di igiene ed estetica cittadina).



Al contempo, da un punto di vista pratico, la potenzialità edificatoria del suolo si scontra con norme prescrittive (art.164) molto restrittive, che, in questo caso, non consentono grandi margini per veri interventi.

Per dare un'idea concreta dei limiti posti ad una eventuale realizzazione nel LOTTO 2, è utile riassumere i seguenti concetti chiave:

- La p.lla 835, come già detto, consiste in un suolo quasi del tutto intercluso tra le confinanti proprietà, costituite, in parte, da p.lle fabbricati e in parte da p.lle terreni (o comunque aree inedificate presumibilmente aree pertinenziali) tutte sviluppate in aderenza al LOTTO 2 oggetto di causa. L'unico accesso realmente autorizzato al suolo in esame, come anche specificato nell'atto notarile del 2001, è quello pedonale posto a nord a confine con la p.lla 1684 (in quanto il varco di accesso a partire dalla p.lla 801 non è legittimato).
- Tenendo conto della superficie e del perimetro del LOTTO 2, considerando le minime distanza dai confini (Dc) e distanza tra i fabbricati (Df) imposte dalle prescrizioni urbanistiche vigenti, non vi sono i presupposti per consentire la realizzazione di volumi edificati in grado di rispettare tali disposizioni normative.
- Vi è di più, in quanto il suolo del LOTTO 2 è assoggettato ad un vincolo di servitù perpetua di passaggio pedonale – da esercitarsi sulla striscia di terreno della larghezza costante di 1,35 ml estesa dal cancello metallico posto a nord (a confine con la p.lla 1684), fino al varco di passaggio verso la p.lla 996 a sud (ex. p.lla 593) si veda Allegato n. 2 e Allegato n. 7 – trascritta nel 2004, concessa dai debitori ██████████ in favore del suolo confinante a sud



(ex p.lla 593) all'epoca di proprietà dei coniugi sigg.ri [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED] senza corrispettivo oneroso.

Quindi, la servitù in questione è rappresentata proprio da un passaggio pedonale esteso per circa 8 ml, che va dal cancelletto a nord sino al cancelletto a sud, tagliando esattamente a metà l'area del suolo oggetto di causa, determinando così due semi-aree, ad est e ad ovest del passaggio, dalle superfici nette praticamente identiche (circa 46 mq ciascuna).

Ciò significa che, nel lotto in esame, seppur sussista una potenzialità edificatoria, non solo risulta molto difficile realizzare volumetrie che, in generale, rispettino le corrette e normate distanze dai confini, in più il tutto è reso praticamente impossibile dal vincolo di servitù di passaggio esistente che, di fatto, riduce la potenziale area edificatoria di 104 mq a due semi-aree di circa 46 mq, nelle quali, per via delle conformazioni esistenti, non vi è modo di erigere manufatti autorizzabili dal punto di vista urbanistico.

Tuttavia, nonostante i limiti d'azione pratici su menzionati, il suolo del LOTTO 2 conserva in generale la sua potenzialità edificatoria. Infatti, volendo tralasciare l'ipotesi di "interventi singoli al livello di edificio", un'altra ipotesi percorribile in cui il lotto in esame ospiti concrete edificazioni potrebbe, eventualmente, risiedere nell'attuazione di "interventi di ristrutturazione urbanistica", i quali, come detto, dovrebbero interessare l'intera insula circondata da spazi o strade pubbliche, quindi rivoluzionando l'intero isolato (o comparto) con demolizioni e ricostruzioni previa obbligatoria, per l'appunto, approvazione di apposito PUE (attualmente non esiste alcun piano particolareggiato di progetto per la maglia in questione).



Oltretutto, non è da escludere l'ulteriore ipotesi in cui, sempre all'interno della stessa zona di P.U.G. "contesto urbano consolidato compatto CU2", possano instaurarsi dinamiche attinenti alla perequazione, che consentano il quindi il trasferimento dei reali diritti edificatori in un'altra area omogenea del contesto in esame (ipotesi da verificare accuratamente nella norma).

Pertanto, in seguito alle considerazioni sinora esplicate, ed anche sulla base di accurato colloquio intercorso tra lo scrivente e l'operatore dell'Ufficio Tecnico comunale, va specificato che **la potenzialità edificatoria è un concetto che prescinde dalla effettiva possibilità di edificare su di una determinata area.** Anche se il suolo in esame, allo stato attuale, vista la tipologia di accessi e di condizioni al contorno, può essere più facilmente inteso come area libera scoperta o terreno agricolo o al massimo verde attrezzato, non perde assolutamente la propria potenzialità edificatoria, accompagnata peraltro da specifiche evidenze fiscali su di esso incidenti.

In ogni caso, il sottoscritto CTU, ai fini dell'analisi estimativa, ritiene utile prendere in considerazione queste ultime ipotesi ed in generale ritiene corretto considerare il LOTTO 2 come "suolo edificatorio", così come definito dal regime urbanistico vigente.

Precisazioni su interazioni e difformità tra i LOTTI N. 1 E N. 2:

In virtù di quanto sinora analizzato, a maggior ragione si è obbligati a considerare il LOTTO 2 in esame, comunque, un "lotto di vendita a sé" distinto dal LOTTO 1 (sempre di proprietà dei debitori).

Infatti, si ribadisce come, secondo lo stato aggiornato dei luoghi, il LOTTO 2 sia delimitato da consistenti murature perimetrali alte più di 2 m e conservi un proprio accesso pedonale diretto raggiungibile dalla via



Caracciolo; contestualmente, non vi è traccia di autorizzazione edilizio/urbanistica del varco di connessione tra i due lotti pignorati.

Quindi, allo stato attuale, il CTU ritiene corretto considerare separati i due lotti ai fini della vendita, considerando solo in via ideale quella connessione, che invece nella realtà non dovrebbe esistere in quanto non assentita da alcun titolo edilizio/urbanistico autorizzativo.

Pertanto, si tiene a ribadire quanto già sottolineato nell'analisi di controllo di regolarità edilizia del LOTTO 1, ossia la necessità di regolarizzare tale difformità che, in ogni caso, altera il profilo e la sagoma non solo della p.lla 801 ma, per l'appunto, anche della p.lla 835. Al momento non si hanno elementi sufficienti a stabilire se l'abuso riscontrato, comune ad entrambi i lotti, possa essere oggetto di sanatoria (e se con un'unica pratica edilizia), ma l'importante è che, in un caso o nell'altro, venga restituita presso gli Uffici competenti la corretta rappresentazione grafica anche del LOTTO 2, come, in questo momento, quella prodotta dal sottoscritto CTU.

Eventualmente, solo nel caso in cui venga accertato e attuato presso l'Ufficio Tecnico il corretto iter di regolarizzazione per la unificazione tra i due lotti, potrebbe configurarsi un "unico lotto di stima", in cui identificare e stimare il suolo (ad oggi LOTTO 2), con valenza non edificatoria ma prettamente pertinenziale a servizio residenziale.

Nell'occasione si segnala anche la presenza, all'interno del LOTTO 2, di una piccola tettoia, o meglio una struttura precaria di copertura per legname e materiale vario, ovviamente abusiva. Anche in questo caso, bisognerà capire se sia possibile sanare tale piccola difformità o se, in virtù delle disposizioni edilizio-urbanistiche, sia necessario disporre la rimozione.



Analisi del LOTTO N. 3:

Il LOTTO N. 3 in esame, sito nel comune di Triggiano, come già descritto, è rappresentato dal terreno identificato nel N.C.T. al Fg. 10 P.IIa 512.

Dalle ricerche condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Triggiano, è stato possibile reperire il Certificato di destinazione urbanistica prot. 42925/2022 relativo alla particella terreno 512 rilasciato in data 21/12/2022 (si veda Allegato n. 6b – Ricerche urbanistiche). In virtù dell'analisi urbanistica condotta sia presso gli Uffici competenti sia a mezzo servizio informatico "sit.egov.ba.it" - Sistema Informativo Territoriale (SIT) dell'Area Vasta Metropoli Terra di Bari-Urbanistica – Triggiano, si può asserire con certezza che il suolo in esame ha la seguente destinazione urbanistica "AREE PRODUTTIVE MISTE PER ATTIVITÀ TERZIARIE-COMMERCIALI: ZONE "D4" (totalmente)", priva di vincoli di assoggettamento a strumenti urbanistici regionali come ad es. P.P.T.R., P.A.I., o simili. Nello specifico, all'interno del piano regionale P.P.T.R. (aggiornato con D.G.R. n. 176/2015, D.G.R. n. 240/2016, D.G.R. n. 1162/2016 e D.G.R. n. 496/2017), il suolo possiede la seguente destinazione urbanistica "Ambito di paesaggio: La Puglia centrale (totalmente)" e, nel dettaglio "Figura territoriale e paesaggistica "La conca di Bari e il sistema radiale delle lame" (totalmente)".

Di seguito si riportano le principali risultanze della certificazione urbanistica aggiornata reperita dal sottoscritto CTU, precisando che l'attuale strumento urbanistico di riferimento del Comune di Triggiano è il P.R.G. approvato con delibera di G.R. n. 480 del 13/04/2007 e delle relative NTA. Secondo le indicazioni di P.R.G., la p.IIa in esame è ricompresa nel COMPARTO N. 16.



Art. 11 - COMPARTO. Il comparto, definito dall'Art.15 della Legge

Regionale n°6 del 1979 e successive modificazioni, costituisce una unità di nuovo intervento e/o di ristrutturazione urbanistica ed edilizia. Esso può comprendere immobili da trasformare e/o aree libere da utilizzare secondo le previsioni e prescrizioni degli strumenti urbanistici generali ed attuativi.

Il comparto ha come finalità precipua quella di conseguire, tra i proprietari e/o gli aventi titolo interessati, la ripartizione percentuale degli utili e degli oneri connessi all'attuazione degli strumenti urbanistici.

Il comparto può comprendere più maglie con diversa destinazione di zona, secondo quanto specificato nelle tavole grafiche del P.R.G. In tal caso, in sede di redazione del piano urbanistico esecutivo, le volumetrie edificabili possono essere concentrate in una unica maglia, sempre nel rispetto degli indici e dei parametri del comparto.

Ove non diversamente esplicitato, ogni perimetrazione individuata nella tavola n°11 di Piano Regolatore Generale, costituisce comparto di minimo intervento. Per i comparti di estensione superiore a 30.000 mq è possibile operare per sub-comparti di estensione minima di 30.000 mq, oppure inferiore se trattasi di residuo di comparto, purché equilibrati nella quantità di tipi di aree che compongono il comparto stesso.

Laddove nel comparto di minimo intervento siano presenti aree per i servizi della residenza, aree a verde pubblico di quartiere, e comunque aree a servizi, queste, ai fini dell'attuazione degli interventi ammessi, pur rientrando nella progettazione unitaria, vengono disciplinate dall'Articolo che regola, in maniera esplicita, le aree di uso pubblico, d'intesa con l'Amministrazione Comunale (Vedi Art. n°56).



Art. 74 - AREE PRODUTTIVE MISTE PER ATTIVITÀ TERZIARIE-

COMMERCIALI ZONE "D4". In queste aree sono ammessi insediamenti commerciali all'ingrosso e al minuto, nonché attività direzionali in genere e Terziario avanzato. In queste aree il P.R.G. si attua mediante Piani Attuativi estesi all'intera maglia considerata negli elaborati di progetto del P.R.G.

Su tali superfici devono essere rispettati i seguenti indici e parametri:

- *Indice di fabbricabilità territoriale $I_{ft} = 2 \text{ mc/mq}$, di cui il 50% per uffici (di cui 0% per la residenza e 0% per i servizi alla residenza);*
- *Altezza massima dei fabbricati commerciali $H_{max} = 8,00 \text{ ml}$, salvo costruzioni speciali;*
- *Altezza massima dei fabbricati direzionali $H_{max} = 25,00 \text{ ml}$;*
- *Rapporto di copertura territoriale $R_e = 50\%$;*
- *Spazi a standards: secondo l'Art. 5.2 del D.M. 02/04/1968.*

Nei nuovi insediamenti per attività Terziarie-Commerciali a 100 mq di superficie lorda di pavimenti previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di superficie libera, escluse le sedi viarie. Di questi 80 mq di superficie libera almeno la metà deve essere destinata a parcheggio (in aggiunta a quelli di cui all'Art. 18 della Legge 765).

Della quantità complessiva dell'area a standards almeno il 20% deve essere destinato a verde alberato, anche con attrezzature sportive.

DETERMINAZIONI DI CTU

In base all'analisi svolta, il sottoscritto CTU ritiene corretto affermare che **il terreno del LOTTO 3 possiede, a tutti gli effetti, valenza edificatoria:** lo strumento urbanistico consente di realizzare edifici, non residenziali, in una zona destinata ad attività produttive per settore terziario/commerciale.



Tuttavia, anche in questo caso, va fatta una precisazione: secondo le

indicazioni di P.R.G., nella zona D4 in questione, sono ammessi

insediamenti commerciali da attuarsi mediante Piani Attuativi estesi

all'intera maglia considerata negli elaborati di progetto generali. Questo sta

a rimarcare la necessità di un progetto dettagliato riguardante tutta l'area del

comparto n. 16 di cui il LOTTO 3 è parte integrante. Attualmente, vi sono

risultanze dal web che fanno intendere l'ipotesi di redazione di un piano

particolareggiato per la maglia in questione, ma non vi sono assolutamente

fonti ufficiali che ne attestino adozione e tanto meno approvazione.

In ogni caso, il terreno del LOTTO 3 in esame deve essere stimato e

venduto in qualità di "suolo edificatorio" (privo di restrizioni pratiche

come quelle incontrate nel caso del LOTTO 2), ma tenendo conto del fatto

che la concreta realizzazione di fabbricati non potrà mai avvenire in

modo diretto, ma sempre subordinata alla preventiva ed ufficiale

progettazione più ampia di un piano particolareggiato, atto a

regolamentare i rapporti tra tutti le aree costituenti il comparto.

Nell'occasione si ribadisce la difficoltà, allo stato attuale, nell'identificare

percorsi ufficiali di accesso al lotto oggetto di causa, posto tra l'altro circa a

meta strada tra il confine con la strada provinciale a nord-ovest e il confine

con la strada comunale a sud-est (oggi via Ferrari). Nell'atto di donazione

del 1988 recuperato dallo scrivente si fa riferimento ad una servitù carrabile

a sud dell'intero fondo rustico, ad oggi di difficile interpretazione; in ogni

caso, non si ritiene utile approfondire tale aspetto in questa sede visto che, in

base a quanto su esposto, l'intero comparto assumerebbe caratteristiche

progettuali molto diverse rispetto allo stato attuale.



