



# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

- Ufficio Esecuzione Immobiliare -

**RELAZIONE DI  
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
RELATIVA AL PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE  
IMMOBILIARE N° 46/2020 R.G.E.**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Antonio RUFFINO**



***promosso da:***

**JULIET S.P.A.**

***in danno di:***



## INDICE

<i>PREMESSA</i>	<u>3</u>
<i>OPERAZIONI PERITALI</i>	<u>3</u>
<i>OGGETTO DELLA PERIZIA</i>	<u>4</u>
<i>SUDDIVISIBILITA' IN LOTTI</i>	<u>5</u>
<i>DESCRIZIONE ANALITICA – IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI - STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE</i>	<u>6</u>
<i>STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI</i>	<u>12</u>
<i>TITOLI DI PROVENIENZA DEI BENI</i>	<u>12</u>
<i>TRASCRIPTIONI E ISCRIZIONI</i>	<u>13</u>
<i>VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE</i>	<u>15</u>
<i>ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA -APE</i>	<u>15</u>
<i>REGOLARITA' EDILIZIA</i>	<u>16</u>
<i>METODOLOGIA E GIUDIZIO DI STIMA</i>	<u>19</u>
<i>RIEPILOGO E CONCLUSIONI</i>	<u>22</u>

### **Allegati:**

- |         |    |  |
|---------|----|--|
| All. n. | 01 | Provvedimento di nomina e atto di giuramento                       |
| All. n. | 02 | Comunicazione inizio operazioni peritali                           |
| All. n. | 03 | Rilievo fotografico  |
| All. n. | 04 | Estratto di mappa, visure e planimetrie catastali e stato di fatto |
| All. n. | 05 | Copia Nota di Trascrizione pignoramento                            |
| All. n. | 06 | Copia Atti di Provenienza (Atto di compravendita)                  |
| All. n. | 07 | Copia del certificato notarile                                     |
| All. n. | 08 | Estratto dell'atto di matrimonio                                   |
| All. n. | 09 | Attestazione di prestazione energetica - APE                       |
| All. n. | 10 | Richiesta accesso agli atti – Comune di Sannicandro di Bari        |



All. n.	11	Documentazione urbanistico-edilizia
All. n.	12	Quotazioni fornite dalle agenzie immobiliari
All. n.	13	Quotazioni Banca Dati dell'Agenzia del Territorio (OMI)
All. n.	14	Quotazioni Listino della Borsa Immobiliare
All. n.	15	Check list
All. n.	16	Elenco identificativi catastali dei beni periziati
All. n.	17	Attestazione trasmissione perizia alle parti

## PREMESSA

L'III.mo G.E. Dott. Antonio RUFFINO nominava il sottoscritto arch. Vito CONSOLE PENTRELLI, (**All. n. 1**) iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bari al n. 3109 e all'Albo dei CTU presso il tribunale di Bari al n. 665, con studio in Bari alla via Camillo Rosalba 47/Z, Consulente Tecnico d'Ufficio, nel **Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 46/2020, promosso da JULIET SPA in danno di** [REDACTED]

Lo scrivente ha redatto la presente relazione rispondendo ai quesiti ex. art. 173-bis disp. att. cod. proc. civ.

## OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto CTU, accettato l'incarico, procedeva all'identificazione degli immobili oggetto di stima ed ai relativi accertamenti tecnici in loco, alla presenza del custode nominato.

Le operazioni peritali venivano fissate il giorno 05/06/2020 alle ore 10:00 **sui luoghi oggetto di pignoramento** previa comunicazione inviata dal custode avv. Laura Ricci (**All. n.2**).

Nel corso del suddetto sopralluogo si è proceduto alla verifica della consistenza



degli immobili pignorati, con l'ausilio di uno strumento elettronico, di rollina metrica e metro rigido.

Tutte le misurazioni eseguite, sono state registrate su separati fogli, e sono stati raccolti tutti gli elementi necessari ed utili ai fini della valutazione.

Nel corso delle attività NON si è riscontrata la conformità dei luoghi rispetto alle planimetrie catastali in quanto gli immobili, separati e indipendenti nelle planimetrie, risultano di fatto uniti attraverso un varco nella muratura che divide i due beni. Inoltre dal sopralluogo risultano tramezzi interni non presenti sulle planimetrie catastali.

Successivamente il sottoscritto CTU procedeva all'integrazione ed aggiornamento della documentazione in suo possesso, effettuando opportune ricerche presso:

- Ufficio Provinciale di Bari dell'Agenzia delle Entrate – Catasto (**All. n. 4**);
- Ufficio Tecnico del Comune di Sannicandro di Bari per l'accertamento della regolarità edilizia e urbanistica dell'immobile (**All. n. 11**);
- Quotazioni fornite dalle agenzie immobiliari (**All. n. 12**)
- Agenzia delle Entrate per la quotazione della banca dati OMI (**All. n. 13**)
- Borsino Immobiliare per la quotazione di immobili presenti nel Comune di Sannicandro di Bari (**All. n.14**).

#### OGGETTO DELLA PERIZIA

Da Nota di Trascrizione del 21.02.2020 rubricata ai n.ri 8224/6131 (**All. n.5**),

l'OGGETTO DI PIGNORAMENTO è :

- ✓ Unità immobiliare (Appartamento) sito nel Comune di Sannicandro di Bari Catastalmente identificato nel NCEU del Comune di Sannicandro di Bari al foglio 8, particella 394 sub. 4, cat. A/4, classe 2, consistenza 1,5 vani, al vico Trevi n.15, piano terra
- ✓ Unità immobiliare (Appartamento) sito nel Comune di Sannicandro di Bari Catastalmente identificato nel NCEU del Comune di Sannicandro di Bari, foglio



8, particella 394, sub. 5, cat. A/4, classe 3, consistenza 1 vano, al vico Trevi n.13,  
piano terra

### SUDDIVISIBILITA' IN LOTTI

Nel seguito della relazione, identificheremo gli immobili oggetto di pignoramento in un **unico lotto**.

