

# Tribunale di Bari

## Sezione Esecuzioni Immobiliari

Relazione del consulente tecnico d'Ufficio

Procedura esecutiva RGE n. 404/2021

A.M.C.O S.p.A vs ....

Giudice dell'Esecuzione : Dott.ssa Marisa Attollino

Ctu : Ing. Giuseppe Viterbo



## Indice

Formulazione dei quesiti.....	pag. 3
Premessa.....	Pag. 10
Identificazione dell'immobile.....	pag. 11
Stato di possesso dell' immobile .....	pag. 11
Verifica certificazione notarile .....	pag. 12
Verifiche tecniche presso il Comune di Adelfia.....	pag. 14
Descrizione analitica unità immobiliare 1^ p .....	pag. 15
Documentazione fotografica 1^ p .....	pag. 16
Descrizione del 2^ p abusivo .....	pag. 28
Documentazione fotografica 2^ p .....	pag. 29
Calcolo della superficie commerciale 1^ p .....	pag. 36
Procedura stima dell' immobile.....	pag. 37
Valore di mercato dell' immobile.....	pag. 39
Valore a base d'asta dell' immobile.....	pag. 40



# Tribunale di Bari

## Sezione Esecuzioni Immobiliari

Egr. Sig. Giudice  
Dott.ssa Marisa Attollino

Relazione del consulente tecnico d'Ufficio

Procedura esecutiva RGE n. 404/2021

A.M.C.O S.p.A vs .....

### **Conferimento dell'incarico**

Il Giudice Dott.ssa Marisa Attollino della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Bari ha conferito al sottoscritto Ing. Giuseppe Viterbo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n° 4511 ed all'Albo dei Ctu al n. 1591 con studio in Bari alla Via Pizzoli n° 19, l'incarico di consulente tecnico d'Ufficio per il procedimento in epigrafe.

Il Ctu prestava il giuramento di rito al fine di procedere alla stima del bene pignorato, eseguire i seguenti accertamenti /verifiche e rispondere ai quesiti sotto indicati :

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelle mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

*Ing. Giuseppe Viterbo Via Pizzoli, 19 70123 Bari*  
*Tel. - Fax 080/521.92.92 e-mail: giuseppegviterbo@tin.it*  
*Pec: giuseppe.viterbo4511@pec.ordingbari.it*

---

Codice fiscale VTR GPP 60A02 A662E – Partita I.V.A. 04672740729



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

oppure:

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

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

Se la certificazione dell'iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

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

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

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

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore precedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).



Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

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

2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione



IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino;

3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifici l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifici ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**

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

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del



decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

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

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

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

10) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli



adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonchè per le eventuali spese condominiali insolute; qualora l'immobile sia abusivo e l'abuso non sia sanabile, stabilisca quale prezzo base il suo valore d'uso ovvero utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 dpr n. 380/2001);

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

12) ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore





pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

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

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

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

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



Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

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

Al fine di consentire all'esperto lo svolgimento dell'incarico autorizza l'esperto stimatore a: a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla legge 31.12.96 n. 675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali";

b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

### **Premessa**

La seguente relazione è il risultato di n.1 accurato sopralluogo e verifiche eseguite presso l'immobile oggetto del pignoramento, previa comunicazione alle parti ed il necessario intervento dei Carabinieri e del Fabbro per l'apertura del portoncino di ingresso stante l'irreperibilità di .... valutazioni tecniche/economiche, di un'indagine di mercato svolta al fine della relativa stima e dei necessari accertamenti compiuti presso i competenti uffici quali il Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Bari, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari, Ufficio tecnico del comune di Adelfia.



L'immobile oggetto del pignoramento consiste in un appartamento che si sviluppa su n. 2 livelli ( 1<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup> p ) oltre al lastrico solare ubicato nel centro storico di Adelfia alla Via Floro n.11, Quartiere Montrone.

In considerazione del gran numero dei quesiti e delle informazioni richieste, il Ctu ha cercato nella presente unica relazione, di raggruppare tutte le relative risposte in maniera lineare ed organica a seconda della loro tipologia e di fornire un quadro completo nei suoi vari aspetti.