IDENTIFICAZ. CATASTALE E CONTROLLO DI REGOLARITA'

A seguito delle indagini condotte presso l'Agazia del Territorio, il sottoscritto può confermare che l'attuale identificazione catastale dei beni oggetto di stima, corrisponde ai dati specificati negli atti di pignoramento: gli immobili pignorati sono identificato, nel Catasto Fabbricati - Catasto Terreni del Comune di Cellamare e nel Catasto Terreni del Comune di Triggiano, come segue:

N.C.E.U. (Comune di Cellamare):

- Fg. 1 Part. 801 Sub. 1 Via Enrico Fermi n. 12 p. T cat. C/2 cl 3 consist. 68 m² sup. cat. 81 m² R.C. euro 214,23.
- Fg. 1 Part. 801 Sub. 2 Via Enrico Fermi n. 12/A p. T-1 cat. A/3 cl 4 consist. 5 vani sup. cat. 101 m² (97 m² escluse le aree scoperte) R.C. euro 387,34.
- Fg. 1 Part. 801 Sub. 3 Via Enrico Fermi n. 12/B p. S1 cat. C/6 cl 2 consist. 102 m² sup. cat. 109 m² R.C. euro 189,64.

N.C.T. (Comune di Cellamare):

- Fg. 1 Part. 835 Qualità VIGNETO Cl 1 sup. cat. 01 ha 04 ca R.D. euro 1,02 R.A. euro 0,51.

N.C.T. (Comune di Triggiano):

- Fg. 10 Part. 512 Qualità VIG UVA TAV Cl 2 sup. cat. 02 ha 30 ca R.D. euro 5,52 R.A. euro 2,32.

Si ribadisce che le unità fabbricati pignorate sono state considerate dal CTU come parti integranti di un unico stabile (unità principale + relative unità pertinenziali) analizzato e stimato quindi come lotto unico (LOTTO N. 1) nel corso della presente relazione.



Analisi del LOTTO N. 1:

Si fa notare che, secondo quanto emerso dalle risultanze del sopralluogo effettuato, le informazioni riportate nelle visure catastali per immobili (reperite dallo scrivente presso l'Agencia del Territorio) sono corrette. Infatti, ad esempio, nell'ipotesi in cui si considerino le tre unità fabbricati della p.lla 801 come immobili distinti (sub. 1, sub. 2, sub. 3), allora essi avrebbero n. 3 potenziali accessi distinti (due pedonali ed uno carrabile) da via Enrico Fermi, correttamente riportati nelle visure ai numeri civici: n. 12 (per il sub. 1 deposito C/2 al piano T), n. 12/A (per il sub. 2 abitazione A/3 al piano T-1), n. 12/B (per il sub. 3 autorimessa C/6 al piano S1). Nella realtà, lo stabile rappresenta un unico immobile unificato, con accesso dal civ. n. 12, con indicazione correttamente apposta all'esterno, per mezzo di tre cancelli diversi (per chiarezza si veda anche la planimetria redatta dal CTU – si veda Allegato n. 2).

Le superfici interne sia dell'unità principale abitativa al piano primo sia delle unità pertinenziali disposte sugli altri piani, somme delle superfici dei vari ambienti interni, rilevate dal sottoscritto CTU durante il sopralluogo, risultano, in linea generale, pressoché corrispondenti a quanto riportato nelle planimetrie catastali reperite dal sottoscritto presso l'Agencia del Territorio, trascurando, in alcuni casi, alcune differenze di pochi cm dovute probabilmente ad una serie di variabili (ad es. mancanza di assoluta precisione negli originali rilievi catastali, murature esterne dallo spessore a volte notevole o comunque non sempre uniforme e non realizzate perfettamente "a fil di ferro", presenza di alcune riseghe nella sagoma di larghezza e profondità variabile all'interno della muratura, ecc.).



Tuttavia, la distribuzione e la conformazione dei vani interni (tralasciando le altezze interne non tutte chiare) rappresentate nelle n. 3 planimetrie catastali risultano non conformi rispetto allo stato dei luoghi rilevato dal CTU e riportato nel proprio elaborato grafico aggiornato (si veda Allegato n. 2).

Infatti, per fornire una lettura meno pesante e ripetitiva della presente relazione peritale, è sufficiente segnalare che:

1. Le planimetrie catastali ufficiali dei tre subalterni, in atti dal 1992, rappresentano uno stato dei luoghi pressoché identico a quello riportato negli elaborati grafici allegati alla C.E. del 09/12/1989 (ampiamente analizzati in precedenza). Si segnalano esclusivamente alcune migliorie di rappresentazione come il collocamento di alcune porte interne nelle posizioni corrette (ad es. al piano terra quella di accesso al disimpegno e al piano primo quella di accesso alla cucina) e la sistemazione di alcuni muri/muretti (come al piano primo nei vani w.c. e soggiorno); restano comunque delle correzioni minime e parziali, assolutamente non aggiornate rispetto alle modifiche occorse successivamente nel corso nel tempo.

2. **Il LOTTO 1 risulta non conforme sotto il profilo catastale e, in particolare, può essere confermata in questa sede la presenza di tutte le irregolarità riscontrate sotto il profilo edilizio, già descritte da pag. 32 a pag. 41 della presente relazione di CTU.**
Fra tutte, il diverso assetto distributivo/prospettico del piano terra e la mancata rappresentazione di: intero piano lastrico con torrino, scala interna di collegamento dal piano terra sino al piano lastrico, area di connessione al piano terra tra LOTTO 1 e LOTTO 2.



In definitiva, alla luce di quanto analizzato in tutta la documentazione reperita e durante il sopralluogo effettuato, pur risultando quella catastale una rappresentazione più recente e leggermente più aggiornata rispetto a quella edilizia, essa comunque non rispecchia la realtà dei luoghi visionati, quindi il sottoscritto CTU ritiene sussistano difformità tali da prevedere, anche in questa sfera, un iter di regolarizzazione del bene oggetto di stima, che preveda il necessario aggiornamento dell'immobile presso il N.C.E.U. (pratica Docfa, redazione di nuova planimetria ed eventuale relativo controllo/correzione della visura), sempre previo processo di regolarizzazione dal punto di vista edilizio. Pertanto, la presente relazione di stima decurrerà dal valore dell'immobile i costi necessari agli opportuni aggiornamenti e regolamentazioni secondo le normative vigenti.

Infine, si specifica che, dall'analisi della documentazione in atti e a seguito di consultazione con il custode giudiziario, non è emersa la presenza di Attestato di Certificazione Energetica (ACE) inerente all'immobile oggetto di causa, di conseguenza sarà necessario incaricare tecnico abilitato per la relativa predisposizione del Certificato. Pertanto, la presente relazione di stima decurrerà dal valore dell'immobile il costo necessario all'opportuno aggiornamento secondo le normative vigenti.

Analisi del LOTTO N. 2:

Si fa notare che, secondo quanto emerso dalle risultanze del sopralluogo effettuato, le informazioni riportate nella visura catastale per terreno (reperita dallo scrivente presso l'Agenzia del Territorio) sono corrette. Anche l'Estratto di Mappa (sempre reperito dal CTU) inquadra correttamente, sia dal punto di vista posizionale che dell'estensione



superficiale, la p.lla 835 in questione. Non è del tutto chiaro il modo in cui viene rappresentato il corridoio pedonale che prende inizio da via Caracciolo e termina sino a ridosso del cancelletto sito a nord del LOTTO 2 (il camminamento in questione corrisponde in parte alla p.lla 765, la quale però sembra interrompersi a confine con la p.lla 1685), ma, in ogni caso, trattasi di precisazioni non direttamente attinenti al lotto di causa. Ovviamente, la definitiva conformità del LOTTO 2 sotto il profilo catastale è comunque relazionata all'iter di regolarizzazione edilizio/urbanistica che andrà ad interessare l'attuale area di connessione tra il LOTTO 1 ed il LOTTO 2: se i due suoli saranno regolarmente unificati (come si percepisce allo stato attuale anche se in maniera illegittima), allora si configurerà una fusione urbanistica tale da rendere la p.lla 835 (LOTTO 2) un'estensione pertinenziale della p.lla principale 801 (LOTTO 1) e, di conseguenza, sarà necessario l'aggiornamento dell'immobile presso il N.C.T. e il N.C.E.U. (pratica per la redazione di nuovo tipo mappale, pratica Docfa con redazione di nuova planimetria dell'area pertinenziale ed aggiornamento della visura); se invece i due suoli toreranno ad essere regolarmente divisi, probabilmente non sarà necessario alcun aggiornamento.

Allo stato attuale il LOTTO 2 risulta conforme sotto il profilo catastale.

Analisi del LOTTO N. 3:

Allo stesso modo per il LOTTO 3, secondo quanto emerso dalle risultanze del sopralluogo effettuato, le informazioni riportate nella visura catastale per terreno e nell'EdM (reperiti dallo scrivente presso l'Agenzia del Territorio) sono corrette e non si rileva la presenza di particolari anomalie.

Allo stato attuale il LOTTO 3 risulta conforme sotto il profilo catastale.



RELAZIONE DI STIMA - LOTTO N. 1

Identificazione dei beni oggetto di stima e verifica stato di utilizzo:

Unità immobiliare indipendente adibita a civile abitazione, sita nel Comune di Cellamare, in via Enrico Fermi al civico n. 12, piani terra e primo, formalmente di proprietà dei coniugi sigg. ██████████ dotata di pertinenziali locale al piano terra, autorimessa interrata ed aree esterne ad uso esclusivo (compreso il lastrico/terrazzo). L'immobile, l'intera area su cui esso insiste e le pertinenze ad uso esclusivo, come già spiegato, sono riportati al N.C.E.U. del Comune di Cellamare al Foglio 1 Particella 801.

Lo scrivente fa rilevare che, alla data del sopralluogo, l'immobile presentava la propria destinazione d'uso residenziale al piano primo, mentre, per quanto concerne il piano terra, esso non presentava la propria destinazione ad uso deposito ma appariva come un'ulteriore unità abitativa. Gli ambienti, completi di arredi, risultavano regolarmente occupati ed utilizzati dai proprietari. Anche il piano interrato risultava utilizzato, anche se non propriamente come parcheggio interrato quanto più come deposito.

Descrizione analitica dei beni oggetto di stima:

Il fabbricato trae accesso ad est direttamente dalla strada tramite due cancelli pedonali (metallici di colore rosso): uno al civ. 12 immette nel portico coperto antistante l'ingresso all'unità del piano terra; l'altro al civ. 12/A conducente sia verso il predetto patio coperto sia verso la scala esterna di accesso all'unità del primo piano; il terzo cancello, carrabile (sempre metallico ad apertura manuale) immette direttamente verso la rampa discendente di accesso all'unità del piano interrato (rampa carrabile raggiungibile anche una volta entrati dagli altri due cancelli pedonali).



L'unità immobiliare principale del primo piano (ad uso abitativo), una volta salita la scala esterna, trae accesso esterno diretto sul fronte sud tramite un balcone rialzato rispetto alla quota di terra di circa 2,40 m. Non vi sono sistemi di ausilio per disabili che permettano il raggiungimento del piano primo, né esternamente né internamente.

L'appartamento, con porta d'ingresso sita a destra dopo aver salito la scala esterna, risulta così composto e distribuito: corridoio centrale di disimpegno (spezzato a metà da un varco con arco), sul quale si affacciano, in ordine di progressione in senso antiorario: vano soggiorno, vano pranzo/cucina, vano w.c. (w.c. 1), scala a chiocciola di collegamento interno con l'unità al piano terra, vano letto singolo (letto 1), vano letto matrimoniale (letto 2).

Tutti i vani, eccetto il disimpegno, dispongono di almeno un affaccio esterno (due in soggiorno); sono presenti due balconi a sud, uno a servizio del soggiorno e l'altro del letto 2 (in quest'ultimo vi è anche un piccolo vano tecnico con lavatrice e caldaia protetto da porta a soffietto), oltre a una sorta di "balconcino" ad est sulla porta-finestra della cucina (solo uno sporto protetto con ringhiera non costituente superficie aggiuntiva); nel vano letto 1 vi è una finestra lucifera ad ovest, alta circa 2 m dalla quota di calpestio.

L'altezza interna utile al primo piano è pari tra 2,90 m, senza controsoffitti.

Alla luce del sopralluogo effettuato dal CTU, si conferma che la scala a chiocciola permette l'accesso interno all'unità pertinenziale del piano terra.

L'unità del piano terra si presenta, ad oggi, non più come deposito ma come estensione (illegittima) dell'unità abitativa del primo piano, o comunque simile ad una tavernetta posta al piano terra, di altezza interna utile pari a 2,10 m e, pertanto, non sufficiente a garantire i canoni di abitabilità.



L'unità pertinenziale del piano terra, con porta d'ingresso dal patio esterno coperto ad est, risulta così composta e distribuita: unico vano open-space dalla forma ad L, ospitante, in sequenza, pranzo/cucina e soggiorno (dotato di camino nell'angolo a nord-ovest); l'area soggiorno è collegata, ad est, con un'ulteriore camera da letto (letto 3) e, ad ovest, con un piccolo disimpegno servente sia il vano w.c. (w.c. 2) sia la scala interna di collegamento con l'unità pertinenziale del piano interrato. In realtà detto disimpegno costituisce in buona parte il pianerottolo di arrivo della scala proveniente dal piano interrato, ove è stata apposta in modo non propriamente corretto una porta a soffietto che nasconde la scala in quanto installata proprio in corrispondenza della prima alzata/pedata.

Tutti i vani, fatta eccezione per il disimpegno, dispongono di almeno un affaccio esterno; nel vano letto 3 vi è una finestra che ha sostituito (irregolarmente) il precedente infisso a tutta altezza; nell'area pranzo/cucina, sul muro perimetrale a sud, oltre ad una finestra, vi è una porta-finestra che conduce al balcone/terrazzino. Quest'ultimo, anziché esaurirsi in corrispondenza del tratto di muro esterno ad ovest, ad un certo punto, vede interrompersi la propria ringhiera (con un tratto ad apertura mobile) per ospitare una pedana di collegamento sino al confine con il LOTTO 2, quindi reso accessibile per via diretta per mezzo di varco murario. Si precisa che la pedana in questione, metallica di colore rosso con conformazione quasi triangolare e ringhiera protettiva, ancorata alle due estremità (sommità del muro di confine ovest del piano interrato e solaio inferiore del balcone al piano terra), permette non solo la connessione diretta tra i due lotti oggetto di causa ma anche l'attraversamento del vuoto ivi



esistente proprio per via della rampa carrabile interrata, fungendo quasi da ponte di collegamento tra le due zone assolutamente distinte. La ringhiera metallica protettiva della pedana non raggiunge il vertice opposto del varco murario e, nello spazio rimanente, vi è soltanto una piccola rete di protezione, assai pericolosa dal punto di vista della sicurezza.