Dallo stato di fatto si evince che i due beni, seppure catastalmente e urbanisticamente divisi, sono uniti in un unico immobile.

Inoltre se analizziamo singolarmente i due immobili, entrambi non hanno le caratteristiche necessarie per poter costituire un'abitazione, data una superficie utile inferiore, in entrambi i casi, alla superficie minima di 28 m<sup>2</sup> (art. 3 DM 5 luglio 75).

Pertanto, considerando che i due beni non possono essere divisi e venduti separatamente come abitazioni, sarà considerato un unico lotto, formato dai seguenti beni:

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sannicandro di Bari (BA) - Vico Trevi, 15.

Individuato al catasto urbano del comune di Sannicandro di Bari. Riportato in catasto al foglio 8, particella 394 sub. 4, cat. A/4, classe 2, consistenza 1,5 vani, rendita € 55,78;

**Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Sannicandro di Bari (BA) - Vico Trevi, 13

Individuato al catasto urbano del comune di Sannicandro di Bari, foglio 8, particella 394, sub. 5, cat. A/4, classe 3, consistenza 1 vano, rendita € 43,38.

Si precisa che il numero civico indicato è quello riportato nelle visure catastali.

A tal proposito si evidenzia una difformità tra la toponomastica catastale e quella reale, in quanto dallo stato dei luoghi si evince una diversa numerazione per il BENE 2 e un'assenza di numerazione per il BENE 1.

L'individuazione del lotto è stata sinteticamente riportata nella tabella sinottica seguente:

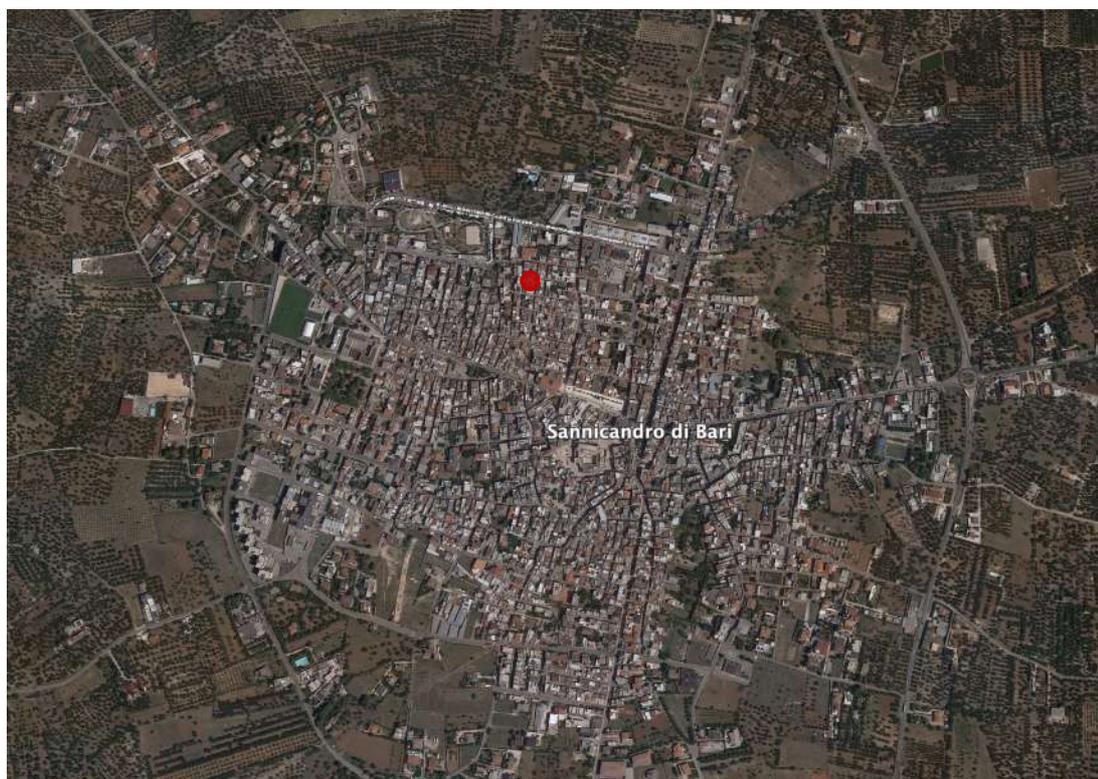


	Foglio	Particella	Sub	Destinazione		Via
LOTTO UNICO	8	394	4	A/4	Appartamento	Vico Trevi, 15 Sannicandro di Bari (BA)
	8	394	5	A/4	Appartamento	Vico Trevi, 13 Sannicandro di Bari (BA)

### DESCRIZIONE ANALITICA - IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI - STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati nel comune di Sannicandro di Bari (BA), in una zona periferica della città, zona B/1 di completamento destinata dal P.R.G.C. ( cfr. stralcio aerofotogrammetrico riportato di seguito).

In **Allegato 3** si riporta il rilievo fotografico dell'immobile.