### **1. Identificazione dell'immobile pignorato**

L'immobile oggetto di valutazione indicato agli atti ed identificato con assoluta certezza dal Ctu, consiste in un appartamento che si sviluppa su n. 2 livelli ( 1<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup> p ) oltre al lastrico solare ubicato nel centro storico di Adelfia / Montrone alla Via Floro n.11 costituente un piccolo edificio con ingresso autonomo dalla stessa via pedonale e/o chiusa al traffico veicolare (all. n. 1 / stralcio di mappa catastale / all. n.1).

**Le coordinate catastali aggiornate dei n.1 cespite immobiliare sono:**

L'appartamento è allibrato presso il Nuovo Catasto Urbano con il Foglio di mappa n.26 particella 119 sub 2 categoria A4 ( popolare) classe 3 di vani 4 con rendita di € 206,58 (cfr. Visura storica catastale e planimetria catastale / all. n.2 e n.3).

\*\*\*\*\*

### **2. Stato di possesso dell' immobile / Assenza di un contratto di locazione**

Il sopralluogo presso l'immobile de quo, stante l'irreperibilità della signora ...è stato eseguito in maniera congiunta ed alla presenza del Custode Giudiziario dell'immobile Notaio Dott.ssa Gloria Buquicchio , del fabbro e dei Carabinieri informati dal suddetto Custode e del fabbro che ha dovuto forzare il portoncino di ingresso e sostituire la serratura.

L'immobile de quo, al momento del sopralluogo era disabitato, NON arredato e/o Non abitabile, libero quindi da cose e da persone, in condizioni precarie e/o fatiscenti.



Inoltre, in base alla comunicazione ricevuta dall'Ufficio del Registro di Via Amendola, Bari NON sussiste alcun contratto di locazione relativo all'immobile oggetto di valutazione stipulato da ...con terzi

( all. n.4).

### **3.Certificazione notarile prodotta dal Sig. Notaio Dott. Paolo Efsio Anedda Angioy**

Il Ctu ha verificato con attenzione la consistenza della certificazione notarile prodotta dal Creditore procedente, elaborata dal Notaio Dott. Paolo Efsio Anedda Angioy e disponibile agli atti d'Ufficio che ripercorre il ventennio anteriore alla data del pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 15.10.2021 ai nn. 49873/ 37084 ( Reg. Gen./ Reg. Part) e che risulta essere completa ed esaustiva.

#### **3.1 Provenienza nel ventennio anteriore alla vendita**

In base a quanto indicato sulla suddetta certificazione notarile parte integrante della presente relazione (all.n.5)

**nel ventennio anteriore alla data del pignoramento** de quo si segnalano in particolare le seguenti formalità in merito alla provenienza nel ventennio anteriore alla suddetta data del pignoramento immobiliare:

- 1) Atto notarile di compravendita dell'immobile a rogito del Sig. Notaio Dr Giuseppe Cardinali in base al quale l'immobile oggetto di valutazione pervenne a..... il **23.06.2009** dal Sig. Rep. n.36940/15445 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 24.06.2009 ai nn.18843 Reg. Part. e n. 27931 Reg. Gen. (all. n.6 su tale atto non è citato alcun diritto di usufrutto e/o particolare convenzione o vincolo);
- 2) Atto notarile pubblico di Retrocessione a rogito Dott. Giuseppe Cardinali del 10.06.2009 Rep 36906/15420, trascritto presso l'Agenzia del Territorio –Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 03/07/2009 al



n.19875 di formalità a favore del Sig. \_\_\_\_\_ come piena  
proprietà e contro la Signora \_\_\_\_\_

per 1/1 di piena proprietà;

3) Atto notarile pubblico di Donazione accettata a rogito Dott. Cardinali  
Giuseppe del 26.07.2007 rep 35177/14301, trascritto presso l’Agenzia del  
Territorio – Servizio di Pubblicità immobiliare di Bari il 03.08.2007 al n.  
28919 di formalità **a favore** di \_\_\_\_\_ per 1/1 di piena  
proprietà e **contro** il Sig, \_\_\_\_\_  
per 1/1 di piena proprietà;

4) **ANTE VENTENNIO**, già di proprietà del sig. \_\_\_\_\_

per 1/1 di piena proprietà , pervenuto con atto  
notarile pubblico di compravendita a rogito Notaio Loprieno del  
**30.12.1992** rep. n. 4053 e trascritto presso l’Agenzia del Territorio-  
Servizio di pubblicità Immobiliare di Bari il 14.01.1993 al n.1596 di  
formalità.