L'unità pertinenziale del piano interrato, raggiungibile internamente dalla scala interna proveniente dal piano terra o esternamente dalla rampa per mezzo di portone carrabile (a scorrimento all'interno dell'intercapedine), risulta composta sostanzialmente da un unico grande ambiente open-space, presumibilmente un tempo realmente utilizzato come parcheggio auto e poi in seguito probabilmente utilizzato anch'esso come tavernetta (vista la presenza di un vecchio mobilio da cucina ormai dismessa), ma in ogni caso ad oggi sostanzialmente privo di un frequente utilizzo ed adoperato unicamente come deposito di materiale vario. Oltre il grande ambiente centrale, vi è l'intercapedine disposta lungo il perimetro d'angolo sud-est, ospitante principalmente componenti impiantistiche e depositi di altro materiale. Inglobato nel tratto di intercapedine a sud, vi è inoltre un piccolo vano w.c. (w.c. 3). Il piano in questione, completamente interrato, non presenta punti di affaccio all'esterno (se non il portone di ingresso), si segnala esclusivamente la presenza di n. 2 lucernari orizzontali in vetro-cemento in corrispondenza del solaio superiore di interpiano (sottostanti il balcone del piano terra), di cui uno all'interno dell'intercapedine lato sud e l'altro a ridosso del portone in ingresso.

L'altezza interna utile al piano interrato è pari tra 2,50 m nell'ambiente centrale, e si abbassa all'interno dell'intercapedine e del vano w.c. 3.



Da quanto emerso a seguito del rilievo in loco effettuato dal sottoscritto e dall'analisi della documentazione edilizia reperita presso l'Ufficio Tecnico comunale, si può ritenere che il corpo di fabbrica sia realizzato con strutture portanti (intelaiate con travi e pilastri) in c.a. e solai orizzontali in latero-cemento; non si hanno informazioni sulle fondazioni. Il sottoscritto non può escludere la possibilità di variazioni tipologiche e/o strutturali nel corso del tempo, vista l'epoca di costruzione non recente.

Le finiture esterne sono caratterizzate per la quasi totalità da tinteggiatura di colore bianca, fatta eccezione per il colore grigio in alcuni tratti di murature e sulle fasce marcapiano aggettanti (rivestite anche con profili lapidei). Le ringhiere di balconi e infissi esterni in generale sono di colorazione rossa.

Il fabbricato, inoltre, lungo il profilo d'angolo sud-est presenta una copertura inclinata non praticabile, limitata ad una sola fascia di ampiezza pari a circa 1,40 m a ridosso del parapetto del lastrico solare piano, con rivestimento presumibilmente in coppi di colore rossiccio.

L'immobile è dotato di infissi esterni, con vetrocamera, in alluminio anodizzato verniciato rosso con maniglie nere (fatta eccezione per le porte-finestre in legno del piano terra e la porta blindata di accesso al primo piano), principalmente con apertura a doppia anta o a vasistas (come nel caso della finestra lucifera del letto 1); quasi tutti gli infissi esterni sono dotati di tapparelle scorrevoli con cassonetto per avvolgibile (o persiane metalliche apribili ad anta sempre verniciate color rosso nel caso della finestra ad est del letto 3), e di zanzariera, apribile con sistema a scorrimento (di cui una parte fissa) o a ghigliottina; nel caso delle finestre troviamo inoltre davanzali interni con soglie lapidee.



Tutti gli infissi interni sono in legno laccato chiaro tinta ciliegio (con rilievi effetto rustico), ad anta singola con maniglie in ottone. La porta d'ingresso, blindata, è rivestita con pannelli di legno chiaro (esternamente e internamente), mentre le porte esterne del piano terra presentano la parte superiore trasparente in vetro protetta da tendina; sia al piano terra che al piano primo, le porte esterne sono dotate di zanzariere morbide removibili. Tutti gli infissi esterni ed interni sono, ad oggi, in sufficienti condizioni.

La pavimentazione presente all'interno di tutto l'immobile è sostanzialmente di tipo ceramico, con piastrelle/quadrotti dalle differenti dimensioni, disposizioni e colori a seconda dei diversi ambienti. In particolare, al piano piano terra, nella zona di ingresso/pranzo/cucina la pavimentazione in piastrelle in ceramica chiara è impreziosita da alcuni riquadri/profilo con fantasie a tagli più piccoli, irregolari e dai colori più marcati quasi "effetto maioliche"; troviamo inoltre rivestimenti ceramici a tutta parete nei vani w.c. ai vari piani ed anche in corrispondenza degli ambienti cucina sia al piano primo che al piano terra: nello specifico, nel caso della cucina al piano terra, sono state create, lungo tutti il profilo sud-ovest, delle vere e proprie nicchie murarie ospitanti il mobilio a incasso, il tutto rivestito con piccoli elementi ceramici e impreziosito da profili in marmo che risvoltano anche in prossimità della porta-finestra a sud.

Anche il battiscopa, presente praticamente su tutti i piani dell'immobile è in materiale ceramico.

Tutte le pareti interne dei vani risultano intonacate, con pitturazione liscia, principalmente con colori chiari (bianco, rosa, verdino o giallino); ulteriori elementi ornamentali sono rappresentati da nastri di carta da parati nella



parte sommitale delle pareti del soggiorno al piano primo, soprattutto, dai rivestimenti lapidei utilizzati su tutto l'angolo del camino presente nell'area soggiorno del piano terra.

Anche i balconi (dei vari piani) e il patio/porticato di ingresso al piano terra presentano pavimentazione di tipo ceramico, di colorazione chiara. La scala esterna tra p.t. e p.1 e la scala interna tra p.t. e p.S1 presentano rivestimento lapideo, mentre la scala interna a chiocciola, collegante i piani terra primo e lastrico, ha una struttura in legno (sempre tinta ciliegio) con rivestimenti in moquette sulle pedate. La rampa carrabile esterna in calcestruzzo è di tipologia a lisca di pesce per garantire aderenza.

Le pavimentazioni dell'immobile, interne e dei balconi, appaiono in condizioni discrete. Tuttavia, in generale le finiture dell'edificio, sia interne che esterne, si presentano, ad oggi, in condizioni molto variabili: se si considerano i piani terra e primo, vi è uno stato manutentivo degli ambienti più che discreto; invece, procedendo al piano interrato, si rileva un livello manutentivo appena sufficiente (fenomeni di umidità e di deterioramento dell'intonaco sul muro perimetrale esterno della rampa interrata, porzioni di pavimento divelte, distacchi di pitturazione e intonaco nell'ambiente centrale interrato o, ancor peggio, anche distacchi di componenti strutturali nel solaio superiore dell'intercapedine interrata).

L'immobile è dotato di impianto telefonico, impianto TV, impianto citofonico, impianto elettrico di illuminazione (anche illuminazione esterna) e di forza motrice (impianto elettrico principalmente sotto traccia o al massimo con canaline a vista nel piano interrato), impianto idrico-sanitario e impianto termico autonomo (con terminali costituiti da elementi radianti in



ghisa installati a parete in ogni vano) alimentato dalla caldaia posta sul balcone sud del piano primo (anche per acqua calda sanitaria); nell'intercapedine al piano interrato vi è anche un autoclave di rifornimento idrico ed un sistema di addolcitore (del cui funzionamento non si ha contezza). Si rileva inoltre la presenza di impianto di condizionamento rappresentato da n. 4 terminali split interni (con altrettante unità moto-condensanti esterni) installati al piano terra nell'area di ingresso/pranzo e nel letto 3, al piano primo nella camera da letto 2 matrimoniale e al piano interrato a servizio dell'ambiente unico centrale. Infine, si rileva la presenza di impianto di estrazione meccanica d'aria (oltre le cappe delle cucine) installato al piano interrato con tubazione passante per l'intercapedine a sud; in ultimo si ricorda la presenza di camino al piano terra, con canna fumaria passante per il letto 1 al primo piano e scarico all'esterno sul lastrico solare.

Alcuni dei suddetti impianti, all'atto del sopralluogo, sono apparsi adeguati alle normative vigenti, regolarmente funzionanti e in discreto stato di conservazione; altri, fra tutti l'impianto di condizionamento, è apparso in condizioni manutentive insufficienti e probabilmente non funzionante. Non è stata reperita alcuna certificazione ad essi relativa.

Oltre alle unità pertinenziali di servizio ai piani terra e interrato ampiamente descritte e analizzate, l'immobile dispone anche di un lastrico solare che, viste le condizioni al contorno, è assimilabile ad un terrazzo calpestabile.

Quindi, trattasi a tutti gli effetti di una pertinenza accessoria di servizio, rappresentata da tutta l'area del lastrico, raggiungibile esclusivamente dall'interno a mezzo scala a chiocciola a partire dal piano primo. In particolare, una volta salita la scala, si raggiunge un pianerottolo di arrivo



(spazio di altezza pari a circa 2,20 m coperto dalla struttura del torrino),

posto a circa 5,65 m di altezza rispetto alla quota di terra; di lì, superando un

ulteriore dislivello di circa 35 cm, per mezzo di porta in ferro, si passa dal

torrino coperto alla superficie esterna scoperta. Il terrazzo in questione

presenta discreti livelli di finiture, con pavimentazione in gres da esterni

dalle venature rosate ben curata e rivestimento ceramico su di una delle

pareti esterne del torrino; il torrino, i muri perimetrali alti e i parapetti bassi

risultano correttamente intonacati e pitturati (solo la parte superiore della

canna fumaria e in fase di completamento), con battiscopa alla base e

gocciolatoio metallico in sommità. Il volume del torrino (di altezza pari a

circa 2,50 m compreso il cornicione superiore aggettante), oltre la porta di

accesso ad ovest, dispone di infisso finestrato a sud (protetto con grata) ed

ospita in sommità antenne e parabole varie. I parapetti bassi (h = 70 cm)

attengono principalmente al perimetro sud-est, prospicienti la copertura con

coppi non praticabile, mentre i restanti muri sono alti circa 2 m. Nella zona

est del lastrico, si trova una lunga griglia di raccolta delle acque di scarico

verso il pluviale presente sul prospetto principale del fabbricato.

A seguito del sopralluogo esperito si può asserire con certezza che

l'immobile ad uso abitativo (comprensivo delle sue pertinenze esclusive), ad

oggi regolarmente occupato e utilizzato, versa in generale stato manutentivo

discreto, sia dal punto di vista edilizio (strutturale e delle finiture) che dal

punto di vista impiantistico, a fronte comunque di migliorie e interventi di

ristrutturazione operati in epoca non troppo lontana o, comunque, più

recente rispetto a quella di originaria edificazione (fra tutti lo stravolgimento

del piano terra e l'adeguamento del piano lastrico).



Calcolo delle superfici:

Si riporta di seguito il calcolo delle superfici (coperte e scoperte) di tutti gli ambienti costituenti il LOTTO 1, con indicazione delle relative esposizioni e condizioni manutentive. Il calcolo delle superfici è stato eseguito prendendo in considerazione la planimetria catastale e tutte le accurate misurazioni di controllo effettuate in sede di sopralluogo dal sottoscritto CTU.

Indicazione Vani	Sup. coperta (mq al netto dei muri)	Sup. Scoperta (mq)	Esposizione	Condizioni manutenz.
Ing/Disimp. P.1	9,94	-	-	Discrete
Soggiorno P.1	21,32	-	sud est	Discrete
Cucina P.1	11,05	-	est	Discrete
W.C. 1 (P.1)	8,49	-	est	Discrete
Letto 1	11,33	-	ovest	Discrete
Letto 2	19,43	-	sud	Discrete
Vano scala a chiocciola	2,03	-	-	Discrete
Scala esterna tra P.T. e P.1	3,32	-	-	Discrete
TOTALE Sup. Coperta unità abitativa P.1 (sup. netta)			86,91 mq	



Balcone	-	3,46	sud	Discrete
Soggiorno (P.1)	-	7,60	sud	Discrete
Balcone	-	14,87	est	Discrete
Ing/Letto 2 (P.1)	-	7,40	sud	Discrete
Patio/Portico P.T.	-	91,87	sud est	Buone
Balcone P T	-			
Terrazzo (piano lastrico)	-			
TOTALE Sup. Pertinenze ornamento escl. (coperta+scop.)		125,20 mq		
Unità pert. C2 piano terra	86,45 (lordi)		sud est	Discrete
Unità pert. C6 piano interrato	93,50 (lordi)	-	sud	Appena Sufficienti
Torrino scala piano lastrico	4,35 mq (lordi)	-	sud ovest	Discrete
Rampa carrabile	44,24 mq	-	-	Sufficienti
Intercapedine	16,70 mq	-	-	Insufficienti
TOTALE Sup. Pertinenze di servizio escl. (coperta+scop.)		245,24 mq		

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente ed altre informazioni

utili per l'acquirente:

Non si rileva dalla documentazione in atti l'esistenza di domande giudiziali, ad esclusione del procedimento n. 298/2021 R.G.E. a seguito del quale si redige la presente relazione di stima (comprensivo del procedimento n. 100/2022 R.G.E. come già spiegato in precedenza).

Non si rilevano atti di asservimento urbanistici né cessioni di cubatura a carico dell'immobile oggetto di stima.

Non si rilevano convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al giudice.

Non è presente alcun usufrutto relativamente al bene in oggetto.

Non si rilevano pesi o limitazioni d'uso di natura condominiale, trattandosi, tra l'altro, di abitazione indipendente.

Non si rilevano vincoli, ad esclusione di quelli rivenienti dai provvedimenti giudiziari posti a base dell'esecuzione.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

Dall'analisi dell'elenco delle formalità pregiudizievoli (contenuto nella relazione notarile prodotta dal creditore procedente) riguardante il bene in oggetto, e dall'analisi dell'elencazione risultante dalle visure per ispezioni ipotecarie ad opera del sottoscritto CTU presso l'Agenzia del Territorio di Bari - Conservatoria dei Registri Immobiliari, è stato accertato che, relativamente al bene oggetto di esecuzione (ispezione per immobile/fabbricato per le 3 unità), nel ventennio anteriore alla trascrizione dei pignoramenti immobiliari, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:



ISCRIZIONI:

1. Reg. Gen. 25615 Reg. Part. 5331 del 19/05/2004

a favore: Banca Popolare di Bari S.c.a.r.l. Repertorio 66551/21041 del 18/05/2004

a carico: [REDACTED] nata a Triggiano (BA) il 23/06/1957 e [REDACTED] nato a Triggiano (BA) il 11/06/1956

titolo: iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito del notaio [REDACTED] Rep. n. 6651 Racc. 21041 dell'importo di Euro 80.000,00 a garanzia di un capitale di Euro 40.000,00, della durata di 10 anni

2. Reg. Gen. 49691 Reg. Part. 10339 del 10/11/2009

a favore: Banca Popolare di Bari S.c.p.a. Repertorio 46115/8721 del 04/11/2009

a carico: [REDACTED] nata a Triggiano (BA) il 23/06/1957 e [REDACTED] nato a Triggiano (BA) il 11/06/1956

titolo: iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a rogito del notaio [REDACTED] Rep. n. 46155 Racc. 8721 dell'importo di Euro 350.000,00 a garanzia di un capitale di Euro 150.000,00, della durata di 15 anni

3. Reg. Gen. 40454 Reg. Part. 6484 del 05/10/2017

a favore: Agenzia delle Entrate - Riscossione Repertorio 4809/1417 del 04/10/2017

a carico: [REDACTED] nato a Triggiano (BA) il 11/06/1956

titolo: iscrizione di ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo



TRASCRIZIONI:



1. Reg. Gen. 35312 Reg. Part. 26169 del 14/07/2021

a favore: Mollini F.lli Amoruso S.p.a.

a carico: [redacted] nata a Triggiano (BA) il 23/06/1957

titolo: trascrizione verbale di pignoramento immobili (atto esecutivo o cautelare) al Fg. 1 Part. 801 Subb. 1-2-3 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 4049 del 07/07/2021

2. Reg. Gen. 12507 Reg. Part. 9296 del 15/03/2022

a favore: AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.

a carico: [redacted] nato a Triggiano (BA) il 11/06/1956

titolo: trascrizione verbale di pignoramento immobili (atto esecutivo o cautelare) al Fg. 1 Part. 801 Subb. 1-2-3 - Pubblico ufficiale UNEP PRESSO LA CORTE D'APPELLO DI BARI Repertorio 4049 del 07/07/2021

Per completare l'analisi sulla ricostruzione storica della provenienza del cespite pignorato, lo stato di possesso del bene fabbricato (con i proprietari succedutisi nell'arco temporale che si estende anche oltre il ventennio antecedente alla data di pignoramento), sulla scorta delle indagini effettuate, si può riassumere brevemente come di seguito: proprietà formale dei coniugi sigg. [redacted] e [redacted] (a partire dal 1997 in regime di comunione legale dei beni, ciascuno per quota di $\frac{1}{2}$); proprietà del sig. [redacted] [redacted] (dal 1979 al 1997), infatti, come già spiegato, costui fu il primo proprietario del bene oggetto di causa in qualità di concessionario del titolo edificatorio del fabbricato a partire dalla Licenza di Costruzione del 1979 (si veda Allegato n. 6a).