### Dati catastali – Coerenze – Confini – Descrizione

#### LOTTO UNICO

##### **BENE 1**

L'immobile è allibrato nel N.C.E.U. del Comune di Sannicandro di Bari (BA):

- al foglio 8, particella 394 sub. 4, cat. A/4, classe 2, consistenza 1,5 vani, rendita € 55,78;

##### **BENE 2**

L'immobile è allibrato nel N.C.E.U. del Comune di Sannicandro di Bari (BA):

- al foglio 8, particella 394 sub. 5, cat. A/4, classe 3, consistenza 1,5 vani, rendita € 55,78;



I due immobili fanno parte di un unico corpo di fabbrica che si trova nella parte centrale dell'isolato. Gli immobili sono serviti da una strada ad una corsia, sprovvista di zona parcheggi e di marciapiede pedonale. La zona risulta servita in maniera discreta da servizi commerciali.

Il **BENE 1** è un immobile con accesso diretto dalla strada, costituito da piano terra e ammezzato, mentre il **BENE 2** è un immobile con accesso dal **BENE 1** ed è costituito da un unico piano.

I due beni sono stati collegati internamente mediante un varco realizzato sulla parete in comune tra i due immobili.

La descrizione interna parte dal **BENE 1** che tra i due è quello che ha conservato l'accesso dalla strada. Attraversata la soglia d'ingresso si accede ad un unico ambiente di forma rettangolare coperto in parte da una volta a botte ribassata, attualmente adibito a zona pranzo e cucina.

Nella zona d'ingresso sulla parete a destra è presente un camino a legna in muratura, mentre sulla parete a sinistra c'è il varco dal quale si accede al **BENE 2**.

Per la prima metà del vano, la copertura è caratterizzata da una volta a botte ribassata, con altezza in chiave di 2,33 m; nella parte restante l'ambiente è a doppia altezza fino alla copertura del torrino, con un'altezza pari a 6,70 m.

Nella parte retrostante del vano è ubicata sulla parete a sinistra la cucina e sulla parete a destra è presente una scala metallica che porta al piano ammezzato. Il piano ammezzato è coperto anch'esso da una volta a botte ribassata con altezza in chiave di 1,86 m. Sempre sul piano ammezzato, la parete nord, quella che si affaccia sulla strada, ha una porta finestra in alluminio di colore bianco a doppia anta, dalla quale è possibile accedere ad un piccolo balcone. Sul lastrico solare è presente un vano tecnico torrino sprovvisto di scala di collegamento con il piano ammezzato e sprovvisto di solaio di calpestio. La porta di accesso al lastrico può essere raggiunta dall'ammezzato con l'ausilio di una scala mobile.

Dal piano terra si può accedere al **BENE 2** che è caratterizzato da un unico vano rettangolare coperto da una volta a padiglione con altezza in chiave di 4,67 m.

Il vano è composto, nella parte antistante da una zona di distribuzione e bagno,

---



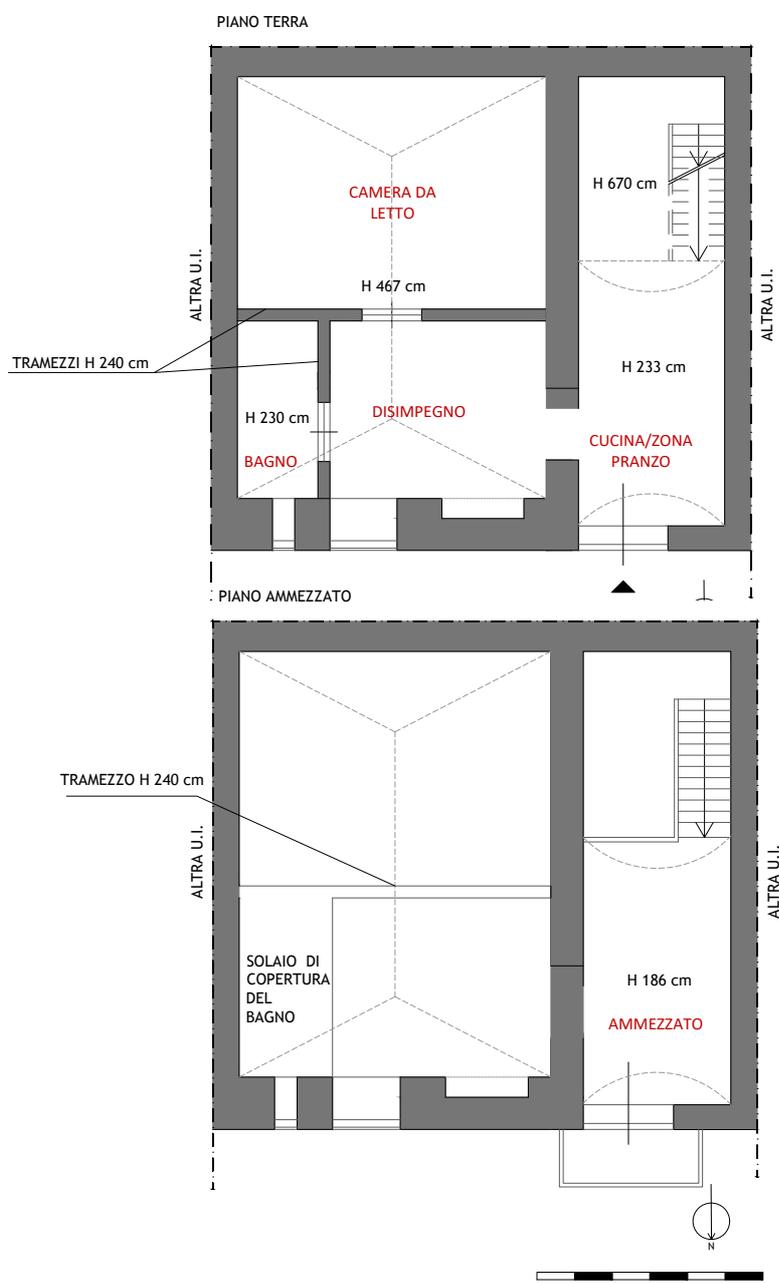
mentre nella zona retrostante c'è una camera da letto senza finestra. I muri di divisione interna sono stati realizzati fino ad un'altezza di 2,40 m, permettendo così, il passaggio di luce e aria nella zona della camera da letto.

