

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI**  
**- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -**

**FASCICOLETTO SEPARATO RELATIVO AL LOTTO N. 3 DELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 144/2020 R.G.E. PROMOSSA DALLA SIENA NPL 2018 SRL CONTRO**

**C) - DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO N. 3**  
**- INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE**

Gli immobili da valutare oggetto del presente lotto, siti nel Comune di Bari, quartiere Ceglie del Campo, sono costituiti:

- da un **appartamento per abitazione** di tipo economico con accesso dalla Via Gennaro Trisorio Liuzzi (strada Provinciale 183), numero civico 109, piano rialzato, scala A, contraddistinto con il numero di interno 1, con accesso posto dalla prima porta a sinistra per chi provenendo dalla Via Gennaro Trisorio Liuzzi percorre il viale scoperto di accesso comune dal civico 109, censito nel catasto fabbricati, sezione urbana CE, al **foglio di mappa 9, particella 34, subalterno 5.**



- da un **appartamento ad uso ufficio** avente accesso posto a destra per chi, provenendo dalla Via Gennaro Trisorio Liuzzi (strada Provinciale 183), supera il civico 109 ed oltrepassa il cancello posto immediatamente a destra, censito nel catasto fabbricati, sezione urbana CE, al **foglio di mappa 9, particella 34, subalterno 6.**



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI - Ufficio Esecuzioni Immobiliari -  
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 144/2020 RG.E.**

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

- da due locali ad uso deposito posti rispettivamente al piano interrato ed al piano seminterrato con accessi posti in fondo a sinistra ad Ovest ed immediatamente a sinistra ad Est per chi percorre il cortile esterno ad uso comune con accesso dalla Via Gennaro Trisorio Liuzzi (strada Provinciale 183) numero civico 109; censiti nel catasto fabbricati, sezione urbana CE, al foglio di mappa 9, particella 34, subalterno 7 e subalterno 3;



- **da tre vani ad uso deposito** con adiacente area scoperta asfaltata aventi accesso posto in fondo a sinistra per chi per chi, provenendo dalla Via Gennaro Trisorio Liuzzi (strada Provinciale 183), supera il civico 109 ed oltrepassa il cancello posto immediatamente a destra; detti vani, unitamente altresì ad alcune tettoie, insistono su parte dell'area censita in catasto fabbricati, sezione urbana CE, al **foglio di mappa 9, particella 38;**



- da un fondo rustico avente accesso posto in fondo di fronte e a sinistra per chi proviene dall'area scoperta di cui alle particelle 38 e 34, censito in catasto terreni, sezione di Ceglie, al **foglio di mappa 9, particelle 220, 33, 39, 36, 40, 42, 44 e 37.** All'interno del suddetto fondo rustico è presente un piccolo manufatto

in muratura di tufo con copertura in c.a..

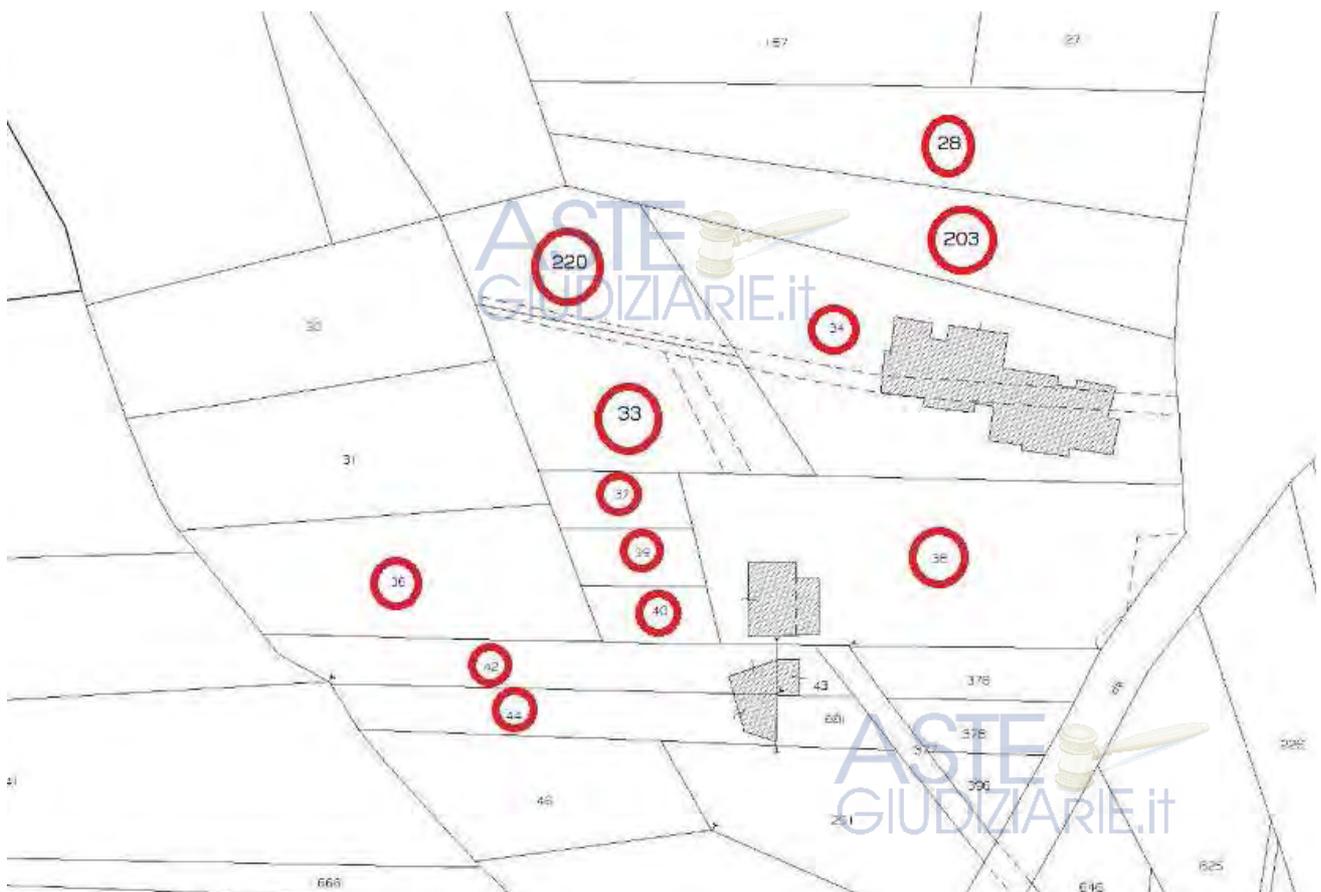


- da un fondo rustico con accesso dalla Via Gennaro Trisorio Liuzzi (strada Provinciale 183) posto immediatamente prima del cancello al civico 109, comunicante con il fondo rustico di cui al precedente punto, censito in catasto terreni sezione di Ceglie, al **foglio di mappa 9, particelle 28 e 203.**





Le suddette unità immobiliari sono nell'insieme individuate e rappresentate nei seguenti stralci di mappa catastale e di P.P.T.R.



STRALCIO CATASTALE



**TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI - Ufficio Esecuzioni Immobiliari -  
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 144/2020 RG.E.**



STRALCIO DI P.P.T.R.

Le suddette unità immobiliari sono ubicate in posizione suburbana del Comune di Bari, Codice di Zona E4, in una zona urbanizzata a livello primario, ad una distanza di circa sette chilometri dal centro cittadino murattiano.

Le coordinate geografiche di riferimento sono: 41° 3'45.88"N - 16°51'36.65"E.

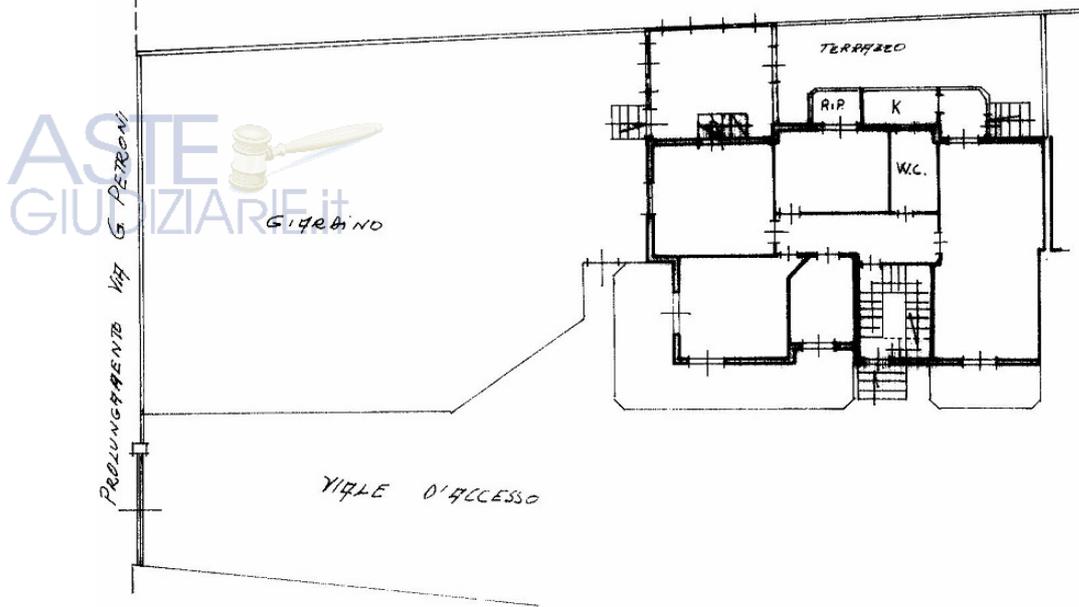
Si precisa che le suddette unità immobiliari si è ritenuto di costituirle in un unico lotto sia al fine di evitare l'insorgenza di servitù reciproche ed anche perché i confini delle particelle catastali 220-203-40 e 38 risultano incoerenti con l'attuale situazione dei luoghi.

**- COSTITUZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:**

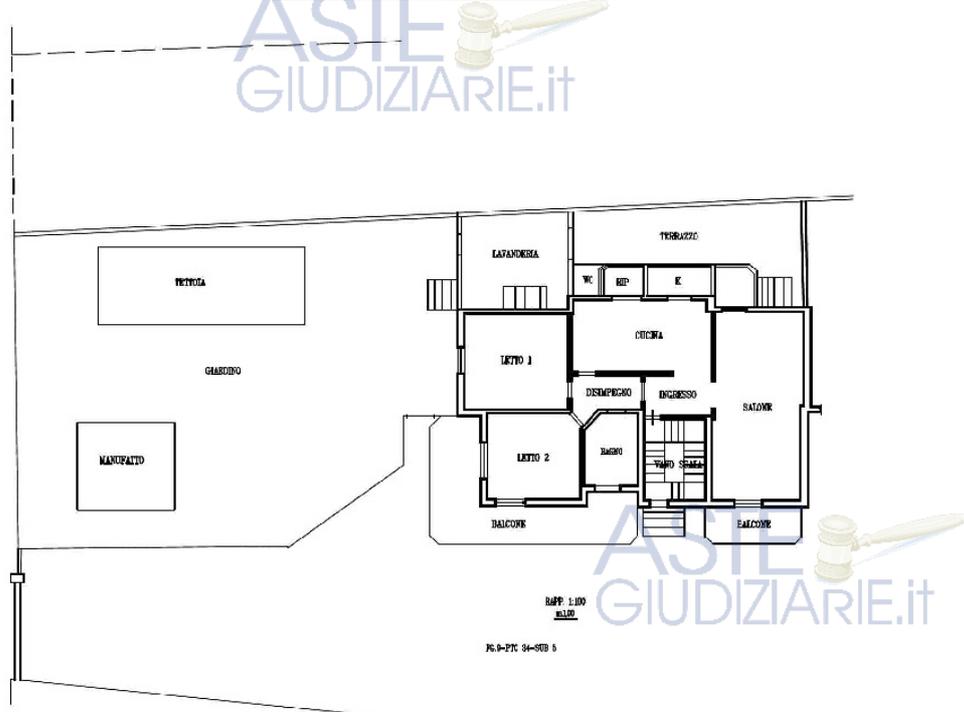
L'appartamento per abitazione, di tipo economico, posto al piano rialzato, censito nel catasto fabbricati al **foglio di mappa 9, particella 34, subalterno 5**, è porzione di un edificio a strutture portanti in cemento armato, costituito da un piano fuori terra oltre il piano rialzato, il piano seminterrato ed il piano copertura, Detto appartamento è composto da ingresso-disimpegno, ampio salone, tre vani utili, angolo cottura, bagno,

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI - Ufficio Esecuzioni Immobiliari -  
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 144/2020 RG.E.**

ripostiglio, due balconi, terrazzino interno, vano lavanderia e pertinenziale giardino con entrostante tettoia metallica e manufatto in muratura parzialmente aperto sui lati. L'altezza utile dei suddetti vani è pari a m. 3,00 ca.