ONERI PER DIFFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIO-CATASTALI

In definitiva, vista la pratica edilizia e gli elaborati di progetto allegati rinvenuti dallo scrivente (ultimo titolo Concessione Edilizia prat. n. 2/89) attestanti la regolarità dell'edificazione dell'immobile in esame, ma in uno stato rappresentativo dei luoghi molto diverso rispetto a quello attuale, il sottoscritto CTU conferma la presenza di modifiche abusive di vario genere; di conseguenza, anche sulla scorta dei colloqui intercorsi con operatore tecnico comunale, è presumibile pensare di dover regolarizzare tali abusi edilizi mediante la presentazione, presso l'Ufficio Tecnico del comune di Cellamare, di S.C.I.A in Sanatoria (se non addirittura P.d.C. in Sanatoria). Anzi, nel caso specifico, potrebbe essere necessario presentare più di una pratica edilizia in sanatoria (almeno due): una relativa alle variazioni distributive interne od anche di sagoma/prospetto ma che non hanno comportato significative alterazioni in termini di superficie e volumetria complessive, facendo però attenzione alla questione del torino scala del lastrico solare, aspetto abbastanza ambiguo eventualmente da approfondire nelle opportune sedi per capire se debba essere necessaria addirittura una verifica di doppia conformità dell'intervento rispetto alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente (sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda, ed eventualmente rilascio del titolo in sanatoria con obbligo di pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia); un'altra, invece, relativa alla realizzazione di illegittima connessione diretta (e fusione urbanistica) con la p.lla confinante 835 (LOTTO 2 sempre oggetto di causa).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Sante Di Lalla [Ord. Ing. Bari N°10468]

75

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Si specifica che, per quanto concerne la realizzazione di scala interna a chiocciola (e relativa apertura nel solaio di interpiano), nonostante il suo carattere illegittimo (ovviamente da regolarizzare), essa rientra, secondo Deliberazione della Giunta Regionale n. 1309 del 2010, nelle modifiche ascrivibili ad "opere minori" in quanto interessante una superficie inferiore a 1,5 mq e senza alterazione del comportamento strutturale, pertanto non necessitante di specifica sanatoria presso il Genio Civile.

Quindi, queste pratiche edilizie di sanatoria comportano sanzioni pecuniarie (oblazioni stimabili dal CTU, ma da verificare con esattezza presso l'Ufficio Tecnico comunale) e, a queste somme, vanno aggiunti i costi derivanti dalla presentazione delle stesse pratiche, comprensive di diritti di segreteria e compenso per professionista abilitato.

Anche per quanto concerne l'ambito catastale, sono da prevedere i costi delle operazioni di aggiornamento dell'immobile presso il N.C.E.U., per la sistemazione di tutti quegli aspetti di difformi ampiamente spiegati.

Giudizio sul grado di commerciabilità

Il cespite in esame è ubicato in zona centrale del comune di Cellamare, in zona centrale, abbastanza servita ma comunque all'interno di un aggregato urbano limitato, caratterizzato da discrete condizioni di manutenzione, risultando appetibile sul mercato immobiliare locale.

Si ritiene pertanto che il cespite in esame risponda alle richieste del mercato immobiliare locale con un grado di commerciabilità discreto. Il tempo di assorbimento da parte del mercato immobiliare locale si ritiene di circa 1,5 - 2 anni, in considerazione della consistenza del cespite e delle sue attuali condizioni di manutenzione.



Criterio di stima

Vista la tipologia di immobile e la presenza di dati disponibili sul mercato, la valutazione è stata sviluppata utilizzando il *Market Comparison Approach* (MCA metodo comparativo) che consiste in una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche (superfici principale e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.) e si basa sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili) per individuare il più probabile valore di mercato.

Il metodo assume come parametro tecnico il metro quadro di superficie commerciale, di uso corrente nelle libere contrattazioni di compravendita.

Tale parametro è così definito:

$S_C = S_A + xS_1 + yS_2 + \dots + zS_N$, dove:

S_C = superficie commerciale;

S_A = superficie totale principale (vani principali + accessori diretti), comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

S_1, S_2, \dots, S_N = superfici secondarie delle pertinenze di tipo esclusivo: di ornamento (es. terrazzi, balconi, patii e giardini) e/o a servizio dell'unità (es. cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.);

x, y, \dots, z = coefficienti di ragguaglio che tengono conto del peso delle varie superfici di pertinenze esclusive, quindi utili ad omogeneizzare le superfici secondarie suddette.

Consistenze:

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Si è proceduto al calcolo delle consistenze computando l'effettiva superficie occupata dall'immobile, suddivisa per aree, oltre alle pertinenze rapportate ai coefficienti di differenziazione ai sensi del D.P.R. n. 138 del 23/03/1998.

A seguito della digitalizzazione delle planimetrie catastali e, soprattutto, secondo le dimensioni opportunamente rilevate e verificate nei dettagli dal CTU, in ogni vano, con misuratore laser nel corso del sopralluogo, sono stati calcolati ed elaborati i dati che seguono, al fine di determinare la superficie commerciale dell'immobile.

Destinazione	Altezza (m)	Sup. Princip (mq)	Sup. Second (mq)	Coeff. Ragg.	Sup. Raggiuagliata (mq)
Residenziale (P.1)	H 2,90	102,10	-	1,00	102,10
Balconi P.1	-	-	11,06	0,30	3,32
Patio P.T.	H 2,10	-	14,87	0,30	4,46
Balcone P.T.	-	-	7,40	0,30	2,22
Lastrico	-	-	91,87	0,10	9,19
Torrino scala	H 2,20	-	4,35	0,50	2,18
Unità pert. C2 P.T.	H 2,10	-	86,45	0,40	34,58
Unità pert. C6 P.S1	H 2,50	-	93,50	0,50	46,75
Intercapedine	H 2,50	-	16,70	0,15	2,50
Rampa carrabile	-	-	44,24	0,10	4,42



Totale Superficie	Totale Superficie Raggiagliata
Principale: 102,10	Principale: 102,10
Secondaria: 370,44	Secondaria: 109,62

Si precisa che i coefficienti di ragguaglio sono stati applicati sulla scorta di quanto indicato nel Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare il cui principio fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

Nel caso in esame, la Superficie Commerciale dell'immobile è pari alla somma della superficie totale principale (102,10 mq) e delle superfici secondarie, omogeneizzate, di ornamento e accessorie di servizio, rappresentate da: i balconi tra piano primo e piano terra (superfici ragguagliate al 30%); l'area esterna del lastrico/terrazzo (superficie ragguagliata al 10%); le superfici pertinenziali comunicanti di torrino scala e unità del piano terra e del piano interrato (superfici ragguagliate al 50%, salvo l'unità del piano terra al 40% in considerazione della sua h utile); intercapedine e rampa interrate (ragguagliate al 15% e 10%). Pertanto:

$Sc = Sa (136,50 \text{ mq}) + vS_1 (10,00 \text{ mq}) + wS_2 (9,19 \text{ mq}) + xS_3 (83,51 \text{ mq}) + yS_4 (2,50 \text{ mq}) + zS_5 (4,42 \text{ mq}) = 211,72 \text{ mq}$. **Ai fini valutativi la superficie commerciale, alla quale applicare i valori unitari medi di compravendita (€/mq), sarà considerata pari a 212 mq.**

Analisi comparativa:

Da indagine effettuata personalmente sul posto tra mediatori immobiliari e tra le offerte di privati e quelle riportate sulla stampa locale, e in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e del



suo stato manutentivo, il sottoscritto ha rilevato, per immobili di caratteristiche simili al cespite in esame, valori unitari che variano tra 750,00 €/mq ed i 1.200,00 €/mq.

Dopodiché, in considerazione dell'ubicazione dell'immobile, della sua consistenza ed in particolare del suo stato manutentivo, il sottoscritto ritiene opportuno assegnare all'immobile in esame un valore unitario di partenza pari a 950,00 €/mq.

Per implementare il metodo, basato sul confronto, è indispensabile che gli immobili per i quali sono stati raccolti i dati, abbiano caratteristiche simili al cespite in esame (appartengano cioè al medesimo segmento di mercato).

Quindi, la procedura prevede aggiustamenti sistematici ai canoni di mercato rilevati in base alle caratteristiche quantitative e qualitative degli immobili posti a confronto.

Al fine di confrontare, in modo più approfondito, il cespite oggetto di valutazione con i comparativi individuati nella ricerca di mercato, sono stati utilizzati i seguenti coefficienti:

- C_s - Coefficiente correttivo di superficie/consistenza: valuta l'incidenza delle dimensioni dell'unità immobiliare di tipo abitativo (in fabbricati plurifamiliari) rispetto alla migliore collocabilità sul mercato. Tale coefficiente è determinato secondo la formula e i coefficienti riportati nell'allegato al Provvedimento Agenzia Entrate del 27 luglio 2007 (*Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)*), riportati di seguito.



$$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4 \quad \text{con}$$

K1 in base alla superficie catastale (o commerciale)	fino a 45 mq.	1
	oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8
	oltre 70 mq; fino a 120 mq	0,5
	oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3
	oltre 150mq	0
K2 livello di piano	piano seminterrato	0
	piano terreno	0,2
	piano primo	0,4
	piano intermedio	0,5
	piano ultimo	0,8
	piano attico	1

Il coefficiente correttivo viene utilizzato a partire dal valore unitario minimo dell'OMI, come moltiplicatore del valore della fascia di oscillazione, per giungere al valore base corretto:

$$V_{\text{normale}} = V_{\text{min.OMI}} + K \times (V_{\text{max.OMI}} - V_{\text{min.OMI}})$$

Più in generale, l'Osservatorio FLAIP assume che il massimo calo per una superficie elevata sia dell'ordine del 5+6% sul valore medio della quotazione unitaria;

- o C_i - Coefficiente correttivo per l'impiantistica: tiene conto della tipologia, della vetustà e della condizione delle dotazioni impiantistiche essenziali dell'unità immobiliare e della presenza degli impianti di tipo non essenziale (ad esempio videocitofono, climatizzazione, riscaldamento autonomo, antiintrusione, ecc.). Tale coefficiente scaturisce da un giudizio estimale posto in essere dal



tecnico attraverso il confronto tra i diversi immobili presi a riferimento e quello oggetto della stima. Sempre secondo la FIAIP tale fattore può incidere per il 4÷5% del valore unitario quotato;

○ C_p - Coefficiente correttivo per le pertinenze accessorie: tiene conto delle pertinenze esclusive “di ornamento” (balconi, terrazzi, cortili, patii, portici, tettoie aperte, giardini, ecc.) a disposizione dell’immobile, sempre in relazione alla media della zona OMI. Per questo coefficiente la FIAIP stima un’incidenza del 4÷5% del valore unitario quotato. Inoltre, tiene conto della comodità d’uso dell’unità immobiliare, della dotazione di pertinenze esclusive “di servizio” dell’immobile (cantine, soffitte, locali deposito, box, posti auto coperti e scoperti, ecc.). Questo fattore (fonte FIAIP) può arrivare ad incidere fino al 15% sul valore unitario quotato dell’immobile. Tali coefficienti scaturiscono da un giudizio estimale posto in essere dal tecnico attraverso il confronto tra i diversi immobili presi a riferimento e quello oggetto della stima;

○ C_{pq} - Coefficiente correttivo per le caratteristiche posizionali/qualitative: tiene conto della posizione del fabbricato, sia per quanto concerne la tipologia e la qualità della zona del quartiere di cui il cespite fa parte (zone centrali e/o di pregio all’interno del comune di appartenenza, contesti urbani dotati di infrastrutture e servizi, ecc.), sia per quanto attiene al livello di piano dell’immobile, considerando la maggiore o minore appetibilità di un piano rispetto ad un altro, che influiscono sulla sua commerciabilità. Inoltre, tiene conto del fattore affaccio/panoramicità (tipologia e numero di



affacci, orientamento, eventuale presenza di affacci su siti di particolare pregio o particolarmente degradati, ecc.), nonché del grado di luminosità che caratterizza l'immobile;

○ C_f - Coefficiente correttivo per la funzionalità: tiene conto della funzionalità di utilizzo degli ambienti all'interno dell'unità immobiliare, della qualità distributiva, nonché della dimensione, della forma e della disposizione dei vani. Sempre secondo la FIAIP tale fattore può incidere per il 4÷5% del valore unitario quotato;

○ C_u - Coefficiente correttivo per l'ubicazione: tiene conto della collocazione del fabbricato, soprattutto per quanto attiene alla specifica ubicazione dell'immobile nell'ambito della zona OMI considerata. Tale coefficiente scaturisce da un giudizio estimale posto in essere dal tecnico attraverso il confronto tra i diversi immobili presi a riferimento e quello oggetto della stima, tenendo conto delle caratteristiche che rendono maggiormente appetibile una zona rispetto ad un'altra. Secondo la FIAIP questo fattore può influenzare il valore unitario dell'unità immobiliare in un range tra il 10% e il 20%;

○ C_{qmv} - Correttivo di qualità, di stato di manutenzione, vetustà e tipologia: tiene conto dell'epoca di realizzazione dell'unità immobiliare e della qualità delle caratteristiche costruttive del fabbricato (sempre in relazione alla media del quartiere), oltre che della qualità dei materiali e dello stato generale di manutenzione dell'immobile (elementi strutturali e non). Tale coefficiente, considerando sempre un giudizio estimale posto in essere dal tecnico



attraverso il confronto tra i diversi immobili presi a riferimento e quello oggetto della stima, si ricava a partire da un tabulato della rivista di riferimento del settore, *Il Consulente Immobiliare*, riportato in seguito nella presente relazione.