### **3.2 Formalità pregiudizievoli alla vendita indicate sulla certificazione notarile**

1) **Ipoteca volontaria n. 5332 del 24.06. 2009 a favore** della Banca Meridiana  
SpA con sede in Bari e **contro** ..... per € 234.000,00 di cui € **130.000,00 per  
capitale** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario durata 30 anni  
come da atto notarile pubblico a rogito Dott. Cardinali Giuseppe, notaio in Bari  
in data 23.06.2009 Rep n. 36941/15446;

2) **Ipoteca giudiziale** Reg. Part. n. 2629 e Reg. Gen.n 22280 del 12.06. 2012 **a  
favore** Brandani Gift Group Sas di Paolo e Lorenzo Brandani con sede in Pescia  
( PT) e contro ... per € 20.000,00 di cui € 12.329,00 **per capitale** derivante da  
decreto ingiuntivo Pubblico Ufficiale : Tribunale di Pistoia , Sezione Pescia in  
data 27.04.2012 Rep n. n. 92.



Risulta a margine della presente:

Annotazione di restrizione dei beni annotata il 29.05.2020 al n. 2872 di formalità.

3) **Pignoramento immobiliare** de quo trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 15.10.2021 ai nn. 49873/ 37084 ( Reg. Gen./ Reg. Part). a favore di AMCO –Asset Management Company SpA e contro...

Infine, alla data del 16.12.2022 , in base alle verifiche eseguite dal Ctu presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Bari, Non si segnalano altre iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli a carico dell' immobile de quo oltre a quelle già note (all. n.7).

### **Elaborazione ex novo della planimetria dell'immobile**

Il ctu, ha ritenuto opportuno per una maggiore chiarezza elaborare ex novo le planimetrie dell'appartamento Foglio 26 particella 119 sub 2 ( all.8 n. / Scala 1:100) .

### **4. Verifiche tecniche eseguite presso il Comune di Adelfia**

Il ctu ing. Giuseppe Viterbo al fine di verificare la legittimità urbanistica dello immobile oggetto di valutazione, si è recato presso l'Ufficio tecnico del comune di Adelfia per prendere visione e/o richiedere la documentazione tecnica progettuale ivi depositata e verificare la corrispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e quanto autorizzato dal suddetto Comune.

#### **4.1 Legittimità urbanistica parziale dell' immobile**

Le verifiche eseguite dal ctu presso l'Ufficio tecnico del Comune di Adelfia consentono di affermare con ragionevole certezza che, relativamente al 1° piano, l'immobile oggetto di valutazione è stato edificato certamente in data antecedente al 1967, stante la tecnica costruttiva, il materiale utilizzato e lo spessore delle pareti esterne in tufo intorno a 50 cm, in seguito al progetto presentato a Maggio del 1956 ( all. n.9) con i relativi calcoli statici ( all. n.10) per la sopra elevazione dell'edificio **al civico n. 11 di Via Floro** ; è altresì utile



evidenziare che, invece, sull'autorizzazione rilasciata dal Comune di Adelfia alla Signora \_\_\_\_\_ viene invece riportato e/o citato il n. 15 di Via Floro, Adelfia in risposta alla domanda della Committente ( all. n.11).

Invece, relativamente al **2<sup>^</sup> piano** costituente una chiara ed evidente sopra elevazione rispetto all'originario primo piano, NON si è riscontrata l'esistenza di alcun titolo edilizio e/o autorizzazione, e/o condono edilizio richiesto dai successivi proprietari e/o intestatari dell'immobile, avendo altresì richiesto in tal senso la conferma ufficiale al Comune di Adelfia.

### **5. Descrizione analitica dell'unità immobiliare foglio n.26 part.119 sub 2**

Il ctu in considerazione della grandezza dell'immobile ha ritenuto opportuno corredare la descrizione dell'immobile con una congrua documentazione fotografica con brevi didascalie per una migliore comprensione dello stato dei luoghi.

#### **5.1 Descrizione dell'Appartamento / 1<sup>^</sup> piano**

L'ingresso nell'appartamento avviene unicamente dal civico n. 11 della Via Floro, nel centro storico di Adelfia , una strada chiusa al traffico e/o pedonale avente una larghezza intorno a 3.00 m.