STRALCIO CATASTALE



SCHEMA PLANIMETRICO

**STUDIO DI INGEGNERIA E CONSULENZA IMMOBILIARE DOTT. ING. UGO DE CORATO**

**VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 -BARI**

**Tel./fax 0805561377 - 3389524182 - email: ugo.decorato3985@pec.ordingbari.it**

**C.F. DCR GUO 62E11 A662C - P.IVA 03889080721**



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI - Ufficio Esecuzioni Immobiliari -  
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 144/2020 RG.E.**

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

STUDIO DI INGEGNERIA E CONSULENZA IMMOBILIARE DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 -BARI

Tel./fax 0805561377 - 3389524182 - email: ugo.decorato3985@pec.ordingbari.it

C.F. DCR GUO 62E11 A662C - P.IVA 03889080721



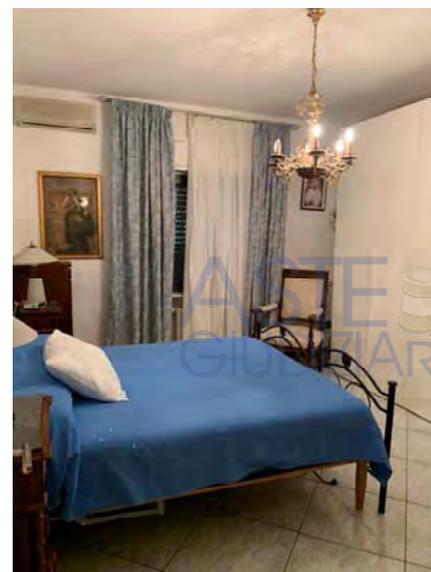
ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI – Ufficio Esecuzioni Immobiliari -  
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 144/2020 RG.E.**

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

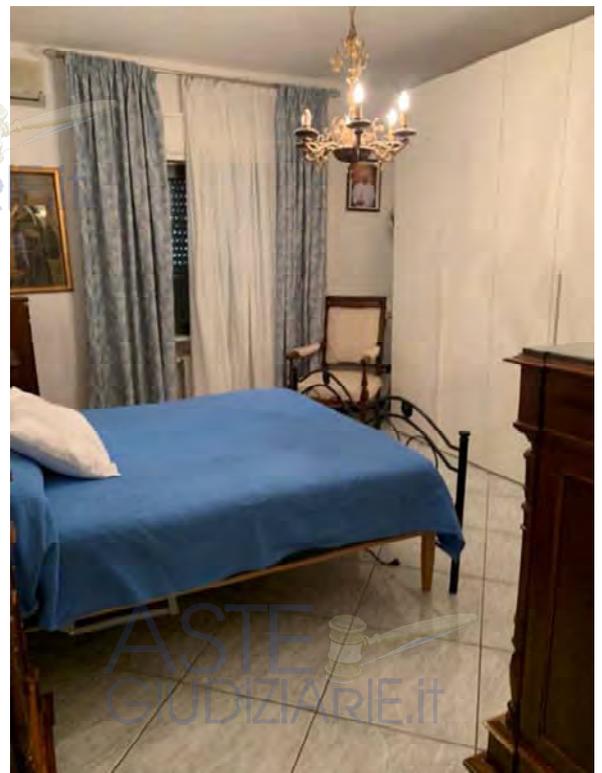


ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI – Ufficio Esecuzioni Immobiliari -  
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 144/2020 RG.E.**

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



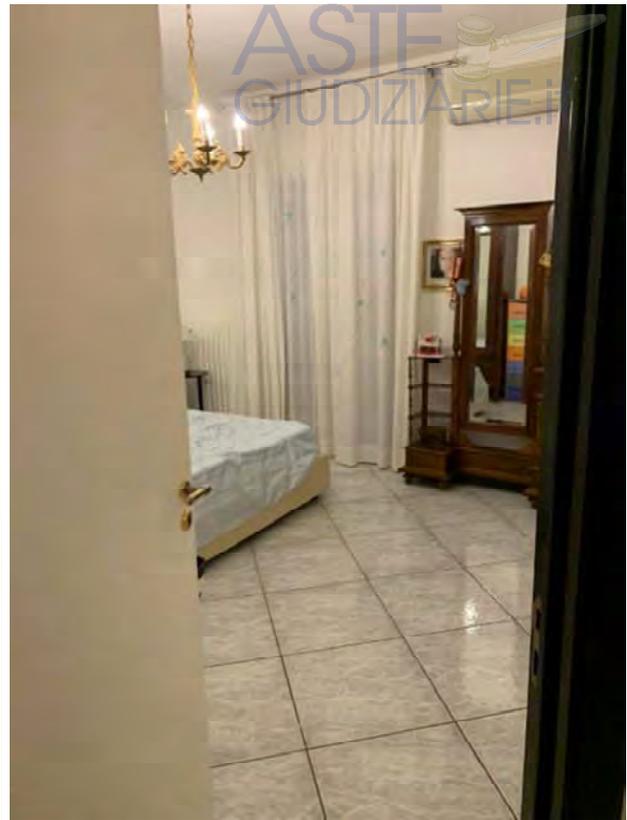


**STUDIO DI INGEGNERIA E CONSULENZA IMMOBILIARE DOTT. ING. UGO DE CORATO**

**VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 -BARI**

**Tel./fax 0805561377 - 3389524182 - email: ugo.decorato3985@pec.ordingbari.it**

**C.F. DCR GUO 62E11 A662C - P.IVA 03889080721**



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI – Ufficio Esecuzioni Immobiliari -  
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 144/2020 RG.E.**

13

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





ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI – Ufficio Esecuzioni Immobiliari -  
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 144/2020 RG.E.



STUDIO DI INGEGNERIA E CONSULENZA IMMOBILIARE DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 -BARI

Tel./fax 0805561377 - 3389524182 - email: ugo.decorato3985@pec.ordingbari.it

C.F. DCR GUO 62E11 A662C - P.IVA 03889080721



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI – Ufficio Esecuzioni Immobiliari -  
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 144/2020 RG.E.**

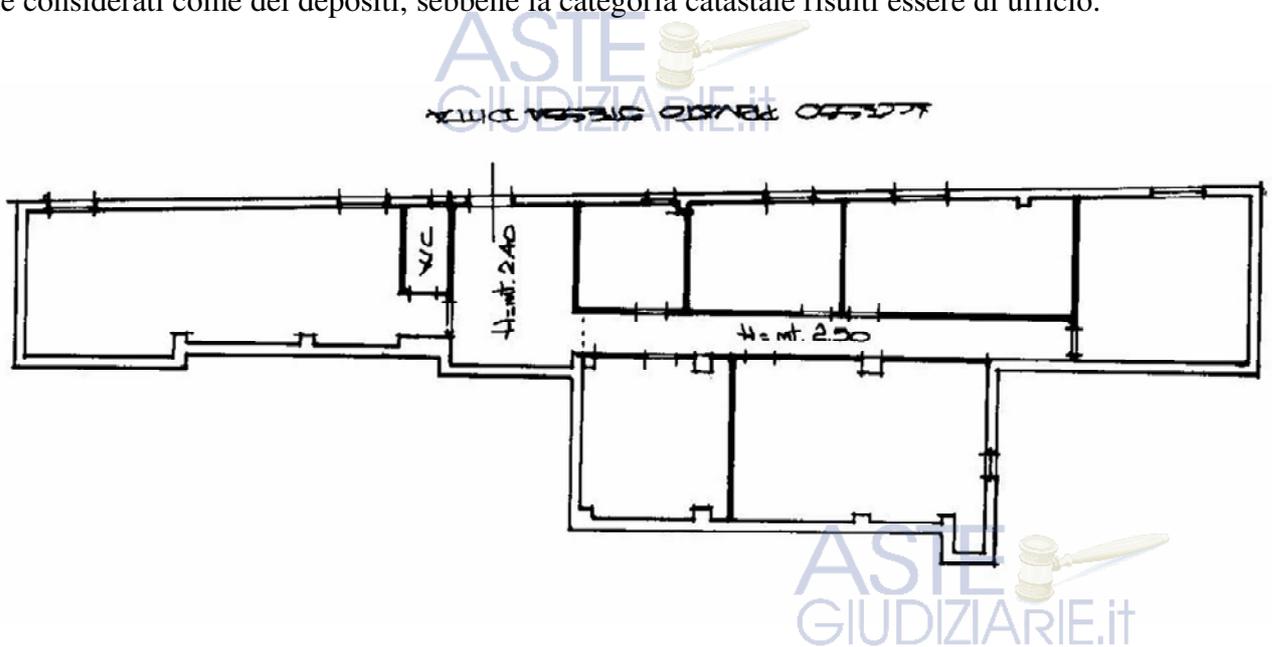
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



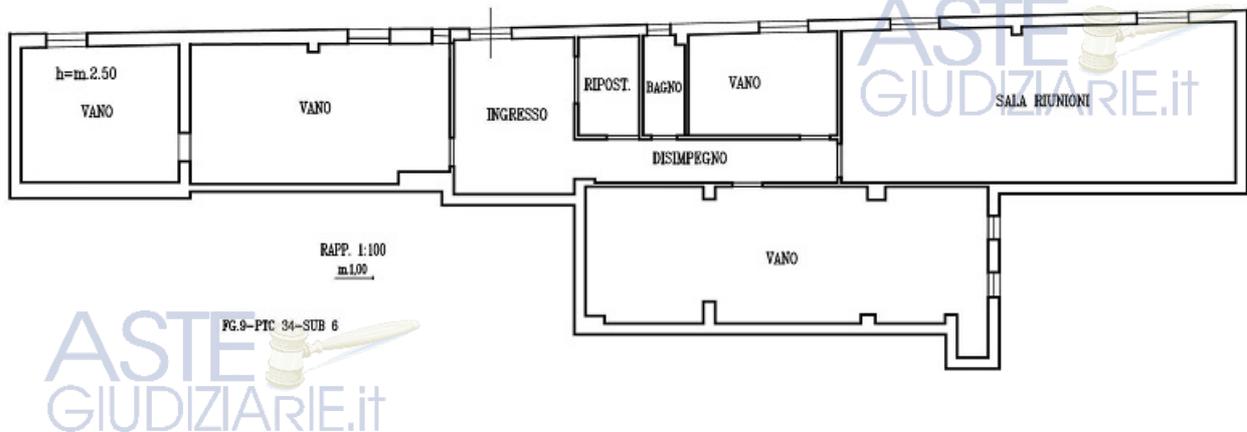
L'appartamento ad uso ufficio, posto al piano terra, porzione dell'edificio di cui al precedente punto, censito nel catasto fabbricati, sezione urbana CE, al **foglio di mappa 9, particella 34, subalterno 6**, è composto da ingresso, corridoio di disimpegno, ampia sala riunioni, quattro vani utili, bagno e ripostiglio.

L'altezza utile dei suddetti vani è pari a circa m. 2,50 ca.

È opinione dello scrivente c.t.u. che i suddetti vani, considerata l'altezza utile pari a soli m. 2.50, debbano essere considerati come dei depositi, sebbene la categoria catastale risulti essere di ufficio.