Il calcolo del valore unitario effettivo dell'immobile si eseguirà in funzione del valore medio di partenza, modificato con alcuni dei correttivi (di tipo moltiplicativo) sopra riportati, dopodiché si confronterà il risultato ottenuto con la fascia di oscillazione prevista dall'OMI, per valutarne eventuali scostamenti.

Nell'ipotesi che vi siano fattori particolari specifici che giustifichino, per l'immobile, quotazioni unitarie inferiori o superiori a quelli medi del mercato, si utilizzeranno, giustificandoli, valori dei coefficienti anche superiori o inferiori al range sopra specificato.

Coefficiente di superficie C_s

In base al provvedimento dell'Agenzia delle Entrate, trattandosi di unità immobiliare abitativa ubicata ad un primo piano, con superficie commerciale di 212 mq, si considerano quindi i coefficienti $K_1 = 0$ (relativo alla superficie commerciale superiore a 150 mq) e $K_2 = 0,6$ (media tra piano primo e piano ultimo trattandosi di casa indipendente), ottenendo quindi:

$$K = (K_1 + 3 \times K_2)/4 = (0 + 3 \times 0,4)/4 = 0,45$$

Questo valore è il correttivo da usare per ottenere il valore unitario dell'immobile a partire dalla quotazione minima dell'OMI e dalla fascia di oscillazione dei valori secondo la formula:

$$V_{\text{normale}} = V_{\text{min}} + K \times (V_{\text{max}} - V_{\text{min}})$$

Nel caso in esame risultano un valore minimo ed un valore massimo OMI,



di riferimento per l'immobile oggetto di stima (classificato come civile abitazione A/3), rispettivamente pari a 900,00 €/mq e 1.300,00 €/mq (con corrispondente valore medio pari a 1.100,00 €/mq e fascia di oscillazione tra minimo e massimo pari a 400,00 €/mq), pertanto si ha:

$$V_{normale} = 900 \text{ €/mq} + 0,45 \times (400 \text{ €/mq}) = 1.080,00 \text{ €/mq}$$

$$C_s = V_{normale} / V_{medio} = 1.080,00 \text{ €/mq} / 1.100,00 \text{ €/mq} = 0,98$$

Pertanto, su tale base, lo scrivente considera per il fattore di superficie il correttivo $C_s = 0,98$.

Coefficiente per l'impiantistica C_i

Le dotazioni impiantistiche dell'appartamento, alla data dell'ispezione, tenuto conto anche della vetustà del fabbricato, sono risultate non propriamente in linea con la media della zona, ma non tutte correttamente funzionanti (maggiori insufficienze soprattutto nella pertinenza interrata):

l'impianto elettrico dell'appartamento appare a norma e probabilmente oggetto di ristrutturazione (in epoca non definita), con evidenze nei terminali di forza motrice e di illuminazione; l'impianto autonomo di riscaldamento e per acqua calda sanitaria presenta terminali radianti in discreto stato conservativo e tra l'altro presenti anche nell'unità pertinenziale del piano terra, oltre alla presenza di addolcitore per sistema idrico (non si sa se correttamente funzionante ma quanto meno predisposto); l'immobile è dotato inoltre di impianto telefonico, impianto citofonico, impianto TV (presente anche parabola satellitare sul torrino del lastrico).

Una lieve incidenza negativa può essere determinata dallo stato di conservazione dell'impianto di condizionamento all'interno dell'immobile, con terminali split (tra l'altro solo uno per il piano primo abitativo) vetusti e



probabilmente non tutti funzionanti e alcune unità esterne non correttamente ancorate a parete (come quella installata sul muro della rampa carrabile).

Pertanto, a seguito delle precedenti considerazioni, si ritiene di adottare un valore pari a quello unitario per il correttivo, ossia $C_i = 0,99$.

Coefficiente delle pertinenze accessorie C_p

L'immobile dispone di numerose pertinenze, a partire da n. 3 aree a balcone: due balconi al piano primo (di cui uno ospitante anche uno piccolo spazio adibito a lavanderia/caldaia) e un balcone al piano terra (con passaggio abusivo verso LOTTO 2). Oltre alle aree scoperte dei balconi, va considerata anche il patio/porticato, in gran parte coperto, del piano terra (di accesso esterno all'unità C2).

Ma soprattutto, come ampiamente descritto nella presente relazione, l'immobile dispone di due grandi unità pertinenziali, disposte ognuna su di un piano (terra e seminterrato), di superfici praticamente simili a quella dell'unità abitativa. Ora, al di là dell'attuale utilizzo improprio del piano terra e dello stato di conservazione appena sufficiente del piano interrato, va sottolineato come trattasi comunque di locali molto ampi (tutti coperti) organizzabili comodamente come depositi o tavernetta/cantina e parcheggio autovetture (bonus in termini di comodità visto anche il contesto stradale), direttamente comunicanti internamente con l'unità abitativa principale, ma anche, volendo, accessibili esternamente da punti oltretutto separati. Al piano interrato vi è anche la protezione fornita da un sistema di intercapedine perimetrale, oltre alla presenza di un ulteriore vano w.c.

Infine, va ricordata la presenza del lastrico solare dotato di proprio torrino di copertura (per il pianerottolo di arrivo) che, per conformazione e stato



conservativo, può essere paragonato ad un vero e proprio terrazzo, anch'esso molto ampio in termini di superficie.

In considerazione di queste caratteristiche, si ritiene di adottare un valore maggiore di quello unitario per il correttivo generale delle pertinenze accessorie, ossia $C_p = 1,10$.

Coefficiente per le caratteristiche posizionali/qualitative C_{pq}

L'immobile, come già spiegato, corrisponde ad una casa indipendente articolata sostanzialmente su tre livelli fuori terra ed un piano interrato, quindi un intero fabbricato, abbastanza appetibile sul mercato, anche in considerazione della centralità all'interno del proprio agglomerato urbano.

L'immobile, sia primo piano abitativo che al piano terra, dispone di due versanti di affaccio: fronte est e fronte sud (nel lotto 1 del primo piano vi è anche una finestra sommitale sul fronte ovest); questi sono privi di rilevanti condizioni qualitative di panoramicità, vista l'altezza di piano non elevata; in ogni caso, è garantita una buona luminosità all'interno di tutti gli ambienti, tutti aerati e illuminati naturalmente, sia dell'appartamento (con altezza interna utile pari a circa a 3,00 m) sia del piano terra (dove pesa negativamente invece l'altezza interna utile di soli 2,10 m).

In ogni caso, malgrado l'area del cespite si trovi in posizione centrale rispetto al centro urbano di appartenenza (con tutte le attività necessarie ed i servizi utili alla residenza), bisogna ricordare che il comune in questione, nell'assetto territoriale, ha comunque una dislocazione abbastanza periferica e non risulta ben collegato ai comuni limitrofi.

Si ritiene di adottare un valore di poco inferiore a quello unitario per il correttivo in questione, ossia $C_{pq} = 0,96$.



Coefficiente di funzionalità C_f

L'accesso, dalla strada al lotto, avviene in modo diretto e vanta, come detto, ben tre accessi potenzialmente distinti e assolutamente funzionali: quello carrabile conduce comodamente, senza interferenze, alla rampa discendente verso il parcheggio interrato; altrettanto utili i due accessi pedonali poichè, seppur tra loro ravvicinati, uno immette direttamente nel portico coperto antistante l'ingresso all'unità del piano terra e l'altro conducente sia verso la scala esterna di accesso all'appartamento del primo piano sia verso il predetto patio coperto. L'ampio sistema di scale, esterne ed interne, mette in totale comunicazione tutti gli ambienti tra tutti i livelli dell'edificio. Manca, tuttavia, un sistema di superamento barriere architettoniche da parte di disabili (rampe o sistemi impiantistici di assistenza).

L'immobile, nella sua sagoma, ha una pianta assolutamente regolare, di forma pressoché quadrata e molto ben distribuita nella disposizione e successione dei vani, ben disimpegnati, accessibili e dalle conformazioni regolari e dimensioni medio-ampie, oltre ad essere praticamente tutti aerati e illuminati naturalmente (nel soggiorno vi sono addirittura due affacci).

Probabilmente la dimensione e l'articolazione della scala interna a chiocciola risulta non propriamente comoda nelle fasi di salita e discesa.

L'abitazione, di dimensioni medio-grandi (102 mq di superficie principale + 110 mq di superficie pertinenziale), presenta affacci sia rivolti su strada sia sull'area esterna di pertinenza esclusiva, con n. 4 balconi/portici e un grande terrazzo/lastrico. Discreto il livello di h interna dell'appartamento (3,00 m).

Tenuto conto della buona articolazione degli spazi, oltre alla presenza di n. 3 servizi igienici (uno per piano), il numero di affacci e la presenza di

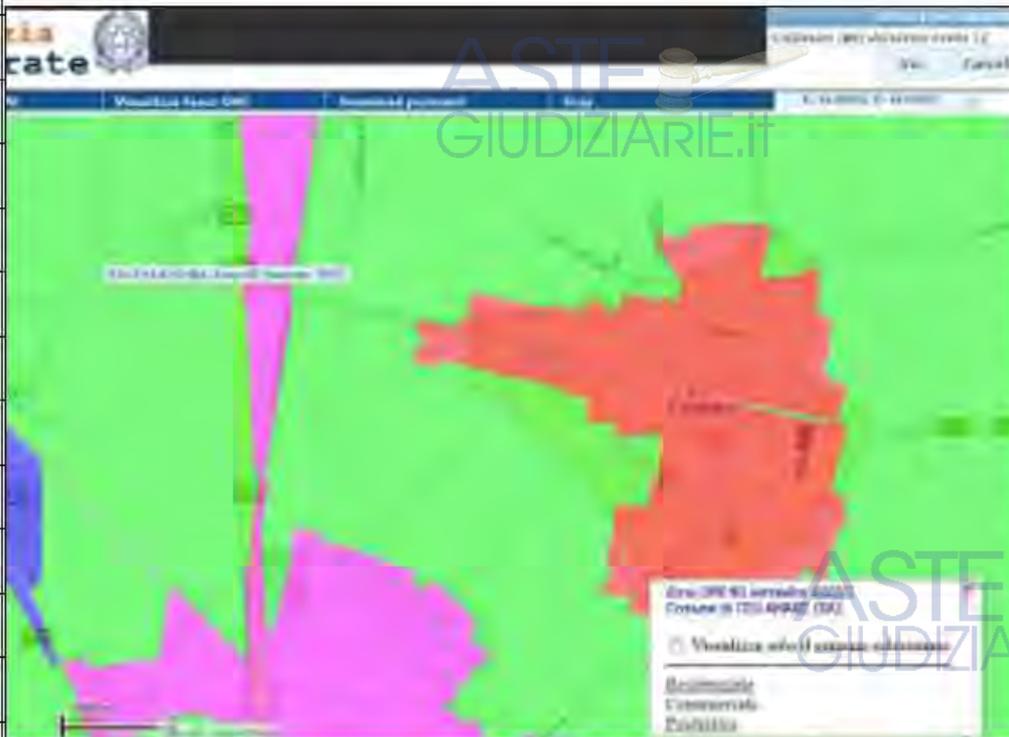


balconi/terrazzi, pur essendoci qualche difficoltà nel superamento delle scale, lo scrivente ritiene di applicare un valore di poco inferiore a quello unitario per il coefficiente correttivo, ossia $C_f = 0,99$.

Coefficiente di ubicazione C_u

Quella del cespite in esame è da considerarsi una zona discretamente servita in un paese che offre una sufficiente gamma di servizi.

In ogni caso, si fa notare come l'ubicazione del cespite nell'ambito della zona OMI B1, sia assolutamente centrale; quindi, i valori di quotazioni immobiliari che la caratterizzano sono sostanzialmente affidabili (si osservi l'immagine di seguito riportata). Pertanto, in termini di ubicazione all'interno della zona OMI di appartenenza, si ritiene di adottare un coefficiente correttivo pari a quello unitario, $C_u = 1,00$.



Coefficiente di qualità, di stato di manutenzione, vetustà e tipologia C_{qmv}

La tabella de *Il Consulente Immobiliare*, fa riferimento, con i coefficienti unitari, ai valori “a nuovo” degli immobili di qualità media, per cui si terrà conto di ciò nel calcolo del correttivo.

Il fabbricato può essere definito di qualità media ed ha indubbiamente circa 40 anni; la condizione manutentiva dell'immobile, come ampiamente spiegato nel corso della presente, si può ritenere di livello generale discreto.

Di conseguenza, sarebbe possibile adottare, per questo coefficiente, il corrispondente valore della tabella, pari ad un valore compreso tra 0,65 e 0,70. Tuttavia, il CTU ricorda come l'immobile oggetto di causa sia stato oggetto di migliorie e interventi, avvenuti in epoca più recente (non precisata ma molto più recente all'epoca di edificazione), i cui effetti tendono inevitabilmente ad innalzare leggermente la valutazione attuale, limitando la condizione negativa determinata dalla vetustà del cespite.

Pertanto, considerando i discreti livello di finiture e di generali manutenzione e conservazione dell'immobile, lo scrivente ritiene opportuno prendere in considerazione un valore tabellare più alto, pari almeno a 0,72, in tal senso più conforme rispetto alle caratteristiche qualitative oggetto di analisi.