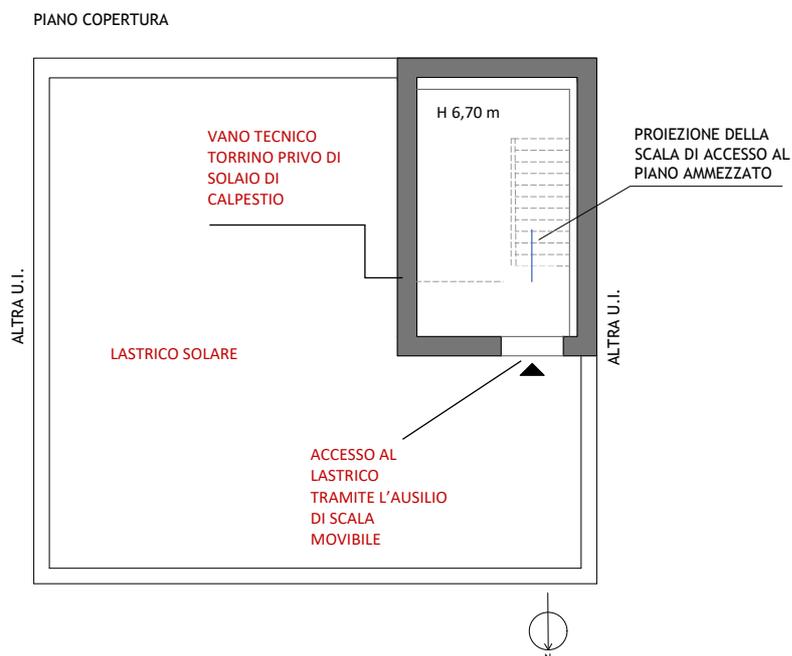
L'immobile ha due aperture verso l'esterno sulla parete a nord, una finestra a due ante in alluminio nella zona di distribuzione e una piccola finestrella alta nel bagno.

Il bagno è di piccole dimensioni ed è dotato di lavello, wc, bidet e doccia.

Le immagini seguenti restituiscono le **PLANIMETRIE DELLO STATO DI FATTO**

come da rilievo effettuato durante il sopralluogo.





Superficie utile interna

**BENE 1**

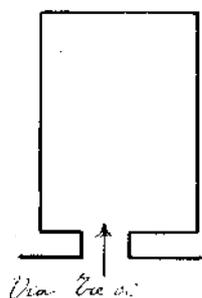
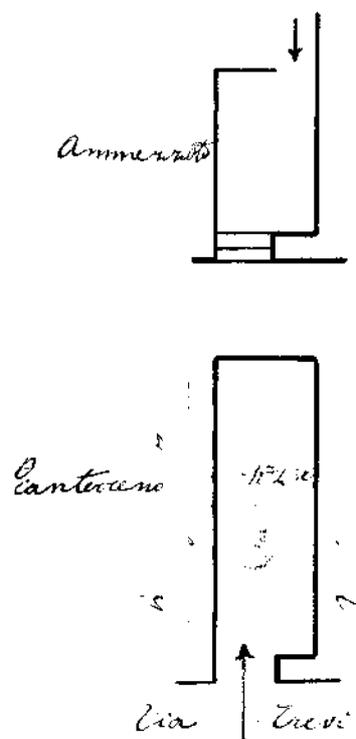
Zona ingresso/cucina	12,20 m <sup>2</sup>
Stanza piano ammezzato	7,35 m <sup>2</sup>
<b>Totale sup. interna utile</b>	<b>19,55 m<sup>2</sup></b>

**BENE 2**

Disimpegno	7 m <sup>2</sup>
Camera da letto	13 m <sup>2</sup>
Bagno	2,6 m <sup>2</sup>
<b>Totale sup. interna utile</b>	<b>22,60 m<sup>2</sup></b>



Le immagini seguenti restituiscono le **PLANIMETRIE CATASTALI**.

**BENE 2****BENE 1**

In seguito ad attenta analisi dei dati urbanistici e catastali e dal sopralluogo effettuato possiamo affermare che **lo stato dei luoghi dei due beni NON corrisponde alla planimetria catastale esistente.**

Nello stato dei luoghi, sulla parete a sinistra del **BENE 1** è stato realizzato un varco di collegamento alla proprietà adiacente, **BENE 2**.

Inoltre il **BENE 2** ha subito anche variazioni di distribuzioni interne che non sono state autorizzate da regolare pratica edilizia.

Sulla scorta degli accertamenti eseguiti, in occasione del sopralluogo, effettuato il 05/06/2022, **si è rilevato un mediocre stato di conservazione e manutenzione.**



## STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Alla data del sopralluogo gli immobili oggetto della procedura, risultano:

- **BENE 1 e BENE 2** di proprietà della sig. [REDACTED]

Gli immobili sono attualmente occupati dalla sig. [REDACTED].