STRALCIO CATASTALE



SCHEMA PLANIMETRICO



ASTE GIUDIZIARIE.IT

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI – Ufficio Esecuzioni Immobiliari -  
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 144/2020 RG.E.**

**STUDIO DI INGEGNERIA E CONSULENZA IMMOBILIARE DOTT. ING. UGO DE CORATO**

**VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 -BARI**

**Tel./fax 0805561377 - 3389524182 - email: ugo.decorato3985@pec.ordingbari.it**

**C.F. DCR GUO 62E11 A662C - P.IVA 03889080721**



**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI - Ufficio Esecuzioni Immobiliari -  
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 144/2020 RG.E.**

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

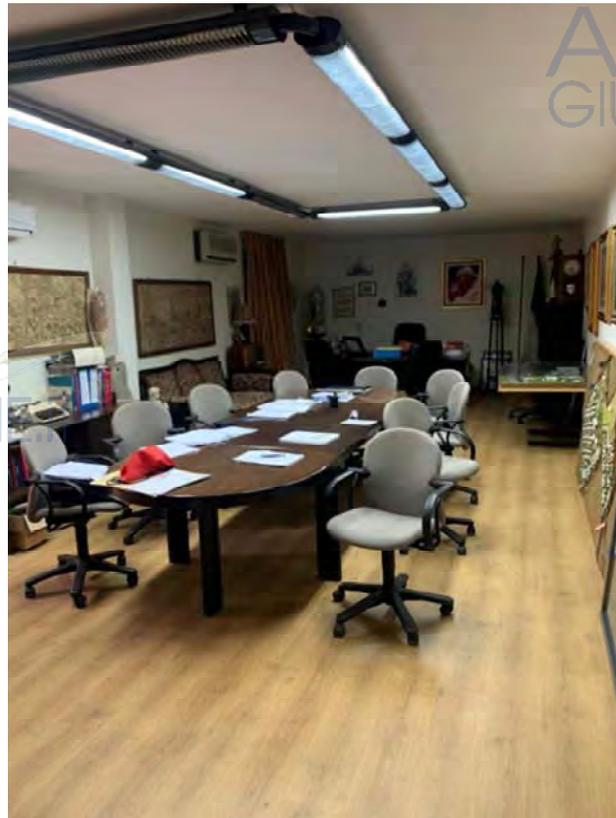


STUDIO DI INGEGNERIA E CONSULENZA IMMOBILIARE DOTT. ING. UGO DE CORATO

VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 -BARI

Tel./fax 0805561377 - 3389524182 - email: ugo.decorato3985@pec.ordingbari.it

C.F. DCR GUO 62E11 A662C - P.IVA 03889080721



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

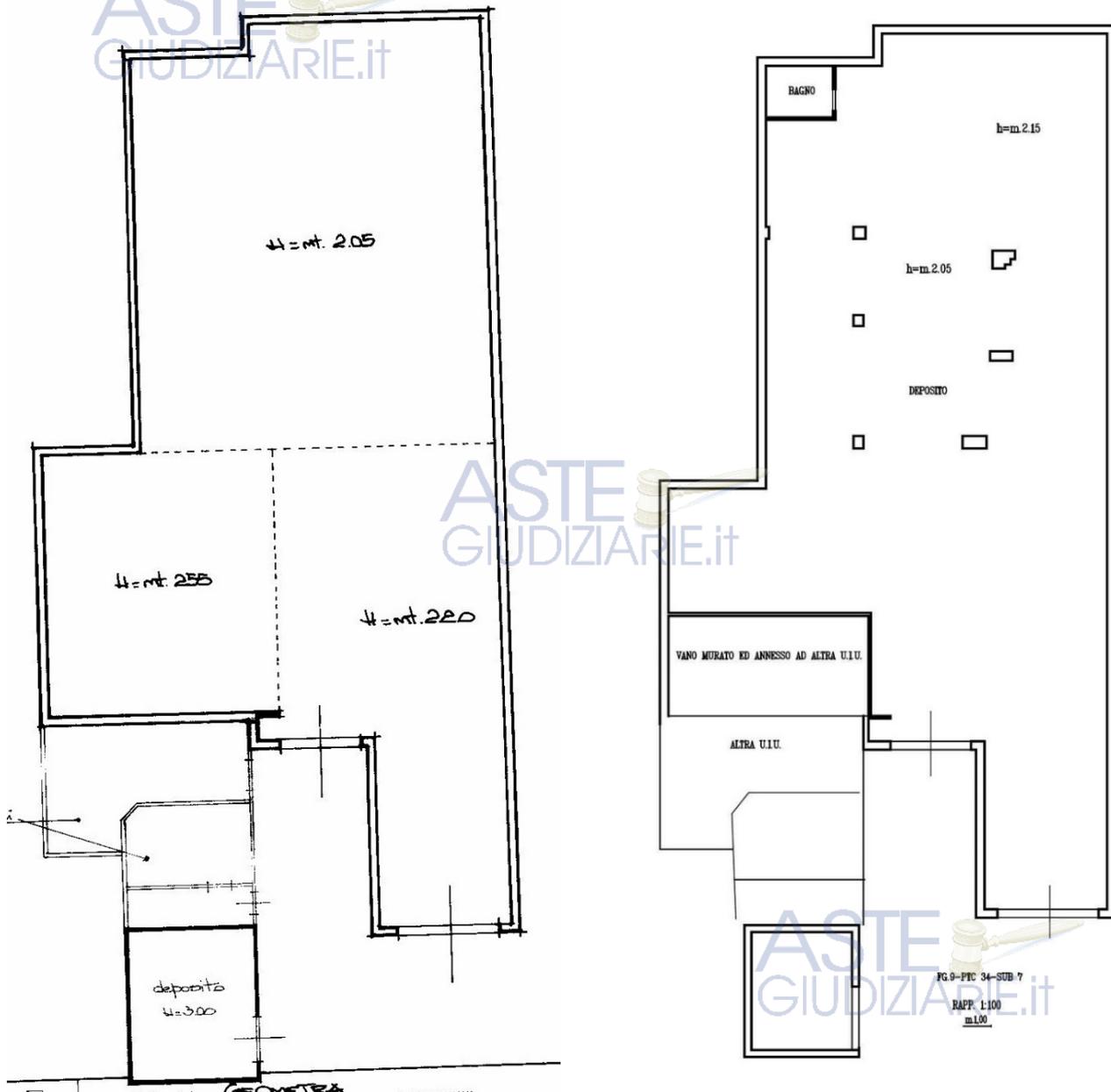
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI – Ufficio Esecuzioni Immobiliari -  
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 144/2020 RG.E.**

21



Il locale ad uso deposito posto al piano interrato, censito nel catasto fabbricati al foglio di mappa 9, particella 34, subalterno 7, porzione dell'edificio di cui al precedente punto, è composto da un piccolo vano posto ad Est, in fondo a sinistra per chi proviene dall'area esterna, e da un ampio ambiente posto in fondo di fronte a geometria irregolare con annesso servizio igienico e ulteriore piccolo vano murato annesso alla consistenza di altra unità immobiliare posta ad Est.



STRALCIO CATASTALE

SCHEMA PLANIMETRICO

**STUDIO DI INGEGNERIA E CONSULENZA IMMOBILIARE DOTT. ING. UGO DE CORATO**

**VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 -BARI**

**Tel./fax 0805561377 - 3389524182 - email: ugo.decorato3985@pec.ordingbari.it**

**C.F. DCR GUO 62E11 A662C - P.IVA 03889080721**



**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -  
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 144/2020 RG.E.**

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



NOTE  
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI – Ufficio Esecuzioni Immobiliari -  
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 144/2020 RG.E.**





**TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI – Ufficio Esecuzioni Immobiliari -  
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 144/2020 RG.E.**

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI – Ufficio Esecuzioni Immobiliari -  
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 144/2020 RG.E.**

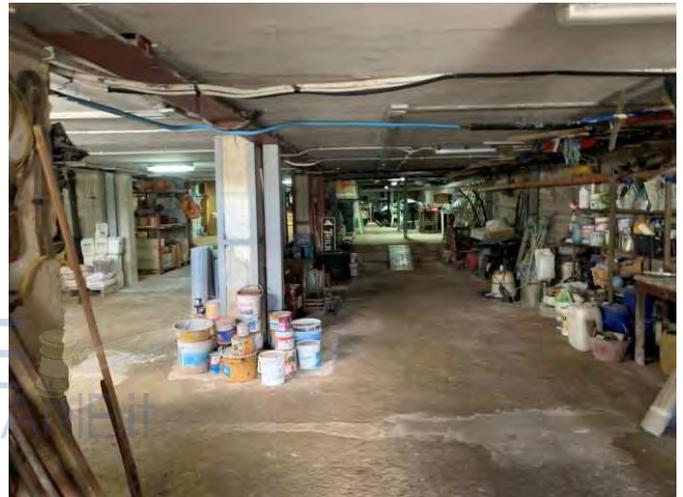
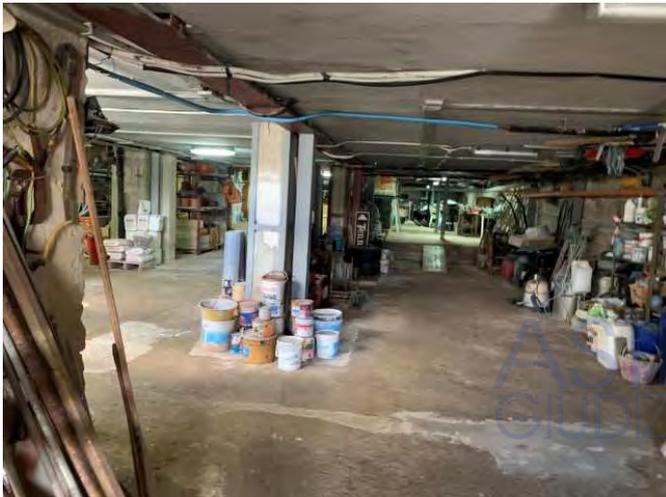




ASTE  
GIUDIZIARIE.it

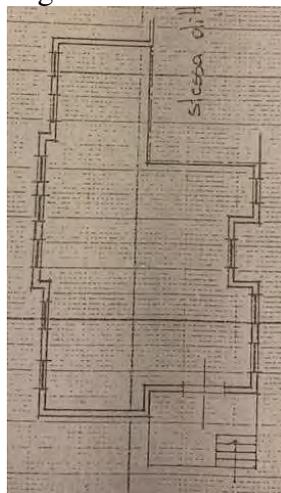
**TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI – Ufficio Esecuzioni Immobiliari -  
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 144/2020 RG.E.**

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





Il locale ad uso deposito posto al piano seminterrato, censito nel catasto fabbricati, sezione urbana CE, al foglio di mappa 9, particella 34, subalterno 3, porzione dell'edificio di cui al precedente punto, è composto da un ampio vano a geometria irregolare di altezza utile variabile da m. 3.55 ca. a m.2.60 ca.



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

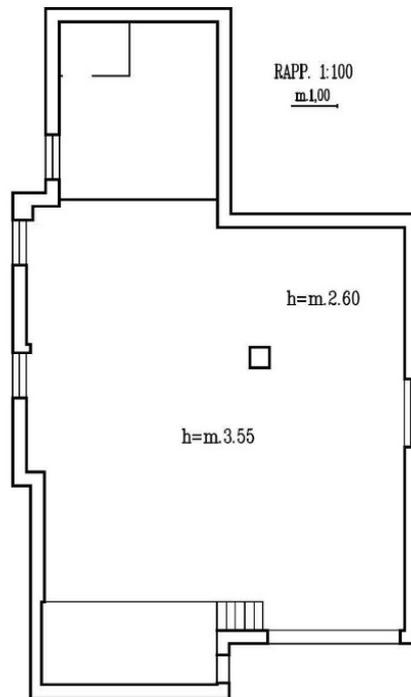
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

STRALCIO CATASTALE (NON IN ATTI)

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI – Ufficio Esecuzioni Immobiliari -  
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 144/2020 RG.E.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



SCHEMA PLANIMETRICO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**STUDIO DI INGEGNERIA E CONSULENZA IMMOBILIARE DOTT. ING. UGO DE CORATO**

**VIA GARGASOLE N° 8 - 70124 -BARI**

**Tel./fax 0805561377 - 3389524182 - email: ugo.decorato3985@pec.ordingbari.it**

**C.F. DCR GUO 62E11 A662C - P.IVA 03889080721**



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI – Ufficio Esecuzioni Immobiliari -  
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 144/2020 RG.E.**





Si segnala un locale dissesto statico interessante l'intradosso della zona ribassata di solaio nella zona centrale posta a destra.