Nella tabella, di seguito riportata, la condizione unitaria fa riferimento ad un appartamento “nuovo”, che – in base al provvedimento OMI del 27 luglio 2007 (in allegato) – possiede un valore del 30% superiore rispetto ad un appartamento usato. Pertanto, a partire dalla condizione di usato, di cui si è già tenuto conto nella quotazione unitaria di partenza, il reale valore da applicare al correttivo è $C_{qmv} = 0,72 \times 1,30 = 0,94$.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



ASTE GIUDIZIARIE.it
 Coefficienti di età, qualità e stato di manutenzione, escluso negozi

Età e qualità dell'edificio	Stato			
	ottimo	buono	mediocre	pessimo
Edificio nuovo				
lusso	1,10	-	-	-
signorile	1,05	-	-	-
medio	1,00	-	-	-
popolare	0,90	-	-	-
ultrapopolare	-	-	-	-
Edificio recentissimo				
lusso	0,95	0,90	0,85	-
signorile	0,90	0,85	0,80	-
medio	0,85	0,80	0,75	-
popolare	0,80	0,75	0,70	-
ultrapopolare	-	-	-	-
10 - 20 anni				
lusso	0,90	0,85	0,80	-
signorile	0,85	0,80	0,75	-
medio	0,80	0,75	0,70	-
popolare	0,75	0,70	0,65	-
ultrapopolare	-	-	-	-
21 - 40 anni				
lusso	0,85	0,80	0,75	0,65
signorile	0,80	0,75	0,70	0,60
medio	0,75	0,70	0,65	0,55
popolare	0,70	0,65	0,60	0,50
ultrapopolare	-	-	-	-
41 - 60 anni				
lusso	0,80	0,75	0,70	0,60
signorile	0,75	0,70	0,65	0,55
medio	0,70	0,65	0,60	0,50
popolare	0,65	0,60	0,55	0,45
ultrapopolare	-	-	-	-
oltre 60 anni				
lusso	0,75	0,70	0,65	0,55
signorile	0,70	0,65	0,60	0,50
medio	0,65	0,60	0,55	0,45
popolare	0,60	0,55	0,50	0,40
ultrapopolare	0,55	0,50	0,45	0,35

Fonte: Consiglio Nazionale dei Geometri, 31/05/2014 (n. 1)

Valutazione:

Il coefficiente correttivo complessivo, da applicare al valore unitario, risulta quindi:

$$C = C_s \times C_i \times C_p \times C_{pg} \times C_f \times C_u \times C_{qmv} =$$

$$= 0,98 \times 0,99 \times 1,10 \times 0,96 \times 0,99 \times 1,00 \times 0,94 = 0,95$$

A questo punto si può determinare il valore unitario effettivo dell'appartamento, applicando il coefficiente correttivo complessivo al valore unitario di partenza. Lo scrivente ritiene opportuno prendere in considerazione, come valore unitario da raggugiare a mezzo coefficiente correttivo, quello determinato attraverso l'analisi comparativa iniziale (indagine di mercato) $V_{acim} = 950,00 \text{ €/mq}$, ritenendolo, a fronte

dell'indagine condotta presso l'immobile oggetto di causa, un pò più veritiero rispetto al valore medio OMI ($V_m = 1.100,00 \text{ €/mq}$), rispecchiando più fedelmente l'andamento reale del mercato immobiliare nella zona del cespite in esame, e quindi in grado di fornire il più probabile valore di mercato complessivo all'attualità. Si ha quindi:

$V_{\text{finale unit. ac}} = V_{\text{acim}} \times C = 950 \text{ €/mq} \times 0,95 = 902,50 \text{ €/mq}$, **approssimabile, a parere del CTU, a 900,00 €/mq**

Tale valore unitario, applicato alla superficie commerciale dell'immobile, calcolata come spiegato in precedenza, fornisce il più probabile valore di mercato dell'immobile all'attualità, che risulta pari a:

Valore Tot. Immobile all'attualità $V_{\text{stima attualità}} = SC (212 \text{ mq}) \times \text{Valore immobile a mq} (900 \text{ €/mq}) = 190.800,00 \text{ €}$, approssimabile a **191.000,00 €.**

Verifica con i valori OMI:

Il valore unitario determinato nella ricerca di mercato iniziale condotta dal sottoscritto CTU, pari a 900,00 €/mq, è stato confrontato con i valori OMI del primo semestre 2022, di seguito indicati.

I prezzi delle unità residenziali, ubicate come quelle in esame nell'abitato di Cellamare e, precisamente, secondo quanto emerge dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), nella zona individuata come B1 (CENTRALE/VIE: COM. PER CASAMASSIMA, MONTRONE, CAPURSO, RUTIGLIANO, PROV. PER BARI), oscillano, con riferimento al 1° semestre del 2022, per abitazioni civili (cat. catastale A/3) in condizioni d'uso normali, tra un minimo di 900,00 €/mq e un massimo di 1.300,00 €/mq, pertanto con valore medio, di riferimento per l'immobile oggetto di stima, corrispondente a 1.100,00 €/mq.



agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: **BARI**

Comune: **CELLAMARE**

Fascia/zona: **Centrale/VIE-COM.PER CASAMASSIMA,MONTRONE,PER CAPURSO,RUTIGLIANO, PROV.PER BARI**

Codice zona: **B1**

Microzona: **2**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	900	1300	L	3	4,4	L
Autorimesse	Normale	330	435	L	1,2	1,8	L
Box	Normale	375	485	L	1,2	1,6	L
Posti auto coperti	Normale	305	375	L	1	1,3	N
Posti auto scoperti	Normale	220	280	L	.9	1	N

Le quotazioni OMI sono basate sulle vendite effettive avvenute nel corso del semestre in esame, per cui si possono ritenere attendibili, quantomeno in termini di valori medi di partenza per le stime da effettuare.

L'indagine comparativa, come ampiamente spiegato, offre un quadro dell'andamento reale del mercato immobiliare, all'attualità, riportando l'analisi di immobili facenti parte della stessa zona, aventi caratteristiche

simili, e le relative proposte di vendita.

Si può quindi stabilire un confronto tra i valori forniti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio ed i valori determinati nell'indagine di mercato iniziale condotta dal sottoscritto CTU ed, effettuando una media tra le due, si ottiene il valore riportato nell'ultima colonna della tabella sottostante, pari a 1.025,00 €/mq.

Tipologia	Valore medio OMI	Valore Indagine di mercato	di Valore Medio
Cellamare			
Abitazioni Civili	1.100,00 €/mq	950,00 €/mq	1.025,00 €/mq

Si può quindi osservare come il valore medio (1.025,00 €/mq) tra la quotazione media OMI (in stato conservativo normale) ed il valore individuato nell'indagine di mercato condotta dal sottoscritto CTU, sia superiore rispetto al valore commerciale unitario effettivo determinato nell'analisi comparativa con l'introduzione dei coefficienti correttivi su descritti (900,00 €/mq). Tale differenza, a parere dello scrivente, è resa giustificabile dallo stato effettivo in cui verte l'immobile in esame, a fronte di tutte le considerazioni sinora riportate riguardanti sia il fabbricato sia il suo contesto di appartenenza.

Costi di regolarizzazione:

Relativamente all'immobile in esame sono presenti sia difformità edilizie che difformità catastali. Si ritiene quindi opportuno tenere in considerazione tutti i costi, stimati dal CTU, da sostenere al fine di sottoporre il cespite ai



necessari procedimenti di regolarizzazione e aggiornamento, in conformità

allo stato attuale dei luoghi. Si precisa quanto segue:

- Difformità catastali: considerando il necessario aggiornamento dell'immobile presso il N.C.E.U., per la sistemazione di tutti quegli aspetti difformi (in planimetria e in visura), ampiamente spiegati nella presente relazione, si stima un costo sommario delle operazioni pari a circa 1.000,00 €, comprensiva di diritti di segreteria;

- Difformità edilizie: come già spiegato a pag. 41 della presente relazione, potrebbe dover essere necessario predisporre, in via cautelativa, più di una pratica edilizia in sanatoria per regolarizzare, in raffronto allo stato dei luoghi, tutti gli abusi ad oggi presenti, i quali, in base alla propria tipologia e all'entità delle difformità determinate, potrebbero comportare oneri sanzionatori differenti; si devono inoltre considerare i costi derivanti dalla presentazione delle diverse pratiche edilizie, comprensive di diritti di segreteria e compensi per professionista abilitato, stimando una spesa complessiva pari a circa 6.500,00 €. Trattasi di costo indicato in via cautelativa, in relazione alle eventuali ulteriori risultanze che dovessero conseguire agli accertamenti e agli specifici calcoli da effettuare in collaborazione dell'Ufficio Tecnico comunale.

- APE: come succitato, non è stata rilevata la presenza in atti di certificazione energetica; quindi, sarà necessario incaricare un tecnico abilitato per la redazione di un nuovo Attestato di Prestazione Energetica, stimando un costo complessivo dell'operazione, a parere dello scrivente, in circa 200,00 €.



RELAZIONE DI STIMA - LOTTO N. 2

Identificazione del bene oggetto di stima e verifica stato di utilizzo:

Unità terreno inedificata, a carattere agricolo con andamento pianeggiante, sita nel Comune di Cellamare, nell'isolato compreso tra via Enrico Fermi e via Caracciolo, formalmente di proprietà dei coniugi sigg. [REDACTED] [REDACTED] dotata di potenzialità edificatoria. Il terreno, come già spiegato, è riportato al N.C.T. del Comune di Cellamare al Foglio 1 Particella 835.

Lo scrivente fa rilevare che, alla data del sopralluogo, il bene immobile presentava la propria destinazione d'uso di terreno agricolo (misto ad area deposito di materiale vario) regolarmente occupato ed utilizzato dai proprietari.

Consistenze e Descrizione analitica del bene oggetto di stima:

Il cespite oggetto di valutazione è rappresentato da n. 1 lotto di terreno che si estende per una superficie totale di circa 104 mq.

Il lotto trae accesso formale a nord, tramite cancelletto pedonale in ferro, da una passerella di camminamento che comincia a partire da via Caracciolo. Tale passaggio (ampio circa 1,40 m) è ben definito lateralmente, in quanto delimitato dalle murature di confine appartenenti ad altre proprietà facenti parte dell'isolato in questione.

Se vi è certamente un accesso sul lato nord, si può dire che esiste un punto di ingresso/uscita anche sul lato sud del lotto, anche in questo caso rappresentato da un cancelletto basso metallico (verniciato di colore bianco).

Questo perché, da un confine all'altro, sussiste una servitù di passaggio in favore dei proprietari della p.lla 996 (ex p.lla 593) quindi, detti terzi soggetti hanno l'autorizzazione a transitare su quella striscia di terreno appartenente



al LOTTO 2 (di ampiezza pari a circa 1,40 m) che va da un cancelletto all'altro, al fine di accedere alla loro proprietà provenendo da via Caracciolo (o allo stesso modo per uscirne e raggiungere così la strada). Detta servitù di passaggio rappresenta una striscia che, a conti fatti, divide l'area del lotto in due semi-aree dalla stessa dimensione.

A parte i due suddetti punti di accesso regolarmente autorizzati, vi è poi il punto di connessione diretta, illegittima, con il LOTTO 1 (varco nella muratura di confine a est del LOTTO 2, già ampiamente descritto sinora).

Il lotto è delimitato da murature perimetrali di altezza variabile: circa 2 m nel perimetro murario a sud della striscia di servitù e circa 2,80 m nel perimetro murario a nord di essa. I muri in questione, in tufo, si presentano a tratti intonacati a tratti in stato rustico (il muro di confine ad ovest del lotto presenta addirittura una cortina non omogenea di blocchi in pietra slegati, tanto da sembrare più un muro a secco). Nella parte superiore di alcuni muri, si notano recinzioni perimetrali di altre proprietà.

Allo stato attuale, tutta la semi-area ad est della servitù presenta una pavimentazione in marmette di cemento, intervallata da alcuni riquadri vuoti atti alla piantumazione (infatti troviamo due di alberi di cui uno di limoni).

Sempre in detta semi-area, in corrispondenza del muro di confine a sud, si trova una tettoia (irregolare come già descritto) per riparo da legname e materiale vario, costituita da una esigua struttura in ferro con piccoli montanti ancorati al pavimento, coperta da un telone in plastica rigida in parte divelto; tale elemento, a copertura di una superficie di circa 12 mq, appare in ogni caso facilmente removibile.

La superficie interessata dalla servitù di passaggio presenta invece una sorta



di pavimentazione in pietra, mista a muschi e vegetazione, in pessimo stato manutentivo, completamente smembrata con pietrame divolto.

Tutta la semi-area ad ovest della servitù non presenta pavimentazione ma semplice terreno (ad una quota inferiore di 25 cm rispetto a quella del passaggio di servitù) con piantumazioni di alberi vari, tra cui uno di limoni.

A seguito del sopralluogo esperito si può asserire che, in generale, lo stato di conservazione del lotto, nelle sue varie componenti, è appena sufficiente.

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente ed altre informazioni utili per l'acquirente:

Non si rileva dalla documentazione in atti l'esistenza di domande giudiziali, ad esclusione del procedimento n. 298/2021 R.G.E. a seguito del quale si redige la presente relazione di stima (comprensivo del procedimento n. 100/2022 R.G.E. come già spiegato in precedenza).

Non si rilevano atti di asservimento urbanistici né cessioni di cubatura a carico dell'immobile oggetto di stima.

Non si rilevano convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al giudice.

Non è presente alcun usufrutto relativamente al bene in oggetto.

Non si rilevano pesi o limitazioni d'uso di natura condominiale, trattandosi, tra l'altro, di abitazione indipendente.

Non si rilevano vincoli, ad esclusione di quelli rivenienti dai provvedimenti giudiziari posti a base dell'esecuzione.

Si ribadisce esclusivamente la presenza di vincolo di servitù perpetua di passaggio pedonale – da esercitarsi sulla striscia di terreno della larghezza costante di 1,35 ml estesa dal cancello metallico posto a nord (a confine con



la p.lla 1684), fino al varco di passaggio verso la p.lla 996 a sud (ex p.lla 593) si veda Allegato n. 2 e Allegato n. 7 – trascritta nel 2004, concessa dai debitori [REDACTED] in favore del suolo confinante a sud (ex p.lla 593) all'epoca di proprietà dei coniugi sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] senza corrispettivo oneroso.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

Dall'analisi dell'elenco delle formalità pregiudizievoli (contenuto nella relazione notarile prodotta dal creditore procedente) riguardante il bene in oggetto, e dall'analisi dell'elencazione risultante dalle visure per ispezioni ipotecarie ad opera del sottoscritto CTU presso l'Agenzia del Territorio di Bari - Conservatoria dei Registri Immobiliari, è stato accertato che, relativamente al bene oggetto di esecuzione (ispezione per immobile/terreno), nel ventennio anteriore alla trascrizione dei pignoramenti immobiliari, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

ISCRIZIONI:

1. Reg. Gen. 72667 Reg. Part. 14964 del 29/12/2006

a favore: E.TR. ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. Repertorio 6079/14 del 20/12/2006

a carico: [REDACTED] nata a Triggiano (BA) il 23/06/1957

titolo: iscrizione di ipoteca legale derivante da derivante da NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602

documenti successivi correlati: Annotazione n. 6171 del 22/10/2009
(CANCELLAZIONE TOTALE)

TRASCRIZIONI:

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



1. Reg. Gen. 26095 Reg. Part. 18573 del 03/07/2001

a favore: [redacted] nata a Triggiano (BA) il 23/06/1957 e [redacted]
[redacted] nato a Triggiano (BA) il 11/06/1956
da: [redacted] nato a Cellamare (BA) il 10/03/1929
titolo: trascrizione compravendita (atto tra vivi) immobile al Fg. 56 1
Part. 835. (vigneto) - Pubblico ufficiale [redacted]
Repertorio 58805 del 07/06/2001

2. Reg. Gen. 12507 Reg. Part. 9296 del 15/03/2022

a favore: [redacted] nato a Cellamare (BA) il 27/05/1950 e
[redacted] nata a Bari il 13/10/1955
contro: [redacted] nata a Triggiano (BA) il 23/06/1957 e [redacted]
[redacted] nato a Triggiano (BA) il 11/06/1956
titolo: trascrizione costituzione di diritti reali a titolo gratuito (atto tra
vivi) servitù perpetua di passaggio su immobile al Fg. 56 1 Part. 835
(vigneto) - Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 67634
del 26/10/2004

3. Reg. Gen. 35312 Reg. Part. 26169 del 14/07/2021

a favore: Mollini F.lli Amoruso S.p.a.
a carico: [redacted] nata a Triggiano (BA) il 23/06/1957
titolo: trascrizione verbale di pignoramento immobili (atto esecutivo
o cautelare) al Fg. 1 Part. 835 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI
BARI Repertorio 4049 del 07/07/2021

Per completare l'analisi sulla ricostruzione storica della provenienza del
cespite pignorato, lo stato di possesso del bene terreno (con i proprietari
succedutisi nell'arco temporale che si estende anche oltre il ventennio



antecedente alla data di pignoramento), sulla scorta delle indagini effettuate,

si può riassumere brevemente come di seguito: proprietà formale dei coniugi

sigg. [REDACTED] e [REDACTED] (a partire dal 2001 in regime di

separazione legale dei beni, ciascuno per quota di $\frac{1}{2}$); proprietà esclusiva

del sig. [REDACTED] (fino al 2001 a partire da epoca imprecisata).