## TITOLI DI PROVENIENZA DEI BENI

Dal certificato notarile si evince che gli immobili sopra descritti sono pervenuti ai sig. [REDACTED]

[REDACTED] per la quota pari a  $\frac{1}{2}$  ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, giusto atto di compravendita del 14.11.2006 in notar Severo Vernice Maria Antonietta di Bari rep. N. 97164/15790, trascritto il 22.11.2006 ai nn. 64997/43692, da potere della signora

B [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], alla quale, detti immobili, non ancora accatastati in maniera autonoma erano pervenuti, quanto alla quota pari a  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà, in forza di successione denuncia n. 1612 volume 2008/8, presentata all'Ufficio del Registro di Bari (BA) il 10.07.2008, trascritta il 28.10.2008 ai nn. 51029/34291, apertasi il 25.05. 2008, in morte del signor

[REDACTED], e quanto alla restante metà, per acquisto effettuato unitamente al predetto [REDACTED] con atto di compravendita del 26.02.1966 in notar luigi Sansone rep. N. 1908, trascritto il 21.03.1966 ai nn. 11842/10894, da potere della signora [REDACTED]



## TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

Sulla base del certificato notarile (**All. n. 7**) a firma del notaio Maurizio Lunetta, con riferimento al ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento in oggetto risultano sugli immobili di proprietà dei sig.ri [REDACTED] le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione ipoteca volontaria iscritta il 22.11.2006 ai nn. 64998/12927, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 14.11.2006 ai rogiti del Notaio Severo Vernice Maria Antonietta da Bari, rep. n° 97165/15791, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A. con sede in Siena – codice fiscale 00884060526, domicilio ipotecario eletto Siena Piazza Salimbeni 3 e contro i signori [REDACTED] [REDACTED], per un montante ipotecario di € 170.000,00 ed un capitale di € 85.000,00. Durata 30 anni avente per oggetto Beni di [REDACTED] per la quota pari a ½ ciascuno di piena proprietà in regime di comunione dei beni:
  - Abitazione di tipo popolare (A4) di Sannicandro di Bari foglio 8 particella 394 sub. 4
  - Abitazione di tipo popolare (A4) di Sannicandro di Bari foglio 8 particella 394 sub. 5
- Atto esecutivo o cautelare, trascritto il 21.02.2020 ai nn. 8224/6131, nascente da verbale di pignoramento immobili del 17.01.2020, Unep Bari, rep. n°494, a favore di SIENA NPL 2018 S.R.L. con sede in Roma – codice fiscale 14535321005 e contro i signori [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] avente per oggetto



Beni di [REDACTED] per la quota dell'intero in piena proprietà in regime di comunione dei beni:

- Abitazione di tipo popolare (A4) di Sannicandro di Bari foglio 8 particella 394 sub. 4
- Abitazione di tipo popolare (A4) di Sannicandro di Bari foglio 8 particella 394 sub. 5

**Formalità di provenienza:**

- o Trascrizione n. 43692.1/2006 del 14.11.2006 portante atto di compravendita a rogito del notaio Severo Vernice Maria Antonietta di rep. n. 97164 del 23.11.2006

Con riferimento a quanto riportato, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) sugli immobili oggetto di valutazione delle quali **dovrà essere ordinata una cancellazione, dopo la vendita, sono le seguenti:**

- o Atto esecutivo o cautelare, trascritto il 21.02.2020 ai nn. 8224/6131, nascente da verbale di pignoramento immobili del 17.01.2020, Unep Bari, rep. n°494, a favore di SIENA NPL 2018 S.R.L. con sede in Roma – codice fiscale 14535321005 e contro i signori [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] avente per oggetto Beni di [REDACTED] per la quota dell'intero in piena proprietà in regime di comunione dei beni:
  - Abitazione di tipo popolare (A4) di Sannicandro di Bari foglio 8 particella 394 sub. 4
  - Abitazione di tipo popolare (A4) di Sannicandro di Bari foglio 8 particella 394 sub. 5
- o Iscrizione ipoteca volontaria iscritta il 22.11.2006 ai nn. 64998/12927, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 14.11.2006 ai rogiti del Notaio Severo Vernice Maria Antonietta da Bari, rep. n° 97165/15791, a



favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A. con sede in Siena – codice fiscale 00884060526, domicilio ipotecario eletto Siena Piazza Salimbeni 3 e contro i signori [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED], per un montante ipotecario di € 170.000,00 ed un capitale di € 85.000,00. Durata 30 anni avente per oggetto Beni di [REDACTED] per la quota pari a ½ ciascuno di piena proprietà in regime di comunione dei beni:

- Abitazione di tipo popolare (A4) di Sannicandro di Bari foglio 8 particella 394 sub. 4
- Abitazione di tipo popolare (A4) di Sannicandro di Bari foglio 8 particella 394 sub. 5

#### VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI

Gli immobili oggetto di pignoramento non sono soggetti a spese condominiali, in quanto si tratta di immobili indipendenti.

Non esiste inoltre alcun assoggettamento dell'immobile al censo, livello o uso civico.

Restano comunque a carico dell'acquirente tutte le obbligazioni assunte da parte dei dante causa (esecutati) con la sottoscrizione dell'atto di compravendita **(All. n. 6)**.

I signori [REDACTED] hanno contratto matrimonio in data 15/05/2006 e risultano essere in regime di comunione dei beni.

#### ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA – APE

E' stato redatto per gli immobili oggetto di pignoramento il certificato APE che, debitamente sottoscritto digitalmente, è stato caricato online sull'apposito portale ENEA – APE PUGLIA **(All. n. 9)**





## ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: RGE462020 VALIDO FINO AL: 08/12/2023



DATI GENERALI

<b>Destinazione d'uso</b> <input checked="" type="checkbox"/> Residenziale <input type="checkbox"/> Non residenziale  Classificazione D.P.R. 412/93: <u>E.1</u>	<b>Oggetto dell'attestato</b> <input checked="" type="checkbox"/> Intero edificio <input type="checkbox"/> Unità immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliari  Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: <u>1</u>	<input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input checked="" type="checkbox"/> Passaggio di proprietà <input type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica <input type="checkbox"/> Altro: _____
---	--	---

DATI IDENTIFICATIVI

	Regione: Puglia Comune: Sannicandro di Bari Indirizzo: Trevi Civ. 13-14 Piano: 1 Interno: Coordinate GIS: Lat. <u>41,002710</u> Long. <u>16,798016</u>	Zona climatica: D Anno di costruzione: 1900 Superficie utile riscaldata (m <sup>2</sup> ): 45 Superficie utile raffrescata (m <sup>2</sup> ): 0 Volume lordo riscaldato (m <sup>3</sup> ): 302 Volume lordo raffrescato (m <sup>3</sup> ): 0
---	---	---

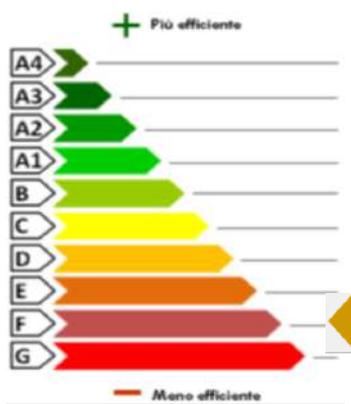
Comune catastale	Sannicandro di Bari	Sezione	Foglio	8	Particella	394
Subalterni	da 4 a 5	da	a	da	a	
Altri subalterni						

SERVIZI ENERGETICI PRESENTI

<input checked="" type="checkbox"/>  Climatizzazione invernale	<input type="checkbox"/>  Ventilazione meccanica	<input type="checkbox"/>  Illuminazione
<input type="checkbox"/>  Climatizzazione estiva	<input checked="" type="checkbox"/>  Prod. Acqua calda sanitaria	<input type="checkbox"/>  Trasporto di persone o cose

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

<b>Prestazione energetica del fabbricato</b> <table style="width: 100%;"> <tr> <th style="width: 50%;">INVERNO</th> <th style="width: 50%;">ESTATE</th> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">    </td> <td style="text-align: center;">    </td> </tr> </table>	INVERNO	ESTATE	 	 	<b>Prestazione energetica globale</b>  <div style="border: 2px solid black; padding: 5px; text-align: center; margin: 5px auto; width: 80%;">                 EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO  <b>CLASSE ENERGETICA F</b>  <b>321,8</b>                  kWh/m<sup>2</sup> anno             </div>	<b>Riferimenti</b> Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:  Se nuovi: <b>A1</b> 98,7  Se esistenti: <b>F</b> 321,8
INVERNO	ESTATE					
 	 					

Pag. 1

### REGOLARITA' EDILIZIA

Al fine di verificare la regolarità edilizia degli immobili oggetto di pignoramento è stato effettuato un accesso agli atti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Sannicandro di Bari inviando la richiesta tramite PEC in data 20/01/2022,



chiedendo una risposta in tempi brevi. Dopo due mesi, in data 22/03/2022, è stato inviato un sollecito formale tramite PEC all'ufficio tecnico del Comune di Sannicandro di Bari al fine di velocizzare l'accesso agli atti. Successivamente, il giorno 29/03/2022, l'Ufficio Urbanistica Edilizia Privata del Comune di Sannicandro di Bari, in seguito a vari solleciti telefonici effettuati, comunicava l'avvenuta protocollazione della richiesta di accesso agli atti con N° 3473 del 29/03/2022.

Dopo circa sei mesi dalla prima richiesta di accesso agli atti, l'Ufficio Urbanistica Edilizia Privata del Comune di Sannicandro di Bari, in data 14/06/2022, inviava risposta tramite PEC (**all. n 11**), nella quale scriveva che *"...nei registri delle pratiche edilizie e di agibilità presentate tra il 1947 e il 1961 è riportata annotazione relativa ad un'istanza presentata in data 20/04/1948 dalla signora " [REDACTED] ", che risulta essere stata usufruttuaria degli immobili fino al 02/02/1972, sulla quale è stata rilasciata dalla Commissione Edilizia un'autorizzazione in data 23/04/1948, sebbene gli scarni dati disponibili non consentano di ricondurre con certezza tale titolo agli immobili di interesse, né di desumerne la natura, stante anche il mancato reperimento del relativo fascicolo. ..."*.