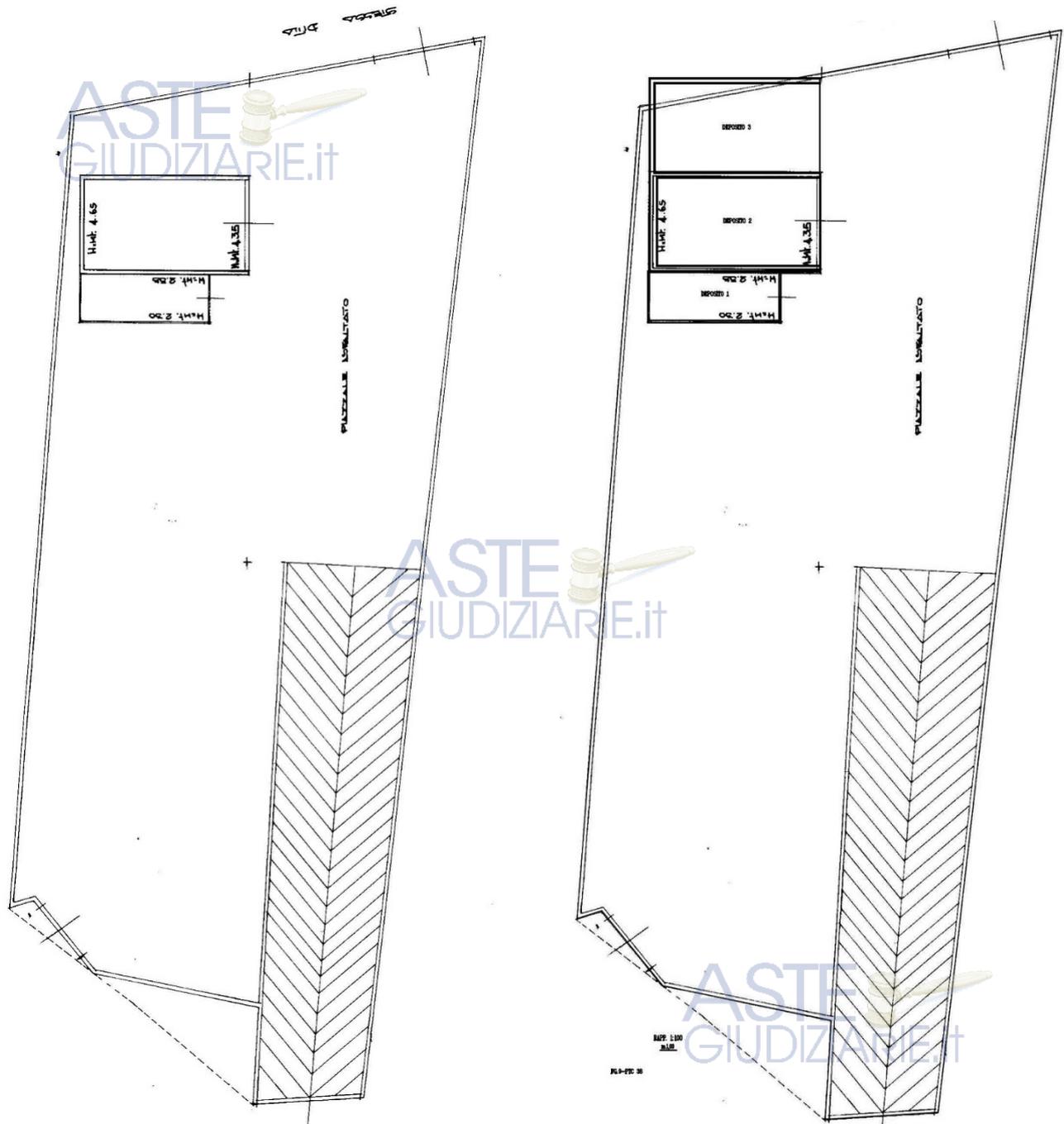




I vani ad uso deposito con accesso posto in fondo a sinistra dell'area esterna insistono: i primi due all'interno dell'area censita nel catasto fabbricati al **foglio di mappa 9, particella 38** (ente urbano) di are 12.72, mentre il terzo, pur se non accatastato, per buona parte all'interno dell'area censita nel catasto fabbricati al **foglio di mappa 9, particella 38** (ente urbano) di are 12.72 e per la restante parte all'interno

della particella 40.

Il primo dei suddetti vani ha strutture portanti metalliche, tamponamenti e copertura in lamiera, mentre i restanti due vani hanno strutture portanti in muratura di tufo con copertura in lamiera grecata.



STRALCIO CATASTALE

SCHEMA PLANIMETRICO



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI – Ufficio Esecuzioni Immobiliari -  
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 144/2020 RG.E.**

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

Il fondo rustico avente accesso posto in fondo di fronte e a sinistra per chi proviene dall'area scoperta di cui alle particelle 38 e 34, è costituito da otto particelle catastali di figura geometrica irregolare allibrate nel catasto terreni del Comune censuario di Bari al **foglio di mappa 9, particella 220** di are 04.55, **particella 33** di are 04.95, **particella 39** di are 01.16, **particella 36** di are 06.94, **particella 40** di are 01.09, **particella 42** di are 03.67, **particella 44** di are 03.36, **particella 37** di are 01.88. Sulle particelle 42 e 44 insistono manufatti in stato di abbandono.

All'interno del suddetto suolo, nell'attuale situazione dei luoghi sono presenti materiali, anche di scarto, per edilizia e attrezzature edili di vario genere.

Non può escludersi altresì che siano localmente presenti rifiuti speciali





ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI – Ufficio Esecuzioni Immobiliari -  
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 144/2020 RG.E.**







ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI - Ufficio Esecuzioni Immobiliari -  
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 144/2020 RG.E.**



Il fondo rustico con accesso dalla Via Gennaro Trisorio Liuzzi (strada Provinciale 183) posto immediatamente prima del cancello al civico 109, comunicante con il fondo rustico di cui al precedente punto, è costituito da due particelle catastali di figura geometrica irregolare allibrate nel catasto terreni del Comune censuario di Bari al **folio di mappa 9, particella 203** di are 08.02 e **particella 28** di are 10.99.

All'interno del suddetto suolo nell'attuale situazione dei luoghi sono presenti materiali per edilizia e attrezzature edili di vario genere.

Si rileva altresì la presenza di materiale inerte e di riporto utilizzato per parziale riempimento e raccordo della zona di ingresso con la quota stradale.

Non può escludersi altresì che siano localmente presenti rifiuti speciali









GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI – Ufficio Esecuzioni Immobiliari -  
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 144/2020 RG.E.**





ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI – Ufficio Esecuzioni Immobiliari -  
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 144/2020 RG.E.**



- **RILIEVI DELLA CONSISTENZA DELL'IMMOBILE:** si è calcolato che l'immobile in oggetto possiede le seguenti superfici:

**TERRENI**

DESTINAZIONE TERRENO	ESPOSIZIONE	SUPERFICIE CATASTALE (Mq)	CONDIZIONI
<b>PROPRIETA' (1/2) e (1/2)</b>			
Particella 38 del foglio 9	Nord-est-ovest-sud	1272	mediocri
Particella 39 del foglio 9	Nord-est-ovest-sud	116	mediocri
Particella 36 del foglio 9	Nord-est-ovest-sud	694	mediocri
Particella 40 del foglio 9	Nord-est-ovest-sud	109	mediocri
Particella 42 del foglio 9	Nord-est-ovest-sud	367	mediocri
Particella 44 del foglio 9	Nord-est-ovest-sud	336	mediocri
Particella 37 del foglio 9	Nord-est-ovest-sud	188	mediocri
	<b>Sommano Mq</b>	<b>3082</b>	
<b>PROPRIETA'</b>			
Particella 203 del foglio 9	Nord-est-ovest-sud	802	mediocri
Particella 28 del foglio 9	Nord-est-ovest-sud	1099	mediocri
Particella 220 del foglio 9	Nord-est-ovest-sud	455	mediocri
Particella 33 del foglio 9	Nord-est-ovest-sud	495	mediocri
	<b>Sommano Mq</b>	<b>2851</b>	
	<b>Totale Mq</b>	<b>5933</b>	

Alla luce di quanto sopra esposto, la superficie catastale dei fondi rustici ed area scoperta in oggetto è pari a complessivi **Mq 5933**.

IMMOBILI URBANI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

DESTINAZIONE D'USO	ESPOSIZIONE	SUPERFICIE NETTA (Mq)	CONDIZIONI
<b>PROPRIETA'</b>			
<b>Foglio 9 – particella 34 – sub 5 – appartamento</b>			
superficie coperta	Nord-Sud-Est	<b>112</b>	mediocri
balconi	Nord	<b>30,50</b>	mediocri
terrazzo (incluso superfici abusivamente coperte)	Sud	<b>54,90</b>	mediocri
giardino (incluso superfici abusivamente coperte)	Est	<b>251</b>	mediocri
<b>Foglio 9 – particella 34 – sub 6 – ufficio</b>			
superficie coperta	Sud	<b>166</b>	discrete
<b>Foglio 9 – particella 34 – sub 7 – deposito</b>			
superficie coperta	Ovest	<b>377,50</b>	non buone
<b>Foglio 9 – particella 34 – sub 3 – deposito</b>			
superficie coperta	Nord-Est	<b>94</b>	non buone
<b>Foglio 9 – particella 38 - vani deposito</b>			
superficie coperta	Sud	<b>133</b>	mediocri

Facendo riferimento al sistema di calcolo redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate, si precisa che per il computo della <<superficie commerciale>> si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali fino ad uno spessore massimo di cm 50 e dei muri in comunione computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo (terrazze, balconi, patii e giardini);

- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc. )

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE LORDA (Mq)	COEFF.	SUPERFICIE COMMERCIALE (Mq)
<b>PROPRIETA'</b>			
<b>Foglio 9 – particella 34 – sub 5 –appartamento</b>			
superficie coperta	127	1,00	127,00
balconi (fino mq 25)	25	0,25	6,25
balconi (oltre mq 25)	5,50	0,10	0,55
terrazzo (incluso superfici abusivamente coperte)	54,90	0,10	5,49
giardino (incluso superfici abusivamente coperte)	25,00	0,10	2,50
giardino (incluso superfici abusivamente coperte)	226	0,02	4,52
<b>Foglio 9 – particella 34 – sub 6 - ufficio</b>			
superficie coperta	188,35	0,50	94,18
<b>Foglio 9 – particella 34 – sub 7 – deposito</b>			
superficie coperta	395,50	0,20	79,10
<b>Foglio 9 – particella 34 – sub 3 – deposito</b>			
superficie coperta	101,50	0,20	20,30
<b>Foglio 9 – particella 38 - vani deposito</b>			
superficie coperta (* coeff.=0 poiché abusivi)	148,00	0,00	0,00
Ulteriori manufatti e tettoie abusive * “ “		0,00	0,00
		<b>Sommano</b>	<b>339,89</b>

che si arrotondano a **Mq 340**.

Alla luce di quanto sopra esposto, la superficie commerciale vendibile (SCV) dell'immobile in oggetto è pari a complessivi **Mq 340** relativamente agli **immobili urbani** e a **Mq 5933** relativamente ai **terreni**.

- **CONFINI**: l'intera area in oggetto, censita in catasto terreni al foglio di mappa 5, particelle 28, 203,

47

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI – Ufficio Esecuzioni Immobiliari -  
 PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 144/2020 RG.E.**

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

220, 33, 36, 37, 39, 40, 38, 34, 42 e 44, confina: a **Sud** con particelle 43, 376, 251 e 46 del foglio di mappa 5, ad **Est** con via Trisorio Liuzzi, ad **Ovest** con particelle 41, 35, 31 e 30 del foglio di mappa 5, a **Nord** con particelle 31, 157 e 27 del foglio di mappa 5, salvo altri.

Deve evidenziarsi che a seguito degli ampliamenti eseguiti, i confini catastali tra le suddette particelle non rappresentano perfettamente l'attuale situazione dei luoghi.

L'appartamento al piano rialzato, censito nel catasto fabbricati al **foglio di mappa 9, particella 34, subalterno 5**, confina: a **Sud** con accesso privato di proprietà, ad **Est** via Trisorio Liuzzi, ad **Ovest** con altra unità immobiliare, a **Nord** con viale di accesso, salvo altri.

L'appartamento ad uso ufficio al piano terra, censito nel catasto fabbricati al **foglio di mappa 9, particella 34, subalterno 6**, confina: a **Sud** con accesso privato di cui alla particella 38 del foglio di mappa 9, ad **Est**, ad **Ovest** e a **Nord** con aree scoperte di pertinenza, salvo altri.

Il locale ad uso deposito al piano interrato censito nel catasto fabbricati al **foglio di mappa 9, particella 34, subalterno 7**, confina: a **Sud**, ad **Est** e a **Nord** con intercapedine, ad **Ovest** con locali condominiali e rampa di accesso, area scoperta, salvo altri.

Il locale ad uso deposito al piano seminterrato censito nel catasto fabbricati al **foglio di mappa 9, particella 34, subalterno 3**, confina a **Sud**, ad **Est**, ad **Ovest** e a **Nord** con aree condominiali, salvo altri.

I due vani ad uso deposito, censiti nel catasto fabbricati al **foglio di mappa 9, particella 38** (ente urbano) di are 12.72, confinano a **Sud**, ad **Est**, ad **Ovest** con aree di pertinenza di cui alla particella 38 del foglio di mappa 5 e a **Nord** con particelle 37-39-40, salvo altri.