ONERI PER DIFFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIO-CATASTALI:

Come già spiegato, la definitiva conformità del LOTTO 2 è relazionata

all'iter di regolarizzazione che andrà ad interessare l'attuale area di

connessione tra il LOTTO 1 ed il LOTTO 2. Avendo già attribuito l'obbligo

di sanatoria (e relativi oneri) in relazione al ripristino di conformità del

LOTTO 1, non si ritiene di considerare, in questa fase, ulteriori processi di

aggiornamento e regolarizzazioni (con relative sanzioni pecuniarie e costi

complessivi per redazione di nuovi titoli autorizzativi).

Giudizio sul grado di commerciabilità

Il comune di Cellamare, nell'assetto territoriale, ha una dislocazione

abbastanza periferica e non risulta ben collegato ai comuni limitrofi, quindi

privo di una forte valenza attrattiva.

In ogni caso, un punto di forza, circa l'appetibilità commerciale del bene

oggetto di stima, è sicuramente la sua appartenenza ad un contesto urbano

già consolidato. Infatti, la zona in esame è a prevalente carattere residenziale

totalmente urbanizzata, ma al contempo centrale abbastanza servita.

Pertanto, si ritiene che il cespite in esame, in virtù della sua vocazione

residenziale a seguito di iniziativa edilizia, risponda mediamente alle

richieste del mercato immobiliare locale con un grado di commerciabilità

discreto. Il tempo di assorbimento da parte del mercato immobiliare locale si

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



ritiene di circa 2-3 anni, in considerazione della consistenza del cespite in esame e dell'investimento dovuto all'iniziativa edilizia per la realizzazione di un fabbricato ad uso residenziale.

Criterio di stima, Analisi tecnica e Valutazione

Vista la tipologia di immobile la valutazione è stata sviluppata utilizzando il "Metodo della Trasformazione". Questo metodo, detto anche del "valore di trasformazione", viene utilizzato nel caso di beni suscettibili di trasformazione.

Il valore che si individua è dato dalla differenza tra il più probabile valore di mercato del bene trasformato e la sommatoria di tutti i più probabili costi e dei fattori che intervengono nella trasformazione del bene stesso.

Per valutare il più probabile valore di mercato, il sottoscritto si è servito del *Market Comparison Approach* (metodo comparativo) che consiste in una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche (superfici principale e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.) e si basa sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili).

Conseguentemente, dopo un'indagine effettuata personalmente sul posto tra mediatori immobiliari e tra le offerte di privati e quelle riportate sulla stampa locale, e in considerazione delle finiture e dotazioni impiantistiche che avrebbe il bene a fine lavori (pur non avendo attualmente né un progetto né un capitolato), il sottoscritto ha rilevato, per immobili residenziali a nuovo, valori unitari che variano tra 1.600,00 €/mq e 2.000,00 €/mq, per cui il valore medio determinato è di 1.800,00 €/mq.



Il valore unitario determinato, pari a 1.800,00 €/mq, è stato confrontato con i valori OMI del primo semestre 2022, di seguito indicati.

agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: **BARI**

Comune: **CELLAMARE**

Fascia/zona: **Centrale/VIE:COM.PER CASAMASSIMA,MONTRONE,PER CAPURSO,RUTIGLIANO, PROV.PER BARI**

Codice zona: **B1**

Microzona: **2**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	900	1300	L	3	4,4	L
Autorimesse	Normale	330	435	L	1,2	1,8	L
Box	Normale	375	485	L	1,2	1,6	L
Posti auto coperti	Normale	305	375	L	1	1,3	N
Posti auto scoperti	Normale	220	280	L	,9	1	N

Il valore commerciale dell'immobile a metro quadro, determinato dal sottoscritto a seguito di indagine comparativa, si attesta al di sopra del valore massimo OMI relativo alle abitazioni civili in stato normale. Tale circostanza si ritiene giustificabile in quanto il valore considerato dal CTU tiene conto dell'apprezzamento corrispondente ad uno stato manutentivo ottimale dell'immobile proprio dei fabbricati di nuova costruzione.

In base allo strumento urbanistico vigente il terreno in esame ricade all'interno del Contesto Consolidato Compatto – Ambito 2 (CU2), al cui interno le prescrizioni di P.U.G. prevedono, per nuove costruzioni, destinazione residenziale con indice fondiario pari a 5,00 mc/mq.

Superficie edificabile. La potenzialità edificatoria del lotto in esame è quantificabile moltiplicando la superficie territoriale del terreno per l'indice di fabbricabilità fondiaria in zona CU2 (5,00 mc/mq), dividendo poi il risultato ottenuto per l'altezza media di interpiano considerata nella zona oggetto di analisi (3 m). Così facendo, è possibile determinare la SLP (Superficie lorda di pavimento) per l'intero lotto:

$$SLP_{LOTTO\ 2} = (104\text{ mq} \times 5\text{ mc/mq}) / 3\text{ m} = 172,64\text{ mq}$$

L'indice riportato nella tabella di calcolo allegata alla presente relazione (si veda Allegato n. 8), pari a 1,66 mq/mq corrisponde proprio alla divisione tra Iff e H di interpiano. Quindi, la SLP totale per l'intero LOTTO 2 è pari a 172,64 mq, intendibile come Superficie Commerciale fuori terra.

Valore commerciale. Una volta determinata la Superficie Commerciale del lotto, è possibile ottenere il Valore Commerciale Complessivo, moltiplicando la SLP per il valore commerciale unitario determinato nell'iniziale indagine comparativa di mercato. Pertanto, si ottiene:

$$V. \text{ Comm. Tot. LOTTO 2} = (172,64\text{ mq} \times 1.800,00\text{ €/mq}) = 310.752,00\text{ €}$$

Quindi, il Valore Commerciale Complessivo l'intero LOTTO 2 (valore finale dell'opera) è pari a 310.752,00 € (in tabella allegata, per completezza, viene riportato anche il relativo valore cauzionale).

Valore di costruzione ed oneri. Parallelamente al calcolo del Valore Commerciale Complessivo, è indispensabile determinare il costo di



costruzione dell'opera edificatoria interessante il terreno in esame. Per farlo,

è sufficiente moltiplicare la SLP (come detto intendibile come superficie lorda commerciale) per il costo di costruzione unitario (ritenibile dallo

scrivente pari a 1.250,00 €/mq secondo l'attuale andamento del mercato delle costruzioni e delle specifiche dei materiali edili). Pertanto, si ottiene:

$$C. \text{ Costruz. Diretto LOTTO 2} = (172,64 \text{ mq} \times 1.250,00 \text{ €/mq}) = 215.800,00 \text{ €}$$

Il Costo di Costruzione iniziale per l'intero LOTTO 2 è pari a 215.800,00 €.

Dopodiché, in aggiunta oltre al Costo di Costruzione diretto su indicato, vanno considerati una serie di costi ed oneri indiretti facenti parte delle ordinarie procedure di edificazione, ottenibili sulla base di calcoli percentuali sempre relazionati al Costo di Costruzione diretto. In particolare:

- oneri urbanizzazione: 5% sul Costo di Costruzione (10.790,00 €);
- oneri di progettazione: 5% sul Costo di Costruzione (10.790,00 €);
- costi di agenzia: 1% sul Costo di Costruzione (3.107,52 €);
- utile di impresa (profitto lordo): 18% potenziali ricavi (55.935,36 €).

Pertanto, sommando costi di costruzione diretti e indiretti, si ottiene un Costo di Costruzione Totale dell'opera pari a 296.422,88 €.

VALORE DEL TERRENO. A seguito delle precedenti analisi, il **valore definitivo del terreno (LOTTO 2)** è ottenibile sottraendo, al Valore Commerciale Totale dell'opera, il Costo di Costruzione Totale:

$$V_{\text{finale terreno}} = V_{\text{comm. tot.}} - C_{\text{costr. tot}} = 310.752,00 \text{ €} - 296.422,88 \text{ €} = 14.329,12 \text{ €}, \text{ approssimabile, a parere del sottoscritto, a } 14.400,00 \text{ €}.$$

Si ottiene così un'incidenza €/mq sulla superficie territoriale pari a: €
 $14.329,00 \text{ €} / 104 \text{ mq} = 137,78 \text{ €/mq}$ arrotondato a 138 €/mq (valore di mercato unitario del terreno).



RELAZIONE DI STIMA - LOTTO N. 3



Identificazione del bene oggetto di stima e verifica stato di utilizzo:

Unità terreno ineditata, a carattere agricolo con andamento pianeggiante, sita nel Comune di Triggiano, nell'appezzamento compreso tra la S.P. 60 (via S. Giorgio) e via Ferrari, formalmente di proprietà della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] dotata di potenzialità edificatoria. Il terreno, come già spiegato, è riportato al N.C.T. del Comune di Triggiano al Foglio 10 Particella 512.

Lo scrivente fa rilevare che, alla data del sopralluogo, il bene immobile presentava la propria destinazione d'uso di terreno agricolo, ma incolto e in generale inutilizzato dalla proprietaria.

Consistenze e Descrizione analitica del bene oggetto di stima:

Il cespite oggetto di valutazione è rappresentato da n. 1 lotto di terreno che si estende per una superficie totale di circa 230 mq.

Il lotto non presenta un vero e proprio accesso ufficiale, in quanto circondato, su ogni versante, da svariate particelle terreni. In particolare, il sottoscritto, per accedervi, ha scelto di immettersi sul piccolo tratto complanare esistente in quella zona di strada provinciale (via S. Giorgio) e, dopo aver accostato l'autovettura nei pressi di una insenatura, ha superato una recinzione metallica (già in parte piegata e decadente), ha superato una vecchia pedana cementizia, dopodiché ha raggiunto il terreno oggetto di causa, attraversando sostanzialmente a piedi le particelle 686, 220, 510, 511.

Si è scelto di raggiungere il lotto a partire dalla strada provinciale a nord-ovest in quanto distante da essa circa 50 m, mentre, se in alternativa si fosse partiti da via Ferrari a sud-est, si sarebbe dovuto attraversare sì una sola particella (15) ma percorrendo una distanza di circa 100 m.



Quindi, per raggiungere il terreno in esame, non esiste attualmente un percorso ben definito, né pedonale né carrabile. A tal proposito si ricorda che, nell'atto di donazione del 1988 era stata riportata la seguente indicazione: "si precisa che lungo tutto il versante sud dell'intero fondo rustico in oggetto viene costituita una servitù di passaggio carrabile da esercitarsi su una striscia della larghezza costante di 2,50 ml in prosecuzione di passaggio a soma che inizia dalla strada vicinale Ferrari". Tuttavia, ad oggi, risulta difficile identificare sia la posizione specifica di detto percorso carrabile (anche potenziale), sia la distanza tra questo ed il lotto oggetto di causa (oltre alle particelle potenzialmente attraversabili per permettere raggiungerlo).

Le fattezze attuali del terreno non lasciano spazio ad analisi dettagliate: trattasi di un suolo libero da qualunque tipo di edificazione (alcune particelle nell'intorno presentano qualche antico manufatto) e privo di coltivazione agricola, con la sola presenza di manto erboso (fiorito e dalla vegetazione spontanea). Sul confine sud del lotto vi è una piccola recinzione metallica che lo separa dal terreno di terzi (presumibilmente p.lla 219).

A seguito del sopralluogo esperito si può asserire che, in generale, lo stato di conservazione del lotto è appena sufficiente.

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente ed altre informazioni utili per l'acquirente:

Non si rileva dalla documentazione in atti l'esistenza di domande giudiziali, ad esclusione del procedimento n. 298/2021 R.G.E. a seguito del quale si redige la presente relazione di stima (comprensivo del procedimento n. 100/2022 R.G.E. come già spiegato in precedenza).



Non si rilevano atti di asservimento urbanistici né cessioni di cubatura a carico dell'immobile oggetto di stima.

Non si rilevano convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al giudice.

Non è presente alcun usufrutto relativamente al bene in oggetto.

Non si rilevano pesi o limitazioni d'uso di natura condominiale, trattandosi, tra l'altro, di abitazione indipendente.

Non si rilevano vincoli, ad esclusione di quelli rivenienti dai provvedimenti giudiziari posti a base dell'esecuzione.

Non si rileva la presenza ufficiale di vincoli di servitù a cui il lotto oggetto di causa è assoggettato, ma si sottolinea che, essendo lo stesso intercluso tra vari terreni di proprietà terzi (che lo separano dalle strade ivi prospicienti), sicuramente, allo stato attuale, alcuni dei suoli attigui potrebbero presentare servitù di passaggio (anche potenziali) in favore del LOTTO 3; allo stesso modo, il terreno in esame potrebbe rappresentare un potenziale attraversamento per il raggiungimento di altri terreni del fondo.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

Dall'analisi dell'elenco delle formalità pregiudizievoli (contenuto nella relazione notarile prodotta dal creditore precedente) riguardante il bene in oggetto, e dall'analisi dell'elencazione risultante dalle visure per ispezioni ipotecarie ad opera del sottoscritto CTU presso l'Agenzia del Territorio di Bari - Conservatoria dei Registri Immobiliari, è stato accertato che, relativamente al bene oggetto di esecuzione (ispezione per immobile/terreno), **nel ventennio anteriore alla trascrizione dei pignoramenti**



immobiliari, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

ISCRIZIONI:

1. Reg. Gen. 72667 Reg. Part. 14964 del 29/12/2006

a favore: E.TR. ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. Repertorio 6079/14 del
20/12/2006

a carico: [REDACTED] nata a Triggiano (BA) il 23/06/1957

titolo: iscrizione di ipoteca legale derivante da derivante da NORMA
ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602

documenti successivi correlati: Annotazione n. 6171 del 22/10/2009
(CANCELLAZIONE TOTALE)

TRASCRIZIONI:

1. Reg. Gen. 35312 Reg. Part. 26169 del 14/07/2021

a favore: Mollini F.lli Amoruso S.p.a.

a carico: [REDACTED] nata a Triggiano (BA) il 23/06/1957

titolo: trascrizione verbale di pignoramento immobili (atto esecutivo
o cautelare) al Fg. 1 Part. 835 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI
BARI Repertorio 4049 del 07/07/2021

Per completare l'analisi sulla ricostruzione storica della provenienza del
cespite pignorato, lo stato di possesso del bene terreno (con i proprietari
succedutisi nell'arco temporale che si estende anche oltre il ventennio
anteriore alla data di pignoramento), sulla scorta delle indagini effettuate,
si può riassumere brevemente come di seguito: proprietà formale esclusiva
della sig.ra [REDACTED] (a partire dal 1988); proprietà esclusiva della
sig.ra [REDACTED] (proprietaria del suolo in esame ed altri confinanti fino
al 1988 a partire da epoca imprecisata).