Pertanto, data l'assenza di pratiche edilizie autorizzative relative agli immobili pignorati e vista l'impossibilità nel poter visionare l'unica pratica edilizia presentata da un vecchio usufruttuario degli immobili, tra l'altro senza alcuna certezza che la suddetta pratica edilizia sia riferita agli immobili in questione, la regolarità urbanistica, considerato il fatto che gli immobili sono stati edificati prima della Legge n.1150 del 1942 e vista l'assenza di un regolamento edilizio Comunale ante 31 Ottobre 1942, sarà verificata confrontando le planimetrie catastali del 12 Marzo 1940 con lo stato dei luoghi. Quindi si è proceduto effettuando il confronto tra le planimetrie catastali e le planimetrie dello stato dei luoghi, dal quale **sono emerse le seguenti difformità non autorizzate da alcun titolo abilitativo:**

---



- Nello stato dei luoghi i due immobili risultano uniti in un unico immobile attraverso un varco presente nella muratura di confine tra BENE 1 e BENE 2, mentre nella planimetria catastale risultano come due immobili indipendenti senza alcun collegamento interno;
- Il BENE 2 nello stato dei luoghi presenta una diversa distribuzione interna, divisa tra zona disimpegno, bagno e camera da letto, mentre nella planimetria catastale risulta come vano unico;
- Nel bagno del BENE 2 è presente una finestra di piccole dimensioni non rappresentata nella planimetria catastale;
- Nell'amezzato del BENE 1 è presente una porta-finestra con un balcone profondo 0,77 m. e largo 1,90 m., mentre nella planimetria catastale, nello stesso ammezzato, è rappresentata una finestra;
- Sul lastrico solare che copre i due immobili, in corrispondenza del BENE 1, è presente un vano tecnico torrino con accesso al lastrico solare, sprovvisto di scala di collegamento con il piano ammezzato e sprovvisto del solaio di calpestio. Il torrino, vista l'assenza del solaio intermedio, crea un ambiente a doppia altezza fino alla copertura del torrino stesso. La porta di accesso al lastrico solare può essere raggiunta solo con l'ausilio di una scala mobile. Nelle planimetrie catastali il lastrico solare con relativo torrino non è rappresentato.

**Le difformità riguardanti la fusione dei due immobili, la diversa distribuzione interna, le modifiche in facciata e il vano tecnico Torrino sono sanabili** attraverso la presentazione di una pratica edilizia SCIA o PDC in sanatoria, la quale comporterà il pagamento dei relativi oneri sanzionatori, come definiti dal DPR 380/2001 e comunque come determinati dall'U.T.C. di Sannicandro di Bari. La copertura del vano tecnico torrino potrà essere sanata come "opera minore strutturale" presso il Genio Civile.

**Il balcone presente nell'amezzato del BENE 1 non può avere la sanatoria urbanistica** in quanto in contrasto con l'art. 104 del Regolamento Edilizio del



Comune di Sannicandro di Bari, poiché aggettante della misura superiore ad 1/10 della larghezza della sede stradale. **Pertanto dovrà essere demolito e dovrà essere ripristinata la finestra in sostituzione della porta finestra attualmente presente nell'ammezzato.**

Successivamente sarà necessario presentare una **variazione catastale**.

Dunque nella determinazione del valore di stima si terrà conto delle spese necessarie per la demolizione del balcone e per il ripristino della finestra ammezzato, stimabili in € 3000, delle spese tecniche necessarie per la presentazione delle pratiche edilizie con i relativi oneri sanzionatori, stimabili in € 2500 e delle spese necessarie per la variazione catastale, stimabili in € 500.

#### **METODOLOGIA E GIUDIZIO DI STIMA**

Per la corretta determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili in esame, è stato utilizzato il **criterio di stima comparativo**, che è un procedimento sintetico (o diretto) e consiste nel raffrontare il bene oggetto di stima ad un campionario di beni analoghi di valore noto, che sono stati oggetto di compravendite in regime di ordinarietà e di libera contrattazione e nello stabilire a quale delle classi di detto campionario appartiene tale bene.

Per fare ciò il sottoscritto ha determinato il valore al metro quadro delle singole unità immobiliari, tenuto conto dei valori accertati attraverso:

- **Indagini di mercato immobiliare** riguardanti immobili in vendita a Sannicandro di Bari; con particolare riferimento a quelli ubicati in prossimità di vico Trevi (**All.to n.12**)
- **Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI)**, riferita al primo semestre del 2022 per immobili della fascia periferica, codice di Zona: D1, microzona catastale n.1 (**All.to n. 13**);
- **Il Listino della borsa immobiliare di Bari**, per immobili di Sannicandro di Bari in condizioni vetuste (oltre 45 anni) e ubicati in zona simile (**All.to n. 14**).

Si precisa che, le indicazioni circa i prezzi di mercato, reperiti nella zona di



riferimento, sono rappresentativi della dinamica di domanda-offerta alla data di riferimento; ciononostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta di cui non si può essere a conoscenza, in quanto messi sul mercato in maniera riservata.

E' opportuno sottolineare che valori attribuiti ai singoli lotti tengono conto dei **fattori intrinseci** quali *la destinazione d'uso* (residenza, magazzino,.....), *la composizione e disposizione degli ambienti interni*, la presenza di balconi o lastrici solari, *lo stato e le caratteristiche dei prospetti esterni*, *la vetustà dell'immobile* ed il relativo *stato di manutenzione* e condizioni attuali in generale, *l'orientamento e la luminosità* con particolare riferimento alla superficie finestrata complessiva ed il grado di rifinitura degli immobili con riferimento alle caratteristiche dei materiali adoperati, il grado di isolamento termico, acustico e stato degli impianti e dei **fattori estrinseci** rappresentati da *prossimità al centro cittadino*, *salubrità della zona* (presenza di parchi o aree attrezzate-vista mare), *livelli di rumorosità diurna e notturna*, *panoramicità*, *possibilità di parcheggiare nella zona*.