- **DATI CATASTALI:** le unità immobiliari in oggetto risultano censite:

- relativamente all'appartamento per abitazione di tipo economico, nel **catasto fabbricati** del Comune Censuario di Bari, sezione Urbana CE, in ditta nata a proprietaria per 1/1, al **foglio di mappa 9, particella 34, subalterno 5**, prolungamento di via Giulio Petroni, 109, piano T, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale mq. 181, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 152, rendita catastale € 794,05;
- relativamente all'appartamento ad uso ufficio, nel **catasto fabbricati** del Comune Censuario di Bari,

sezione Urbana CE, in ditta , nata a , proprietaria per 1/1, al **foglio di mappa 9, particella 34, subalterno 6**, Strada provinciale Bari-Bitritto-Adelfia-Loseto n. 109/A, piano T, zona censuaria 3, categoria A/10, classe 1, consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale mq. 200, rendita catastale € 3.029,02; dati derivanti da variazione del 09.03.2017 protocollo n. BA0078140 in atti dal 09.03.2017 aggiornamento planimetrico (n. 31242.1/2017);

- relativamente al locale deposito, nel **catasto fabbricati** del Comune Censuario di Bari, sezione Urbana CE, in ditta nata a , proprietaria per 1/1, al **foglio di mappa 9, particella 34, subalterno 7**, prolungamento di via Giulio Petroni, 109, piano S1, zona censuaria 3, categoria C/2, classe 2, consistenza mq 390, superficie catastale totale mq. 425, rendita catastale € 422,98; dati derivanti da Variazione del 09.03.2017 protocollo n. BA0078164 in atti dal 09.03.2017 aggiornamento planimetrico (n. 31247.1/2017);
- relativamente al locale deposito, nel **catasto fabbricati** del Comune Censuario di Bari, sezione Urbana CE, in ditta nata a proprietaria per 1/1, al **foglio di mappa 9, particella 34, subalterno 3**, Strada provinciale Bari-Bitritto-Adelfia-Loseto n. 109/A, piano S1, zona censuaria 3, categoria C/2, classe 2, consistenza 103 mq, rendita catastale € 111,71 (si evidenzia che la relativa planimetria catastale non risulta essere rilasciabile in catasto);
- relativamente a due dei vani esterni ad uso deposito, nel **catasto Fabbricati** del Comune di Bari, sezione Urbana CE, in ditta , nata a , proprietaria per 1/2 e , nato a proprietario per 1/2, al **foglio di mappa 9, particella 38**, Strada provinciale Bari-Bitritto-Adelfia n. 109/A, piano T, sezione urbana CE, zona censuaria 3, categoria D/8, rendita catastale € 859,90; nel **catasto terreni** del Comune di Bari, sezione di Ceglie, al **foglio di mappa 9, particella 38**, Ente Urbano, are 12.72;
- relativamente al fondo rustico avente accesso posto in fondo di fronte per chi proviene dall'area scoperta di cui alla particella 38, nel **catasto Terreni** del Comune di Bari, sezione di Ceglie, in ditta , nato a , proprietario per 1/1, al **foglio di mappa 9, particella 220**, vigneto, classe 3, are 4.55, Reddito Domenicale € 2,11 e Reddito Agrario € 1,41 e **particella 33**,

vigneto, classe 3, di are 4.95, Reddito Domenicale € 2,30 e Reddito Agrario € 1,53;

- relativamente al fondo rustico avente accesso posto in fondo a sinistra per chi proviene dall'area scoperta di cui alla particella 38, nel **Catasto Terreni** del Comune di Bari, sezione di Ceglie, in ditta nato a proprietario per  $\frac{1}{2}$  e , nata a il proprietaria per  $\frac{1}{3}$  (erroneamente), al **foglio di mappa 9, particella 39**, uliveto, classe 3, are 01.16, Reddito Domenicale € 0,45 e Reddito Agrario € 0,36, **particella 36**, uliveto, classe 4, are 06.94, Reddito Domenicale € 2,15 e Reddito Agrario € 1,97, **particella 40**, uliveto, classe 3, are 01.09, Reddito Domenicale € 0,42 e Reddito Agrario € 0,34, **particella 42**, uliveto, classe 4, are 03.67, Reddito Domenicale € 1,14 e Reddito Agrario € 1,04, **particella 44**, uliveto, classe 4, are 03.36, Reddito Domenicale € 1,04 e Reddito Agrario € 0,95, **particella 37**, uliveto, classe 3, are 01.88 , Reddito Domenicale € 0,73 e Reddito Agrario € 0,58;
- relativamente al fondo rustico con accesso dalla Via Gennaro Trisorio Liuzzi (strada Provinciale 183) posto immediatamente prima del cancello al civico 109, nel **Catasto Terreni** del Comune di Bari, sezione di Ceglie, in ditta , nato a proprietario per  $\frac{1}{1}$ , al **foglio di mappa 9, particella 203**, uliveto, classe 3, are 08.02, Reddito Domenicale € 3,11 e Reddito Agrario € 2,49 e **particella 28**, uliveto, classe 3, are 10.99, Reddito Domenicale € 4,26 e Reddito Agrario € 3,41.

Non vi è perfetta conformità tra stato dei luoghi e situazione catastale, in difformità da quanto statuito dall'articolo 19 del Decreto Legge 31.05.2010, n. 78.

- **VETUSTA'**: l'edificio di cui l'immobile oggetto di stima è porzione, è stato realizzato nell'anno 1971 e successivamente ampliato.

- **STATO DI CONSERVAZIONE**: complessivamente possiamo mediocre lo stato di conservazione e manutenzione interna delle varie unità immobiliari e dei terreni.

Le rifiniture interne degli appartamenti, abbastanza datate, sono di livello medio.

Il deposito al piano seminterrato presenta un locale dissesto statico.

In non buone condizioni trovasi il deposito al piano interrato.

Le superfici di prospetto del fabbricato necessitano di interventi di manutenzione ordinaria.

I terreni risultano non curati e presentano materiali e attrezzature edili in deposito, nonché localmente materiali inerti e di riporto.

Non è stato possibile acquisire copia delle dichiarazioni di conformità ex dm 37/2008, degli impianti, i quali sono comunque non adeguati alle vigenti disposizioni legislative.

Va altresì evidenziato che l'area in oggetto risulta essere in parte a pericolosità inondazione alta – rischio 3 ed in parte a pericolosità inondazione media – rischio 2.

Ai sensi della Legge 90/2013, l'unità immobiliare in oggetto va dotata di Attestato di Prestazione Energetica.

A tal riguardo si precisa che non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica previsto dai quesiti conferiti poiché per quel che mi consta gli impianti termici esistenti sono privi di valido rapporto di controllo di efficienza energetica.

Redigere l'Attestato di Prestazione Energetica senza allegare il libretto di impianto, comprensivo dei relativi allegati, tra cui un valido rapporto di controllo di efficienza energetica, significa violare quanto previsto dal D.Lgs. 192/2005 e dal DPR 74/2013, per cui è applicabile la sanzione amministrativa prevista dall'art. 15 del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i.

Ne consegue che l'Attestato di Prestazione Energetica potrà essere redatto, salvo diverso parere della **S.V.Ill.ma**, previo adeguamento degli impianti termici esistenti da eseguirsi a cura dei proprietari e/o del creditore procedente o in subordine a cura e spese dell'aggiudicatario.

**-INQUADRAMENTO URBANISTICO:** l'area in esame, censita nel catasto terreni del Comune censuario di Bari al foglio di mappa 9, particelle 220, 33, 37, 39, 40, 36, 42, 44, 38, 34, 203 e 28 risulta tipizzate nel Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di Bari, adottato con delibera di consiglio comunale n. 991 del 12/12/1973 ed approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 1475 del 08/07/1976, in "zona per attività primarie di tipo B".



Con riferimento al **PPTR** (DGR 176/2015) la suddetta area ricade: **Acque pubbliche** – torrente Picone (Ramo Santa Rosa) - R.D. 12/11/1936 in G.U. n.51 del 02/03/1937; **Immobili di notevole interesse pubblico** – cod. ISTAT 072003 Vincolo Paesaggistico Istituito ai sensi della L. 1497 – Galassino - R.D

Con riferimento al **PUTT** (agg. Novembre 2015) la suddetta area ricade in **AREA GALASSO** - torrente Baronali DM 1 agosto 1985 (Galassino - ex Legge 431/85) Torrente Picone (Ramo S. Rosa); **AREA ANNESSA LAME** - Torrente Baronali e Lama Picone; **TIPO C VALORE DISTINGUIBILE** – ATE C; **AREE ASSOGGETTATE A PUT E CODICE (1)** – Torrente Baronali DM 1 agosto 1985 (Galassino - ex Legge 431/85) Torrente. 12/11/1936 in G.U. n.51 del 02/03/1937 - dichiarazione di notevole interesse pubblico del territorio delle lame ad ovest e a sud-est di Bari.

Con riferimento al **PAI** la suddetta area ricade in parte a pericolosità inondazione alta – rischio 3 ed in parte a pericolosità inondazione media – rischio 2.

**-LICENZA EDILIZIA, ABITABILITA' E SANABILITA' URBANISTICA:** dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Bari, dove è stata protocollata apposita istanza di accesso agli atti (v. allegato 4), si desume, sulla base della documentazione messa a disposizione per la visione dai funzionari incaricati, che l'immobile in oggetto è stato edificato in virtù di Licenza Edilizia di costruzione n. 413, anno 1971, intestata a rilasciata dal Sindaco del Comune di Bari in data 27.12.1971.

Le unità immobiliari in oggetto, relativamente a quanto oggetto della Licenza Edilizia di costruzione n.

413, anno 1971, rilasciata dal Sindaco del Comune di Bari in data 27.12.1971, risultano essere state dichiarate abitabili dal Sindaco del Comune di Bari in data 28.10.1976.

Le restanti unità immobiliari risultano sprovviste di certificazione di agibilità.

Dal confronto delle planimetrie allegate alla Licenza Edilizia di costruzione n. 413, anno 1971 con l'attuale situazione dei luoghi, si rilevano difformità e abusi edilizi consistenti:

- in una diversa conformazione, sagoma e diversa distribuzione interna dell'appartamento al piano rialzato;
- nell'abusiva realizzazione di un vano adibito a lavanderia e di un bagno nel cortile interno;
- nell'abusiva realizzazione, sul balcone interno dell'appartamento al piano rialzato, di un vano ripostiglio e di un vano angolo cottura;
- nell'abusiva realizzazione nel giardino esterno di una tettoia e di un manufatto in muratura;
- nell'abusiva realizzazione di un appartamento ad uso ufficio, posto al piano terra, con sovrastante terrazzino; (attualmente censito nel catasto fabbricati al foglio di mappa 9, particella 34, subalterno 6);
- nell'abusiva realizzazione del locale ad uso deposito posto al piano interrato (attualmente censito nel catasto fabbricati al foglio di mappa 9, particella 34, subalterno 7);
- in una diversa conformazione e consistenza del locale ad uso deposito posto al piano seminterrato (attualmente censito nel catasto fabbricati al foglio di mappa 9, particella 34, subalterno 3);
- nell'abusiva realizzazione di tre vani ad uso deposito al piano terra (attualmente censiti nel catasto fabbricati al foglio di mappa 9, particella 38).
- nell'abusiva realizzazione nelle aree scoperte di tettoie e manufatti vari;
- in difformità metriche e grafiche.

A seguito di istanza ex lex 47/85 in data 30.12.1986, n. progressivo 0516673300 presentata dal Sig.

, il Comune di Bari in data 19.10.1995, rilasciava la concessione edilizia in sanatoria N.513 (prat. n. 16817) per la realizzazione di opere abusive consistenti: 1) nell'ampliamento dell'unità immobiliare al piano rialzato (n. 1 vano, n. 1 ripostiglio, n. 1 cucinino a veranda; 2) fabbricato ad uso ufficio e capannone – reparto artigianale – “N.B. La sostituzione della copertura in lamiera verbalizzata nel 1992 fu realizzata per motivi di calamità naturale; l'originaria copertura era stata condonata nella domanda n.

*progressivo 0516673300”.*

Nello specifico, come si desume dalla relazione tecnica datata 11.07.1995 a firma dell'Ing. Luigi Bergamasco ed allegata alla suddetta pratica condono edilizio, si desume che le opere abusive realizzate consistevano: “1) nello sfruttamento del volume compreso tra il piano seminterrato ed il piano di posa delle fondazioni del villino unifamiliare già licenza edilizia n. 413 del 27.12.1971, ed utilizzo dello stesso a deposito. 2) nella realizzazione di manufatto con struttura portante in acciaio e solai misti in acciaio e calcestruzzo. Tale costruzione, di forma quasi trapezia, si sviluppa in adiacenza al lato Sud della costruzione originaria (villino bifamiliare) ed è costituita da piano interrato e piano seminterrato. Il piano interrato contribuisce ad aumentare la superficie a deposito già descritta al punto 1), Il piano seminterrato è totalmente destinato ad uffici. La copertura del piano seminterrato è destinata a terrazza praticabile; 3) nella realizzazione di un volume, totalmente a piano interrato, destinato a deposito”.

Il certificato di idoneità statica per la pratica di condono edilizio (pratica 19817/86), risulta redatto dall'Ing. Domenico Acciani in data 10.07.1995.

Con nota in data 17.10.1997 il funzionario incaricato del Comune di Bari Arch. Antonio Quero: “*Vista l'incompletezza della destinazione di P.R.G. contenute nell'istruttoria che non ha preso in considerazione che la zona urbanistica in cui ricade l'immobile è sottoposto a vincolo paesaggistico si sensi dell'art.1 L. 431/85; -Visto il parere della C.E. nella seduta del 25.09.1997*”, **revocava la concessione n. 513 del 19.10.1995.**

Nell'ambito della suddetta pratica di condono edilizio (pratica 16817/86), il direttore di settore del Comune di Bari con nota prot. 8635 del 15.04.2002, richiedeva al Sig. , documentazione per la determinazione dell'indennità risarcitoria del danno ambientale (D.M. 26.9.1997 del Ministero per i beni culturali.