ONERI PER DIFFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIO-CATASTALI

Come già spiegato, allo stato attuale non si rilevano particolari anomalie o difformità inerenti al LOTTO 3 in esame, suscettibili di iter di regolarizzazione. Pertanto, non si ritiene di considerare processi di aggiornamento e regolarizzazioni (con relative sanzioni pecuniarie e costi complessivi per redazione di nuovi titoli autorizzativi).

Giudizio sul grado di commerciabilità

Il comune di Triggiano, nell'assetto territoriale, ha una dislocazione periferica rispetto al comune di Bari, ma comunque non troppo distante e, in ogni caso, ben collegato ad esso e ai comuni limitrofi, quindi dotato di una valenza attrattiva di medio interesse.

Attualmente, il lotto in esame è parte integrante di un fondo agricolo in gran parte a destinazione uliveto, dalle caratteristiche abbastanza indefinite.

Tuttavia, sia in virtù delle indicazioni urbanistiche inerenti all'area produttiva in questione, sia secondo le risultanze del web, potrebbe esserci la possibilità di redazione di un piano particolareggiato per il comparto in questione, il quale, articolato su di una progettazione specifica dell'area, attribuirebbe sicuramente ad essa e al bene oggetto di stima in esame maggiore appetibilità commerciale. Inoltre, la zona in esame, seppur non urbanizzata, si trova a metà strada tra il centro urbano di Triggiano e il litorale costiero di Bari.

Pertanto, si ritiene che il cespite in esame, in virtù della sua vocazione produttiva mista a seguito di iniziativa edilizia, risponda mediamente alle richieste del mercato immobiliare locale con un grado di commerciabilità discreto. Il tempo di assorbimento da parte del mercato immobiliare locale si



ritiene di circa 3-4 anni, in considerazione della consistenza del cespite in esame e dell'investimento dovuto all'iniziativa edilizia per la realizzazione di un fabbricato ad uso commerciale/terziario.

Criterio di stima, Analisi tecnica e Valutazione

Vista la tipologia di immobile la valutazione è stata sviluppata utilizzando il "Metodo della Trasformazione". Questo metodo, detto anche del "valore di trasformazione", viene utilizzato nel caso di beni suscettibili di trasformazione.

Il valore che si individua è dato dalla differenza tra il più probabile valore di mercato del bene trasformato e la sommatoria di tutti i più probabili costi e dei fattori che intervengono nella trasformazione del bene stesso.

Per valutare il più probabile valore di mercato, il sottoscritto si è servito del *Market Comparison Approach* (metodo comparativo) che consiste in una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche (superfici principale e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.) e si basa sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili).

Conseguentemente, dopo un'indagine effettuata personalmente sul posto tra mediatori immobiliari e tra le offerte di privati e quelle riportate sulla stampa locale, e in considerazione delle finiture e dotazioni impiantistiche che avrebbe il bene a fine lavori (pur non avendo attualmente né un progetto né un capitolato), il sottoscritto ha rilevato, per immobili del settore commerciale/terziario a nuovo, valori unitari che variano tra 300,00 €/mq e 700,00 €/mq, per cui il valore medio determinato è di 500,00 €/mq.



Il valore unitario determinato, pari a 500,00 €/mq, è stato confrontato con i valori OMI del primo semestre 2022, di seguito indicati.

agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: **BARI**

Comune: **TRIGGIANO**

Fascia/zona: **Periferica/STR. PROV. DELLA MARINA, VIC. CHIUSELLO E VIC. VRAZZULLO**

Codice zona: **D1**

Microzona: **1**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	Normale	290	375	L	1,3	1,6	L
Laboratori	Normale	690	950	L	3	4,1	L

[Stampa](#) [Legenda](#)

Il valore commerciale dell'immobile a metro quadro, determinato dal sottoscritto a seguito di indagine comparativa, si attesta al di sopra del valore massimo OMI relativo ai capannoni tipici in stato normale. Tale circostanza si ritiene giustificabile in quanto il valore considerato dal CTU tiene conto dell'apprezzamento corrispondente ad uno stato manutentivo ottimale dell'immobile proprio dei fabbricati di nuova costruzione.



In base allo strumento urbanistico vigente il terreno in esame ricade all'interno dell'Area Produttiva-Zone D4 per attività commerciali/terziarie, al cui interno le prescrizioni di P.R.G. prevedono, per nuove costruzioni, destinazione produttiva mista con indice territoriale pari a 2,00 mc/mq.

Superficie edificabile. Bisogna premettere che, a differenza del ragionamento fatto per il LOTTO 2, nel caso specifico del LOTTO 3, non si è in presenza di un indice di "fabbricabilità fondiaria" di riferimento per la zona in esame, bensì di un indice di "fabbricabilità territoriale", in virtù della mancanza, allo stato attuale, di un Piano Attuativo di riferimento per il Comparto n. 16 in questione. Quindi, trattandosi di una vasta area non urbanizzata, seppur questa soggetta in futuro ad un piano particolareggiato di riqualificazione, ad oggi non si ha contezza dei potenziali indici adottabili secondo le prescrizioni di un determinato progetto ancora da attuarsi; per questo motivo, il CTU ritiene corretto non considerare, nell'analisi del LOTTO 3, un parametro indicativo dell'altezza di interpiano.

Quindi, la potenzialità edificatoria del lotto in esame è quantificabile moltiplicando la superficie territoriale del terreno per l'indice di fabbricabilità territoriale in zona D1, quest'ultimo intendibile, secondo il ragionamento in premessa, direttamente come 2,00 mq/mq (indice riportato nella tabella di calcolo allegata alla presente relazione si veda Allegato n. 8). Così facendo, è possibile determinare la SLP (Superficie lorda di pavimento) per l'intero lotto:

$$SLP_{LOTTO\ 3} = 230\ mq \times 2\ mq/mq = 460\ mq$$

Quindi, la SLP totale per l'intero LOTTO 2 è pari a 172,64 mq, intendibile come Superficie Commerciale fuori terra.



Valore commerciale. Una volta determinata la Superficie Commerciale del

lotto, è possibile ottenere il Valore Commerciale Complessivo, moltiplicando la SLP per il valore commerciale unitario determinato nell'iniziale indagine comparativa di mercato. Pertanto, si ottiene:

$$V. \text{ Comm. Tot. LOTTO 3} = (460 \text{ mq} \times 500,00 \text{ €/mq}) = 230.000,00 \text{ €}$$

Quindi, il Valore Commerciale Complessivo l'intero LOTTO 3 (valore finale dell'opera) è pari a 230.000,00 € (in tabella allegata, per completezza, viene riportato anche il relativo valore cauzionale).

Valore di costruzione ed oneri. Parallelamente al calcolo del Valore Commerciale Complessivo, è indispensabile determinare il costo di costruzione dell'opera edificatoria interessante il terreno in esame. Per farlo, è sufficiente moltiplicare la SLP (come detto intendibile come superficie lorda commerciale) per il costo di costruzione unitario (ritenibile dallo scrivente pari a 350,00 €/mq secondo l'attuale andamento del mercato delle costruzioni e delle specifiche dei materiali edili). Pertanto, si ottiene:

$$C. \text{ Costruz. Diretto LOTTO 3} = (460 \text{ mq} \times 350,00 \text{ €/mq}) = 161.000,00 \text{ €}$$

Il Costo di Costruzione iniziale per l'intero LOTTO 3 è pari a 161.000,00 €.

Dopodiché, in aggiunta oltre al Costo di Costruzione diretto su indicato, vanno considerati una serie di costi ed oneri indiretti facenti parte delle ordinarie procedure di edificazione, ottenibili sulla base di calcoli percentuali sempre relazionati al Costo di Costruzione diretto. In particolare:

- oneri urbanizzazione: 5% sul Costo di Costruzione (8.050,00 €);
- oneri di progettazione: 5% sul Costo di Costruzione (8.050,00 €);
- costi di agenzia: 0% sul Costo di Costruzione (0,00 €);
- utile di impresa (profitto lordo): 15% potenziali ricavi (34.500,00 €).



Pertanto, sommando costi di costruzione diretti e indiretti, si ottiene un

Costo di Costruzione Totale dell'opera pari a 211.600,00 €.

VALORE DEL TERRENO. A seguito delle precedenti analisi, il **valore definitivo del terreno (LOTTO 3)** è ottenibile sottraendo, al Valore Commerciale Totale dell'opera, il Costo di Costruzione Totale:

$V_{\text{finale terreno}} = V_{\text{comm. tot.}} - C_{\text{costr. tot}} = 230.000,00 \text{ €} - 211.600,00 \text{ €} = 18.400,12 \text{ €}$, **approssimabile, a parere del sottoscritto, a 18.500,00 €.**

Si ottiene così un'incidenza €/mq sulla superficie territoriale pari a: € $18.400,00 \text{ €} / 230 \text{ mq} = 80,00 \text{ €/mq}$ (valore di mercato unitario del terreno).



CONCLUSIONI

Alla luce di tutte le determinazioni fin qui esposte, **il sottoscritto ritiene che:**

- 1. il più probabile valore di mercato dell'immobile fabbricato oggetto di valutazione (LOTTO 1) sia pari a 191.000,00 € (centonovantunomilaeuro).**

Effettuando un abbattimento forfetario di tale valore (riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfetaria del 15%), si ottiene un valore pari a: **Valore Tot. LOTTO 1 (con abbattimento forfetario) = Valore Tot. LOTTO (191.000,00 €) – decurtazione percentuale 15% (28.650,00 €) = 162.350,00 €, approssimabile, a parere dello scrivente, a 162.400,00 €.**

Inoltre, al fine di tenere in considerazione i vincoli ed oneri giuridici che saranno regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura, è necessario effettuare un ulteriore abbattimento dei suddetti valori (costi necessari alle regolarizzazioni sotto i profili edilizio/urbanistico/catastale).

Alla luce di tutti gli aspetti di difformità descritti e le variazioni di valore immobiliare che ne derivano, **il sottoscritto CTU prospetta quindi il seguente valore finale (ridotto) del cespite oggetto di causa: Valore Finale Ridotto LOTTO 1 = Valore Tot. LOTTO 1 con abbattimento forfetario (162.400,00 €) - costi per regolarizzazione difformità (7.700,00 €) = 154.700,00 €, approssimabile a 155.000,00 €.**



2. il più probabile valore di mercato dell'immobile terreno oggetto di valutazione (LOTTO 2) sia pari a 14.400,00 € (quattordicimilaquattrocento euro).

Effettuando un abbattimento forfetario di tale valore (riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfetaria del 15%), **il sottoscritto CTU prospetta quindi il seguente valore finale (ridotto con abbattimento forfetario) del cespite oggetto di causa:**

Valore Finale Ridotto LOTTO 2 = Valore Tot. LOTTO 2 (14.400,00 €) – decurtazione percentuale 15% (2.160,00 €) = 12.240,00 €, approssimabile, a parere dello scrivente, a **12.500,00 €.**

3. il più probabile valore di mercato dell'immobile terreno oggetto di valutazione (LOTTO 3) sia pari a 18.500,00 € (diciottomilacinquecento euro).

Effettuando un abbattimento forfetario di tale valore (riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfetaria del 15%), **il sottoscritto CTU prospetta quindi il seguente valore finale (ridotto con abbattimento forfetario) del cespite oggetto di causa:**

Valore Finale Ridotto LOTTO 3 = Valore Tot. LOTTO 3 (18.500,00 €) – decurtazione percentuale 15% (2.775,00 €) = 15.725,00 €, approssimabile, a parere dello scrivente, a **16.000,00 €.**



Il CTU, ritenendo di aver compiutamente svolto l'incarico ricevuto, rimanendo a completa disposizione per qualsiasi chiarimento la S.V.I. dovesse necessitare e, ringraziandoLa per la fiducia accordatagli, rassegna la presente perizia tecnica composta da 119 pagine (1 facciata) dattiloscritte con mezzi informatici, oltre allegati.

ALLEGATI:

- ALLEGATO 1a: Rilievo fotografico effettuato dal sottoscritto presso il LOTTO 1 oggetto di stima;
- ALLEGATO 1b: Rilievo fotografico effettuato dal sottoscritto presso il LOTTO 2 oggetto di stima;
- ALLEGATO 1c: Rilievo fotografico effettuato dal sottoscritto presso il LOTTO 3 oggetto di stima;
- ALLEGATO 2: Piante 1:100 dei beni immobili oggetto di stima redatte dal CTU (lotti 1-2), rappresentanti lo stato attuale dei luoghi;
- ALLEGATO 3: Atti di Compravendita (e donazione) dei beni immobili oggetto di stima, reperiti dal CTU;
- ALLEGATO 4: Ricerche catastali: planimetrie catastali di tutti i beni immobili oggetto di stima (LOTTI 1-2-3) reperite dal CTU presso l'Agenzia del Territorio;
- ALLEGATO 5: Ricerche catastali: visure storiche per tutti i beni immobili oggetto di stima ed estratti di mappa, reperiti dal CTU presso l'Agenzia del Territorio;
- ALLEGATO 6a: Ricerche edilizie: recupero Licenza Edilizia prat. n. 439/79 e Concessione Edilizia prat. n. 2/89 + elaborati grafici, con



elaborati grafici allegati, abitabilità ed altra documentazione utile altro

estratta presso l'Ufficio Tecnico comunale;

- ALLEGATO 6b: Ricerche urbanistiche: recupero Certificati di destinazione urbanistica per i terreni oggetto di stima (LOTTI 1-2)

presso l'Ufficio Tecnico comunale;

- ALLEGATO 7: Ricerche di conservatoria: Ispezioni ipotecarie per immobili effettuate dal CTU presso l'Agenzia del Territorio e "check list" riguardanti gli immobili oggetto di stima;

- ALLEGATO 8: Tabella riportante i comparativi utilizzati nell'analisi MCA condotta dal CTU per il fabbricato oggetto di stima (LOTTO 1), oltre il Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 27 luglio 2007 con relativo allegato, e tabelle riportanti le analisi di calcolo per le valutazioni dei terreni oggetto di stima (LOTTI 2-3);

- ALLEGATO 9: Verbali dei sopralluoghi effettuati, prove di consegna avviso inizio operazioni peritali, corrispondenza significativa intercorsa con il custode giudiziario, e altra documentazione utile recuperata dal CTU;

- ALLEGATO 10: Attestazione di invii della relazione peritale di CTU;

- ALLEGATO 0: Nota spese e competenze relative a consulenza tecnica d'ufficio.

Bari, li 24/01/2023

Il C.T.U. Ing. Sante Di Lalla

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Ing. Sante Di Lalla [Ord. Ing. Bari N°10468]

119

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