#### **VALUTAZIONE:**

Alla stregua di quanto enunciato è possibile assegnare un costo unitario in linea con quanto rilevato attraverso l'analisi:

- Delle **Agenzie immobiliari**, secondo le quali, per abitazioni ubicate in vico Trevi e zone strettamente limitrofe aventi caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima, le quotazioni possono essere assunte mediamente pari a €/m<sup>2</sup> 865,00
- **Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI)** aggiornate al 1° Semestre del 2022:
  - **Tra** €/m<sup>2</sup> 750 e €/m<sup>2</sup> 1.000,00 per abitazioni di tipo economico.
- **Listino del Borsino Immobiliare** aggiornate all'anno 2021:
  - **Abitazioni vetuste (oltre i 45 anni)** €/m<sup>2</sup> 629 per immobili ad uso residenziale.



Dall'analisi dei luoghi e alla luce delle indagini esperite, può essere ragionevolmente assunto quale valore unitario base **€/m<sup>2</sup> 800,00**

Con riferimento agli **indici mercantili** tipici del mercato di Sannicandro, il sottoscritto ha determinato la superficie commerciale alla quale applicare il suddetto valore unitario di mercato, utilizzando quanto emerso dalla planimetria catastale e dal rilievo eseguito in sede di sopralluogo:

	<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>COEFFICIENTE</b>	<b>SUPERFICIE RAGGUAGLIATA</b>
<b>Appartamento</b>	45,30 m <sup>2</sup>	1,00	45,30 m <sup>2</sup>
<b>Ammezzato (assimilabile ad un soppalco non abitabile)</b>	9 m <sup>2</sup>	0,15	1,35 m <sup>2</sup>
<b>Lastrico solare</b>	38 m <sup>2</sup>	0,30 fino a 25 mq	7,5 m <sup>2</sup>
		0,10 mq eccedenti	1,3 m <sup>2</sup>
<b>TOTALE</b>			<b>55,45 m<sup>2</sup></b>

Pertanto, il più probabile valore di mercato risulta essere il seguente:

**VALORE TOTALE = €/m<sup>2</sup> 800,00 x 55,45 m<sup>2</sup> = € 44.360,00**

**Diconsi Euro quarantaquattromilatrecentosessanta/00**

Valore questo che **decurtato delle spese necessarie per la demolizione del balcone e per il ripristino della finestra ammezzato, stimabili in € 3000**, delle **spese tecniche necessarie per la presentazione delle pratiche edilizie con i relativi oneri sanzionatori, stimabili in € 2500** e delle **spese necessarie per la variazione catastale, stimabili in € 500**, diventa **€ 38.360,00 (diconsi euro trentottomilatrecentosessanta/00)**.

#### **ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA**

- adeguamento forfettario del 15% praticato per l'assenza della garanzia per vizi occulti del bene venduto: **€ 5.754,00**

**Per cui il valore dell'immobile al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova, è pari a:**



**€ 38.360,00 – € 5.754,00 = € 32.606,00**

**in c.t. dicono 32.600,00**

**Diconi Euro trentaduemilaseicento/00**

## CONCLUSIONI

Lo scrivente esperto stimatore, è stato incaricato di procedere alla stima dei beni pignorati nel procedimento esecutivo 46/2020.

Per l'espletamento dell'incarico ricevuto il sottoscritto ha:

- analizzato la documentazione in atti;
- effettuato un sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento **(rilievo fotografico in All. n 3)**;
- effettuato visure e ricerche presso l'Ufficio Provinciale di Bari dell'Agenzia del Territorio – Catasto Censuario **(All. n 4)**;
- acquisito atto di compravendita del 19/02/2010 rogito del Notaio Giuseppina Cioffi presso l'archivio notarile di Bari **(All. n.6)**;
- acquisita documentazione urbanistico edilizia **(All. n. 12)**;

Sulla base di tutte le informazioni assunte e dei documenti, visure e certificati ottenuti e dei quesiti posti dal G.E., il sottoscritto ha redatto la presente relazione peritale, che, tra l'altro, dà conto dei criteri di stima adottati e dei conseguenti procedimenti logici e metodologici eseguiti.

Ciò premesso, sulla base delle attività svolte e di tutto quanto esposto ed argomentato nei paragrafi precedenti, il sottoscritto ha, tra l'altro:

- Individuato e descritto gli immobili oggetto di pignoramento, determinandone la consistenza e tutti gli elementi utili ai fini della stima;
- Ha verificato la legittimità urbanistica dei fabbricati in questione, indicandone le difformità riscontrate rispetto alla situazione assentita;
- Stimato il valore commerciale degli immobili.



Si riporta di seguito una tabella consuntiva nella quale:

- Viene individuato il lotto di vendita;
- Viene indicato il valore di mercato del lotto nonché il valore decurtato del 15%:

L O T T O	Fg.	P.IIa	Sub	Destinazione	Via	Stima del valore	Valore del bene
						di mercato (al netto degli oneri di regolarizzazione)	con abbattimento forfettario, del 15%
BENE 1	8	394	4	A/4 Appartamento	Vico Trevi n. 15	<b>€ 38.360,00</b>	<b>€ 32.600,00</b>
BENE 2	8	394	5	A/4 Appartamento	Vico Trevi n. 13		

Ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento o necessità, rassegna la presente relazione che consta di n. 23 pagine, oltre gli allegati e i rilievi grafici e fotografici che costituiscono parte integrante ed inscindibile dalla relazione.

BARI, 09/12/2022

Con osservanza  
L'esperto stimatore  
Dott. Arch. Vito Console Pentrelli