Con successiva nota raccomandata in data 07.05.2002 (prot. arrivo n. 11630 del 22.05.2002, il Sig. chiedeva al Comune di Bari delucidazioni: “*in ordine al vincolo sussistente sull'immobile di mia proprietà tenuto conto che con sentenza n. 192/01, passata in giudicato, il T.A.R. di Bari ha escluso che sull'immobile interessato dal manufatto sussista un vincolo derivante da gravina*”.

Con successiva nota raccomandata in data 10.06.2002 (prot. arrivo n. 15037 del 02.07.2002), avente ad oggetto Vostra nota prot. 8635 del 15.04.2002 – pratica n.16817, indennità risarcitoria, il Sig. chiedeva al Comune di Bari quanto segue: *“facendo seguito alla mia del 07/05/2002, tenuto conto che avete preso atto della sentenza e quindi che sussiste l’obbligo di darVi esecuzione rinnovando il procedimento di rilascio della richiesta autorizzazione, sollecito la conclusione dell’iter procedimentale ribadendoVi ancora una volta che sull’immobile in questione non sussistono i vincoli di cui alla vostra precedente nota. In mancanza di riscontro entro trenta giorni avvierò il procedimento per l’esecuzione giudiziale della sentenza”*.

In data 24.06.1992, Prot. n. 15261, n. progressivo 0704689511 il Sig. presentava istanza ex lex 47/85 di condono per la realizzazione, sulla particella 40 del foglio 9, di opere abusive consistenti: 1) nella realizzazione di un locale di dimensioni m 5.50x m. 9.75 ed altezza di m. 4.50. Lo scrivente al riguardo evidenzia che sulla suddetta particella 40 non insiste un locale di tali dimensioni.

La suddetta pratica di condono inoltre sarebbe stata inoltrata “dopo il 30.06.1987, ultimo termine utile per la presentazione delle domande di condono edilizio e precisamente il 24.06.1992”.

In data 28.05.1992 con verbale n. 3259 il Corpo di Polizia Municipale della Città di Bari elevava ai signori verbale di violazione urbanistico edilizia per la realizzazione di un abusivo capannone di fronte all’ingresso dal civico 109/a in fondo al viale sulla part Est.

In data 02.07.1994 con verbale n. 1895, il Corpo di Polizia Municipale della Città di Bari elevava ai signori verbale di violazione urbanistico edilizia per la realizzazione “*al civico numero 109/a della strada provinciale Bari Bitritto Adelfia in attacco a capannone preesistente già verbalizzato dalla vigilanza edilizia in data 28/05/1992 con verbale numero 3259, realizzava un box metallico di m.7 65 per m. 2 80 con tetto spiovente avente la parte più alta h m. 2 55 e la parte più bassa h m. 2 35 già completo in ogni sua parte; di fronte all’ingresso dal civico 109/a in fondo al viale sulla parte est, era stato installato un cancello metallico di m. 4,40 di larghezza fissato su pilastri metallici di centimetri 15 per 15; inoltre in possesso di autorizzazione prot. numero 18320 settore concessione edilizia protocollo archivio generale numero 39796 del 31/07/1992 rilasciata in data 22/06/1993 cointestata al*

*signor coniugi comproprietari per la recinzione del suolo ubicato in*

*Ceglie del Campo alla strada provinciale Bari Bitritto adelfia a fianco del civico n. 109 in zona denominata Aia di Cristo, non ancora realizzata. Realizzavano invece riempimento della zona sopra indicata per una superficie di mq 400 circa con materiale di risulta proseguendo fino ad altro cancello preesistente ubicato al civico n. 109/a intercomunicante con il civico n. 109, per accedere ad altro capannone sopra meglio indicato e area antistante. La strada realizzata risulta di mt 113 x 9.50; quest'ultima opera e veniva posto sotto sequestro giudiziario informando così con verbale di sequestro relativi atti e CNR il sostituto procuratore della Repubblica ..”.*

All'interno della pratica di condono 19817/86 si sono anche rinvenute:

- Nota prot. 8635 del 15.04.2002 del comune di Bari avente ad oggetto: “annullamento del diniego n. 47/1998 emesso contro e contestuale riapertura del procedimento amministrativo – pratiche di condono edilizio nn. 2395/95, 2396/95 con la quale si prendeva atto dell’annullamento del diniego n. 47/1998 (prot. 51739 del 18.10.1998) da parte del Tribunale Amministrativo Regionale per la Puglia che ha accolto il ricorso n. 2587 del 1998 e pronunciato la Sentenza n. 0192/2001 e si comunicava la riapertura del procedimento amministrativo e che ai fini del rilascio di una eventuale concessione in sanatoria sarà necessario attraverso un sub-procedimento acquisire il parere ex art. 32 della Legge 47/85 ai sensi della L.R. 5/96 e competenze delle rispettive autorità (coordinamento tecnico interno, Soprintendenza ai Beni Culturali Genio Civile);
- lettera raccomandata del Sig. (prot. arrivo n. 11628 del 22.05.2002), avente ad oggetto “Vostra nota prot. 8635 del 15.04.2002 pratiche di condono edilizio n. 2395/95 e n. 2396/95 indennità risarcitoria” con la quale si chiedevano delucidazioni in merito tenuto conto della Sentenza del T.A.R. n. 192/01 che aveva escluso che sull’immobile interessato dal manufatto esistesse un vincolo di gravina ed con la quale si segnalava inoltre che la suindicata Sentenza del T.A.R. aveva stabilito che per il manufatto in questione (capannone pertinenziale) vige il regime autorizzatorio in luogo di quello concessorio (illegittimamente disposto”.

Risulterebbero quindi essere state presentate altre due pratiche di condono edilizio n. 2395/95 e n. 2396/95,

probabilmente riferite ai depositi esterni, tuttavia non reperite e mostrate allo scrivente in visione nel corso dell'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Bari.

Con riferimento al fondo rustico con accesso dalla Via Gennaro Trisorio Liuzzi (strada Provinciale 183), censito in catasto terreni al foglio di mappa 9, particelle 28 e 203 lo scrivente c.t.u. evidenzia che risulta in passato essere stato parzialmente riempito, abusivamente, con materiale di riporto e conseguentemente sottoposto a sequestro giudiziario. All'interno dello stesso sono altresì presenti residui di materiali edili quali: vecchi ponteggi, blocchi in calcestruzzo, legname, tufi, laterizi forati, ecc. In data 22.09.1995, prot. N. 3119, l'Assessore all'Assetto e Tutela del Territorio del Comune di Bari, in relazione a specifica istanza presentata in data 09.01.1995, prot. Arch. Gen. N. 390 del 09/01/1995 dai sigg.ri

rilasciava "autorizzazione in sanatoria per operazione di riporto di materiale inerte per parziale riempimento, con raccordo a mezzo di percorso interno della quota stradale con quella esistente in basso e relativo completamento Strada provinciale Bari-Adelfia n. 109 – Contrada Aia di Cristo – Ceglie", prescrivendo che i lavori di completamento di quanto sanato avrebbero dovuto avere inizio entro 180 giorni a norma dell'art. 15 del Regolamento Edilizio ed essere ultimati entro giorni 1095 a norma dell'articolo 4 della Legge 28.01.1977 n. 10, previo dissequestro giudiziario. Con provvedimento in data 31.10.1995, la procura della repubblica, essendo stata rilasciata l'autorizzazione in sanatoria, ordinava la restituzione del suolo agli aventi diritto che avveniva di fatto con verbale del Corpo di Polizia Municipale di Bari in data 03.11.1995. In data 20.06.1996, prot. Ed. Priv. n. 34099, i sigg.ri richiedevano che venisse prorogata la data di scadenza di detta Autorizzazione e relativo riempimento poiché non era stato possibile completare i lavori per motivi di carattere economico.

In data 22.06.1993, prot. n. 18320/92, il Sindaco del Comune di Bari, in relazione a specifica istanza presentata dai sigg.ri rilasciava autorizzazione all'esecuzione dei lavori di recinzione del suolo sito in Ceglie del Campo zona Aia di Cristo. I relativi lavori ebbero inizio in data 25.10.1993. In data 22.07.1996, prot. N. 5791, l'Assessore all'Assetto e Tutela del Territorio del Comune di Bari, in relazione a specifica istanza presentata in data 20.06.1996, Prot. Arch. Gen. N. 34099 dai sigg.ri, rilasciava "autorizzazione per il completamento dei lavori

di recinzione del suolo sito in Ceglie del Campo zona Aia di Cristo giusta autorizzazione Sindacale n. 18230 del 22.06.1993.

Alla luce di quanto sopra esposto, riepilogando, dal confronto delle planimetrie allegate alle sopra indicate pratiche edilizie con l'attuale situazione dei luoghi, si rilevano difformità e abusi edilizi consistenti:

- in una diversa conformazione e diversa distribuzione interna dell'appartamento al piano rialzato; i cui vani ripostiglio e angolo cottura (K) a seguito della citata revoca della concessione n. 513 del 19.10.1995 devono ritenersi di abusiva realizzazione;
- nell'abusiva realizzazione di un vano adibito a lavanderia e di un bagno nel cortile interno;
- nell'abusiva realizzazione nel giardino esterno di una tettoia metallica e di un manufatto in muratura;
- in incoerenze grafiche e diversa distribuzione interna dell'appartamento ad uso ufficio, posto al piano terra, con sovrastante terrazzino; (attualmente censito nel catasto fabbricati al foglio di mappa 9, particella 34, subalterno 6); invero a seguito della citata revoca della concessione n. 513 del 19.10.1995 l'intero appartamento ad uso ufficio deve ritenersi di abusiva realizzazione;
- in una diversa conformazione e consistenza del locale ad uso deposito posto al piano interrato (attualmente censito nel catasto fabbricati al foglio di mappa 9, particella 34, subalterno 7); invero a seguito della citata revoca della concessione n. 513 del 19.10.1995 l'intero deposito deve ritenersi di abusiva realizzazione;
- in una diversa conformazione e consistenza del locale ad uso deposito posto al piano seminterrato (attualmente censito nel catasto fabbricati al foglio di mappa 9, particella 34, subalterno 3);
- nell'abusiva realizzazione di tre vani ad uso deposito al piano terra (attualmente censiti nel catasto fabbricati al foglio di mappa 9, particella 38);
- nell'abusiva realizzazione nelle aree scoperte di tettoie e manufatti vari;
- in difformità metriche e grafiche;
- Nell'abusivo riporto, non essendo stati completati i lavori di cui alla citata autorizzazione edilizia, su parte del fondo rustico censito in catasto terreni al foglio di mappa 9, particelle 28 e 203, di materiale inerte per parziale riempimento, con raccordo a mezzo di percorso interno della quota stradale con quella esistente in basso e relativo completamento;

Si evidenzia inoltre che la suddetta area ricade in parte a pericolosità inondazione alta – rischio 3 ed in parte a pericolosità inondazione media – rischio 2.

Quanto alla regolarizzazione da parte dell'aggiudicatario dei rilevati abusi edilizi, si evidenzia che gli stessi, eccezion fatta per le diverse distribuzione interne, non potranno ad opinione dello scrivente, essere sanati ai sensi dell'articolo 36 e del comma 5 dell'articolo 46 del D.P.R. 6 Giugno 2001, n.380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e successive modifiche nel termine di centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria, né ai sensi dell'articolo 40 della legge 47/85 e dell'articolo 32 del D.L. 30.09.2003, n. 269, convertito con modificazioni dalla Legge 24.11.2003, n. 326 essendo le ragioni di credito per cui si interviene, successive alla data del 25.11.2003. Relativamente al deposito interrato ed all'appartamento ad uso ufficio potrà eventualmente esperirsi tentativo di sanabilità ai sensi dell'articolo 34 comma 2 del Testo Unico dell'Edilizia atteso che le relative demolizioni potrebbero ad opinione dello scrivente recare pregiudizio alla parte eseguita in conformità.

Nel giudizio di stima che segue si è comunque tenuto conto, anche considerando dell'attuale situazione urbanistica del predetto immobile e delle spese a sostenersi dall'aggiudicatario, necessarie per i ripristini dei luoghi in conformità ai progetti allegati alle sopra indicate pratiche edilizie per la demolizione delle citate opere abusive e la conseguente regolarizzazione urbanistica e catastale, decrementando opportunamente i prezzi unitari di una percentuale **Ku= 15 %**.

#### **- STATO DI POSSESSO DEL BENE**

Le unità immobiliari in esame, per quanto constatato nel corso delle operazioni peritali, sono nel possesso dei debitori.

Con posta elettronica certificata in data 06.06.2021, allo stato attuale rimasta priva di riscontro, lo scrivente c.t.u. ha richiesto presso l'Agenzia delle Entrate di Bari, accesso agli atti finalizzato a conoscere ed acquisire copia di eventuali contratti di locazione e/o comodato in essere.

Il Custode designato Avv. Giuseppe Caramia, che ha provveduto ad inoltrare medesima istanza presso l'Agenzia delle Entrate di Bari, ha acquisito contratto di comodato ad uso gratuito in data 15.03.2017, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Bari in data 01.08.2013 al n. 19306 dal quale si desume che la

sig.ra nata a ed il Sig. nato a

hanno concesso in comodato gratuito alla l'immobile a piano terra censito

nel catasto fabbricati al foglio di mappa 9, particella 38, categoria D/8.

- **DIVISIBILITA'**: Le unità immobiliari in esame, considerata la tipologia e consistenza, considerate le servitù reciproche esistenti, non sono ad opinione dello scrivente c.t.u. convenientemente divisibili.

- **PROVENIENZA**: dall'esame della certificazione notarile in atti, si desume che la piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto, è pervenuta:

➤ relativamente all'appartamento censito nel catasto fabbricati del Comune censuario di Bari, sezione Ceglie del Campo al **foglio di mappa 9, particella 34, subalterno 5**, al deposito al **foglio di mappa 9, particella 34, subalterno 7**, all'appartamento ad uso ufficio al **foglio di mappa 9, particella 34, subalterno 6**, alla Sig.ra nata a , per la quota dell'intero

in piena proprietà, in regime di separazione dei beni, giusta atto di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso in data 28.11.2001, per notar Mario Toni di Bari, repertorio 34482, trascritto il 12.12.2001 ai numeri 47863/32850, da parte del Sig. nato a , al

quale, il terreno identificato in catasto con il foglio 9, particelle 33 e 34 era pervenuto per la quota dell'intero in piena proprietà, giusto atto di compravendita in data 16.02.1971 per notar Antonio Macchia di Carbonara di Bari, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Trani il 08.03.1091 ai nn. 11969/10292 da parte della Sig.ra nata a

➤ relativamente al deposito censito nel catasto fabbricati del Comune censuario di Bari, sezione Ceglie del Campo al **foglio di mappa 9, particella 34, subalterno 3**, alla Sig.ra nata a

, per la quota dell'intero in piena proprietà, in regime di

separazione dei beni, giusta atto di compravendita in data 02.08.2007, per notar Enzo Fornaro di Bari, repertorio 174770, raccolta 26756, trascritto il 30.08.2007 ai numeri 48202/30688, da parte dei sigg.ri nato a nata a

proprietari dello stesso in virtù di atto di compravendita in data 19.08.1980 per notar Vittorio D'Addetta di Bari, repertorio 56771, raccolta 1866, trascritto il 29.08.1980 ai nn. 26593/23104 da parte della Sig.ra

nata a

- relativamente agli immobili censiti in catasto terreni al **foglio di mappa 9, particelle 220 e 33**, al Sig.

nato a attualmente

) per la quota dell'intero in piena proprietà, giusta atto di atto di compravendita

in data 16.02.1971, per notar Antonio Macchia di Carbonara di Bari, trascritto il 08.03.1971 ai numeri

11969/10292, e precisamente la particella 220 da parte del Sig. nato a

( e la particella 33 da parte della signora nata a

il

- relativamente agli immobili censiti in catasto fabbricati, sezione urbana CE, al **foglio di mappa 9,**

**particella 38** ed in catasto terreni al **foglio di mappa 9, particella 37**, alla Sig.ra nata

a ed al Sig. nato a il

per la quota pari ad un mezzo (1/2) ciascuno di piena

proprietà in regime di comunione legale dei beni, giusta atto di atto di compravendita in data 18.05.1988,

per notar Enzo Fornaro di Bari, repertorio n. 238423, registrato il 06.06.1988 al n. 6297 e trascritto il

10.06.1988 ai numeri 19498/15028, da parte dei sigg.ri nata a il

nato a , proprietari dello stesso in virtù di atto per notar

Marisa Gusman di Bari-Ceglie del Campo il 02.01.1985, registrato il 22.01.1985 al n. 1280 e trascritto

il 25.01.1985 ai nn. 2590/2080;

- relativamente agli immobili censiti in catasto terreni al **foglio di mappa 9, particelle 39, 36, 40, 42 e**

**44**, alla Sig.ra nata a ed al Sig.

nato a per la quota pari ad un mezzo

(1/2) ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, giusta atto di atto di

compravendita in data 27.04.1988, repertorio n. 238378, per notar Enzo Fornaro di Bari, registrato a

bari il 17.05.1988 al n. 6031/V e trascritto il 25.05.1988 ai numeri 17366/13335, da parte della Sig.ra

nata a , proprietaria delle stesse particelle in virtù di atti di

compravendita per notar Fiaschetti in data 04.02.1967, registrato il 08.02.1967 al n. 1663 e trascritto in

data 08.02.1967 al n. 618; in data 21.04.1967, registrato il 02.05.1967 al n. 4770 e trascritto il 28.04.1967 al n. 18546; atto del 14.06.1967, registrato il 20.06.1967 al n. 6259 e trascritto il 21.06.1967 al n. 3142.

➤ relativamente ai terreni censiti in catasto terreni al **folio di mappa 9, particelle 203 e 28**, al Sig.

nato a (attualmente

), per la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni,

giusta atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 28.11.2001 per notar Toni Mario di Bari repertorio numero 34482, trascritto il 12.12.2001 ai numeri 47864/32851, da parte della signora

nata a , alla quale, gli immobili erano pervenuti per la quota dell'intero

in piena proprietà in regime di separazione dei beni, giusta atto di compravendita del 20.12.1991 per notar Enrico Amoruso di Alberobello (BA), trascritto il 15.01.1992 ai numeri 3294/3025 da parte dei signori nata a a nata a del

nata a

e dai titoli di provenienza si evince che i sigg.ri

, nato a , nata a , hanno

acquistato gli immobili in oggetto in regime di separazione di beni.

**ACCERTAMENTO DELLA SUSSISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI, ONERI, PESI, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE, DIRITTI DI USUFRUTTO, USO O ABITAZIONE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.**

**-Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:** non risultanti dall'esame della certificazione notarile in atti.

**-Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:** non risultanti dall'esame della certificazione notarile in atti. Ad ogni buon conto dalla visione della pratica edilizia inerente la realizzazione del presente immobile, è emersa la sussistenza di un atto di vincolo a parcheggio in data 02.12.1971 per notar Antonio Macchia, repertorio 49800, registrato a Bari il 07.12.1971 al n. 51903 con il quale è stata destinata a

parcheggio un'area di mq 100, che figura tinteggiata in rosso nella planimetria allegata al suddetto atto. Come desumibile dalla nota in data 17.10.1997 del funzionario incaricato del Comune di Bari Arch. Antonio Quero, la zona urbanistica in cui ricade l'immobile è sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.1 L. 431/85.

**-Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:** non risultanti dall'esame della certificazione notarile in atti.

**-Altri pesi e limitazioni d'uso anche di natura condominiale:** dall'esame degli atti di compravendita si desume che gli immobili in oggetto dovranno intendersi trasferiti a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con ogni accessione, accessorio, adiacenza, e pertinenza, comunione, annessi, connessi, oneri, diritto, ragione ed azione, nulla escluso, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti che derivano dallo stato dei luoghi, se e quali esistenti e con tutte le ulteriori precisazioni, vincoli ed oneri, esclusioni, precisazioni e riserve di cui ai citati titoli di provenienza, nonché, come si desume dall'atto in data 28.11.2001, per notar Mario Toni di repertorio 34482, dell'atto per notar Ersilio Caggianelli di Bari del 13.02.1975, repertorio n. 38731, raccolta n. 8645, registrato a Bari il 03.03.1975 al n. 4649, che dichiara di ben conoscere e di accettare e che qui si abbiano per integralmente ripetute e trascritte; nonché, come si desume dall'atto in data 02.08.2007, per notar Ernesto Fornaro di repertorio 174770, dell'atto per notar Carla d'Addetta di Bari del 19.08.1980, di repertorio n. 56771, raccolta n. 8645, registrato a Bari il 03.03.1975 al n. 4649, ai quali si fa esplicito riferimento e che devono ritenersi parte integrante della presente relazione peritale.

**-Esistenza di un usufrutto:** non risultante dall'esame della certificazione notarile in atti.

**- ACCERTAMENTO DELLA SUSSISTENZA DI VINCOLI ED ONERI GIURIDICI, FORMALITA', GRAVAMI IPOTECARI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.**

**-Iscrizioni e trascrizioni:** dall'esame della citata documentazione ipo-catastale in atti, costituita da una relazione notarile redatta ai sensi del secondo comma dell'articolo 567 del codice di procedura civile a

firma del notaio in San Giuseppe Jato (PA). Dott. Maurizio Lunetta, aggiornata alla data del 15.06.2020, si desume che sulle unità immobiliari in oggetto, come di seguito nel dettaglio specificato, gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) Nota di iscrizione di ipoteca volontaria pubblicata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'agenzia del Territorio di Bari in data 15.12.2005 ai nn. 66484/17216, nascente da concessione da garanzia di mutuo del 14.12.2005 ai rogiti del notaio Ernesto Fornaro di Bari, repertorio n. 169096/24184, a **favore** della **BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA Spa**, con sede in Padova, **contro** la signora , nata a per un montante ipotecario di € 900.000,00, ed un capitale di € 450.000,00, gravante sull'immobile censito in catasto Fabbricati sezione urbana CE al foglio 9 particelle graffate 34 sub 1 e 538 e particella 541 sub 6 (ora foglio 9, particella 34 sub 5, 6 e 7).
- 2) Nota di iscrizione di ipoteca volontaria pubblicata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'agenzia del Territorio di Bari in data 31.12.2013 ai nn. 44056/5980, nascente da concessione da garanzia di mutuo del 30.12.2013 ai rogiti del notaio Ernesto Fornaro di Bari, repertorio n. 185969/33290, a **favore** della **BANCAPULIA Spa**, con sede in San Severo (FG), **contro** la signora nata a , per un montante ipotecario di € 513.000,00, ed un capitale di € 285.000,00, gravante sull'immobile censito in catasto Fabbricati sezione urbana CE al foglio 9 particella 34 sub 3 e sub 6.
- 3) Nota di iscrizione di ipoteca giudiziale pubblicata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'agenzia del Territorio di Bari in data 05.07.2017 ai nn. 28256/4473, nascente da decreto ingiuntivo del 26.05.2017, del Tribunale di Bari, repertorio n. 3982(2017, a **favore** della **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA** nata a per un montante ipotecario di € 2.000.000,00, ed un capitale di € 2.405.931,72, gravante su tutte le unità immobiliari in oggetto.
- 4) Nota di trascrizione di pignoramento immobiliare pubblicata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'agenzia del Territorio di Bari in data 20.05.2020 ai nn. 17857/12689, a **favore** di **SIENA NPL 2018**

**Srl**, con sede a Roma, **contro** il signor nato a

nata a nato a , nata a

, nascente da verbale di pignoramento immobili del 11.03.2020, emesso dall'Ufficiale Giudiziale UNEP della Corte di Appello di Bari , repertorio n. 2288/2020, gravante sull'immobile in oggetto ed altri immobili.

**ACCERTAMENTO DELLA SUSSISTENZA DI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE.**

**-Difformità urbanistico - catastali - difformità urbanistico-edilizie - difformità catastali:** ci si riporta a quanto sopra relazionato.

**ALTRE INFORMAZIONI PER L'AQUIRENTE**

**-Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (spese condominiali ordinarie) -Spese straordinarie condominiali già deliberate ma non ancora scadute -Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:** l'immobile in oggetto da informazioni assunte risulta amministrato dal Sig. . Non è stato possibile acquisire le suddette informazioni. È stata comunque inoltrata richiesta informativa a mezzo mail al Sig.

**-Eventuali cause in corso:** non risultanti dall'esame della certificazione notarile in atti.

**DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE E PREZZO A BASE D'ASTA NELL'IPOTESI IN CUI GLI EVENTUALI ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA O CATASTALE O PER LA BONIFICA DA EVENTUALI RIFIUTI SIANO LASCIATI INTERAMENTE A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

**Definizione di un valore unitario zonale medio di riferimento:**

Il sottoscritto C.T.U.,

- Considerate le caratteristiche del bene immobile oggetto della presente stima, la sua ubicazione, la sua natura, i suoi accessi e le sue pertinenze;
- Verificato lo stato generale di conservazione e manutenzione dell'immobile, nonché il livello delle rifiniture;

- Avuto riguardo dell'epoca di realizzazione dello stesso;
- Esaminati i documenti della proprietà di cui trattasi;
- Vagliate tutte le informazioni desunte presso l'ufficio tecnico Comunale e l'Agenzia del Territorio;
- Considerata la situazione urbanistica dell'immobile e l'attuale stato dei luoghi;
- Dopo indagini di mercato in zone limitrofe per immobili con caratteristiche simili, consultata la Banca dati dell'Agenzia del Territorio-Omi, nonché il portale internet "borsinoimmobiliare.it" ed anche in funzione della personale conoscenza del mercato immobiliare del suddetto comune;

Intende pervenire alla determinazione del più probabile valore commerciale utilizzando il "metodo di stima sintetico comparativo", tenendo debito conto, in termini incrementali o decrementali, dell'insieme di parametri formativi di una staticamente accettabile definizione concreta del "valore reale" del bene, seguendo le fasi operative di seguito elencate:

- descrizione del bene in tutte le sue parti;
- definizione preliminare sulla scorta di una sufficientemente estesa indagine di mercato che tenga conto del raffronto con altri immobili della specie, di valore certo recentemente alienati nel predetto comune di un valore unitario zonale attuale, di un immobile di riferimento o ad esso surrogabile, definito staticamente, medio ideale;
- definizione dei vari parametri, di tipo sia intrinseco che estrinseco, costituenti, nel loro insieme una potenzialità concreta di definizione del valore di un immobile;
- comparazione dell'immobile di causa a quello di riferimento, assunto in termini medi e con parametri unitari, al fine di identificare i gradienti delle loro caratteristiche, e conseguentemente, assumere coefficienti, incrementali o decrementali, tali da costituire, globalmente, un preciso dato di riferimento, in senso positivo o negativo;
- trasposizione di tali differenze, a mezzo del coefficiente globale di riferimento, nei termini economici del valore unitario di mercato dell'immobile in esame.

Ovviamente, il dato risultante da tale procedimento estimativo, pur inglobando tutta una serie di comparazioni ed approssimazioni statistiche, risulta fondato su premesse oggettive e riferimenti sintetico

comparativi giustificativi concreti, tali da renderlo tecnicamente accettabile per un sereno giudizio di stima. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendovi esclusa qualsiasi considerazione di natura previsionale, come pure potrebbe non corrispondere al prezzo ottenibile in sede di un 'eventuale compravendita, in quanto quest'ultimo dipende sempre da situazioni soggettive delle singole parti contraenti.

### **COSTRUZIONI URBANE**

#### **-Definizione di un valore unitario zonale medio di riferimento:**

Dalle indagini di mercato eseguite ricercando tramite il servizio di pubblicità immobiliare dell' Agenzia del Territorio di Bari, dati comparabili sintetico comparativi, ovvero dati di vendita di immobili dello stesso segmento di mercato di quello oggetto di stima (il subject), sono scaturiti i seguenti campioni:

**CAMPIONE A:** atto di compravendita in data 29.11.2019 per notar Lorenza Triola, repertorio 13037, raccolta 660, trascritto a Bari il 05.12.2019 ai nn. 54861/39490, tra <omissis> contro <omissis> inerente la vendita di una casa posta al piano terra sita in Bari-Ceglie del Campo alla strada vicinale via Vecchia di Modugno, n. 7/B, di superficie catastale totale pari a mq 144, censita in catasto al foglio 6, particella 116, sub 10. Il prezzo dichiarato per la suddetta vendita è stato pari ad € 140.000,00) ai cui corrisponde un valore unitario di **€/Mq 972,22.**



**CAMPIONE B:** atto di compravendita in data 30.06.2021 per notar Vincenzo Lagioia, repertorio 121, raccolta 107, trascritto a Bari il 19.07.2021 ai nn. 36230/26850, tra <omissis> contro <omissis> inerente la vendita del fabbricato da cielo a terra sito in Bari-Ceglie del Campo alla via Crimea, civici 2,4,4/a,4/b, composto da piano terra, rialzato e primo di superficie catastale totale pari a mq

$(42+(111 \times 0,50)+(13 \times 0,25)+(99 \times 0,50)+(9 \times 0,25)+139+(18 \times 0,25)+85+(9 \times 0,25)+(14 \times 0,50)+(13 \times 0,50)+(13 \times 0,50)+(13 \times 0,50)+(5 \times 0,35)+142+(29 \times 0,50))=Mq 568$  , censito in catasto al foglio 6, particella 465, sub 10-11-12-13-14-19-20-21-22-25-26-27. Il prezzo dichiarato per la suddetta vendita è stato pari ad € 480.000,00) ai cui corrisponde un valore unitario di **€/Mq 877,51**.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**CAMPIONE C:** atto di compravendita in data 29.03.2021 per notar Antonio Saltino, repertorio 2671, raccolta 1917, trascritto a Bari il 30.03.2021 ai nn. 15358/11447, tra <omissis> contro <omissis> inerente la vendita di un appartamento a primo piano con pertinenziale posto auto scoperto, sito in Bari-Ceglie del Campo alla via Roppo, n. 95, di superficie catastale totale pari a mq  $(97+(6 \times 0,25)+(18 \times 0,50))=Mq 568$  , censito in catasto al foglio 6, particella 977, sub 18-9. Il prezzo dichiarato per la suddetta vendita è stato pari ad € 187.200,00) ai cui corrisponde un valore unitario di **€/Mq 1.741,40**.



**LOCALIZZAZIONE DEI TRE COMPARABILI E DEL SUBJECT**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI – Ufficio Esecuzioni Immobiliari -  
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 144/2020 RG.E.**

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Nella comune prassi estimativa di un immobile è importante la disamina analitica della serie di parametri di merito significativi fondamentali, di natura sia intrinseca che estrinseca, che ne costituiscono il concreto valore. Tali parametri per l'immobile in questione sono nello specifico i seguenti:

**Stato di conservazione:** -manutenzioni straordinarie da eseguire:  $K_c = 0,95$

**Coefficiente di piano:** -piano terra-primi:  $K_p = 0,95$

**Luminosità:** -poco luminoso:  $K_l = 0,95$

**Esposizione e vista:** -interna:  $K_e = 0,95$

**Edificio:** 20- 40 anni-mediocre stato:  $K_a = 0,95$

**Riscaldamento:** -autonomo:  $K_r = 1,05$

**Stato locativo:** -immobile nel possesso di parte debitrice:  $K_g = 1,00$

**-DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE TOTALE DI COMPARAZIONE.**

Il coefficiente totale, relativo ai parametri presi in esame per definire i trasposti differenziali e conseguentemente economici dell'immobile di che trattasi, risulta pari a:

$$K_a \text{ tot.} = K_c \times K_p \times K_l \times K_e \times K_a \times K_r = 0,95 \times 0,95 \times 0,95 \times 0,95 \times 0,95 \times 1,05 \times 1,00 = 0,81247$$

**-DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA**

Applicando un coefficiente totale **K tot.** trasposto numerico delle differenze dal valore medio si ottiene per l'immobile in questione il valore unitario di: €/mq  $1.197,04 \times 0,81247 = \text{€}/\text{mq } 972,56$

Che si arrotondano ad **€/mq 950,00**

\* \* \*

Alla luce di quanto sopra esposto, riepilogando, si definisce come più probabile valore unitario delle costruzioni urbane in questione quello di €/mq 950,00 valore che moltiplicato per la superficie vendibile somma:

$$\text{€/mq } 950,00 \times M_q \text{ 340} = \text{€ } 323.000,00 \#$$

**-ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA:**

- Riduzione forfettaria per tener conto del rispetto di norme e disposti di natura urbanistica, della corretta identificazione catastale dell'immobile e per le conseguenti spese a sostenersi, necessarie per i ripristini

dei luoghi in conformità ai progetti allegati alle sopra indicate pratiche edilizie, per la demolizione delle citate opere abusive e la conseguente regolarizzazione urbanistica e catastale: **Ku=15% → € 48.450,00#**

**IL VALORE COMMERCIALE** dell'immobile in questione si stima pertanto pari ad:

€ 323.000,00 - € 48.450,00 = € **274.550,00 #**

(diconsi Euro duecentosettantaquattromilacinquecentocinquanta/00).

**TERRENI**

Quanto invece al valore unitario dei terreni, il sottoscritto C.T.U.,

- Considerate le caratteristiche del bene immobile oggetto della presente stima, la sua ubicazione, la sua natura, i suoi accessi e le sue pertinenze;
- Verificato lo stato generale di conservazione e manutenzione dell'immobile, nonché il livello delle rifiniture;
- Avuto riguardo dell'epoca di realizzazione dello stesso;
- Esaminati i documenti della proprietà di cui trattasi;
- Vagliate tutte le informazioni desunte presso l'ufficio tecnico Comunale e l'Agenzia del Territorio;
- Considerata la situazione urbanistica dell'immobile e l'attuale stato dei luoghi;
- Dopo indagini di mercato in zone limitrofe per immobili con caratteristiche similari;

Intende pervenire alla determinazione del più probabile valore commerciale utilizzando il *“metodo di stima analitico della capitalizzazione dei redditi”*

Il valore locativo annuo dell'immobile in oggetto si reputa congruo assumerlo pari ad €/anno 8.400,00, da cui decurtando tutte le imposte e spese di gestione imputabili al proprietario, che si stimano intorno al 45% del reddito lordo, si ottiene il reddito netto che risulta pari ad € 4.620,00.

Il Michieli individua: per le spese di *“manutenzione”* percentuali variabili fra il 4% ed 8%, per le spese di *“servizi”* percentuali variabili fra il 5% ed 8%, per *“improduttività”* percentuali variabili fra il 2% ed 3%, per spese *“assicurazioni”* percentuali variabili fra il 1% e 2%, per spese di *“reintegrazione”* percentuali variabili fra il 2% e 3%, per spese di *“amministrazione”* percentuali variabili fra il 2% e 4%, per *“imposte”* percentuali variabili fra il 10% e 15%. La percentuale complessiva del 45% individuata dallo scrivente

C.T.U. per “*spese*” tiene conto dell’attuale congettura economica e la si ritiene pertanto congrua.

Il saggio di capitalizzazione fa solitamente riferimento ad un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche.

Nel caso in esame lo scrivente ha assunto come *saggio di capitalizzazione medio* quello del 5,00% al quale sono stati poi aggiunti, utilizzando il seguente algoritmo di calcolo:  $r = rm + \Sigma I + \Sigma D$ , incrementi e/o decrementi al reddito dipendenti dalle caratteristiche posizionali, intrinseche, posizionali intrinseche e produttive, conformi alla classificazione contenuta nella tabella ripresa dall’ “*Orefice*”.

Nello specifico sono stati adottati gli incrementi e decrementi riportati nella tabella sotto elencata, dallo sviluppo della quale si perviene alla determinazione del saggio di capitalizzazione del 5,5% che si è pertanto ritenuto congruo adottare per la stima di cui trattasi.

<b>Tasso medio di capitalizzazione Rm</b>	5,00%
Centralità rispetto al centro urbano, trasporti	0,05%
Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale	0,05%
Qualificazione dell’ambiente esterno	0,05%
Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde	0,06%
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	-0,06%
Caratteristiche di panoramicità	0,28%
Caratteristiche di prospicenza e di luminosità	0,00%
Quota rispetto al piano stradale	0,00%
Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti	0,03%
Grado di rifinitura interna ed esterna	0,00%
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria	0,00%
Età dell’edificio	0,00%
Possibilità di dilazioni nei pagamenti	0,00%
Suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione	0,04%
<b>Tasso di capitalizzazione</b>	<b>5,50%</b>

Il saggio di capitalizzazione per il bene in oggetto è pertanto determinato pari al 5,50%,

per cui, applicando la formula:

$$VM = Rn/r$$

si ricava il valore di capitalizzazione del reddito che risulta essere pari a:

$$VM = (4.620,00 \times 100) / 5,50 = \text{€ } 84.000,00$$

**IL VALORE COMMERCIALE** del terreno in esame, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, si stima pertanto all’attualità pari ad **€ 84.000,00**.

(diconsi Euro ottantaquattromila/00).

\* \* \*

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**IL VALORE COMMERCIALE** dei terreni e costruzioni urbane in oggetto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, si stima pertanto pari ad:

€ 274.550,00 + € 84.000,00 = € **358.550,00**

- **ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA:** riduzione forfettaria (richiesta dai quesiti conferiti) del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, l'assenza di garanzia per vizi, per lo smaltimento di eventuali rifiuti anche tossici o speciali, nonché per eventuali spese insolute: € **53.782,50 #**

**IL PREZZO BASE A BASE D'ASTA** dell'immobile in oggetto, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, si fissa pertanto pari ad: € **304.767,50 #**

**che si arrotondano ad € 305.000,00**

(diconsi Euro trecentocinquemila/00).

\* \* \*

Si precisa che i risultati sopra esposti sono da intendersi rigorosamente riferiti e limitati alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendovi esclusa qualsiasi considerazione di natura previsionale, come pure potrebbe non corrispondere al prezzo ottenibile in sede di un'eventuale compravendita, in quanto quest'ultimo dipende sempre da situazioni soggettive delle singole parti contraenti.

**Bari lì 10 ottobre 2021**

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio**

**Dott. Ing. Ugo De Corato**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI - Ufficio Esecuzioni Immobiliari -  
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 144/2020 RG.E.**