Subito dopo il portoncino di ingresso in legno, in mancanza dell'impianto elevatore, una ripida scala in muratura conduce al piano 1<sup>^</sup> p costituito da n. 1 grande ambiente della superficie utile netta di 15.20 mq con balconcino prospiciente sulla via Floro, oltre ad un altro ambiente adiacente privo di finestra comunicante con l'esterno e che riceve luce in maniera indiretta dal suddetto ambiente attraverso una superficie vetrata posta nella parte alta del tramezzo divisorio (cfr. foto n. 8 e n.12 ); l'altezza utile netta degli ambienti è intorno a 3.42 m, informando che una porzione limitata di superficie dell'ambiente secondario ha un'altezza variabile essendoci il sottoscala che conduce al piano superiore ( cfr. foto n.13) . La pavimentazione è costituita da lastre in gres in buone condizioni.



L'attuale bagno del primo piano ha una superficie molto limitata pari a ( 1.02 x 0.87) mq e comprendente soltanto il vaso/tazza .

L'unico balconcino prospiciente la Via Floro ha una superficie pari a (0.58 x 1.49) = 0,85 mq.

L'infisso e/o serramento dell'ambiente più grande e relativo al balconcino è in scadenti condizioni e certamente da sostituire come il condizionatore, non essendo certo il suo funzionamento.

## **5.2.Documentazione fotografica del 1<sup>^</sup> p dell'appartamento**

Foglio n 26 Particella n 119 Sub 2 Via Floro n. 11, Adelfia  
Piani 1<sup>^</sup>,2<sup>^</sup>, Lastrico solare



Foto n.1

Via Floro , centro storico di Adelfia - Montrone







Foto n. 2

Prospetto dell'immobile sulla Via Floro, Adelfia





Foto n.3

Unico ingresso nell'immobile attuale dal civico n.11 di Via Floro, centro storico di Adelfia , con l'indicazione del contatore gas ( freccia a sinistra).





Foto n.4





Foto n.5

1^ Rampa di scala in muratura di collegamento tra piano terra ed i n. 2 piani superiori ( 1^ e 2^)



## Stato dei luoghi del 1^ p Urbanisticamente Legittimo



Foto n. 6

Pianerottolo al 1^ p con il citofono e quadro dell'impianto elettrico





Foto n.7  
Disimpegno





Foto n.8 : Vano principale in scadenti condizioni



Foto n.9

Vano principale con il serramento da sostituire ed il balconcino prospiciente la Via Floro





Foto n.10 Vano principale



Foto n. 11  
Bagno comunicante con la grande stanza







Foto n. 12

Vano secondario , NON dotato di una finestra propria comunicante con l'esterno e riceve la luce dal grande ambiente/ vano principale adiacente attraverso una superficie vetrata posta nella parte alta della parete.





Foto n.13

Sulla destra porzione dell'ambiente secondario e sottoscala , avente quindi un'altezza variabile.





Foto n.14

Rampa di scala in muratura / collegamento tra il 1<sup>^</sup> ed il 2<sup>^</sup> p



## 6. Descrizione del 2<sup>^</sup> piano abusivo

La superficie utile netta del 2<sup>^</sup> piano è pari a circa **30,00 mq** con altezza utile netta pari a **2.34 m**, inferiore a quella minima affinché possa essere un'abitazione che invece avrebbe dovuto essere di 2.70 m; invece, la superficie comprensiva delle pareti esterne e dei tramezzi interni è pari a circa 33,00 mq, e non può essere definita commerciale essendo abusiva e NON sanabile.

Tale porzione dell'immobile versa in pessime condizioni, stante l'esistenza di notevoli tracce di fenomeni infiltrativi per la probabile inefficienza e/o mancanza della guaina di impermeabilizzazione della copertura, mancanza di porte, impianto di riscaldamento etc e secondo quanto indicato sulla planimetria catastale avrebbe dovuto essere destinata a zona living per il riporto della cucina, bagno ed altro ambiente probabilmente sala da pranzo (all. n.3).

### 6.1 Sopraelevazione abusiva del 2<sup>^</sup> piano

Il 2<sup>^</sup> piano, è certamente il risultato della **sopra elevazione dell'originario primo piano**, attese le circostanze che, in primis, la tecnica costruttiva del 2<sup>^</sup> piano con laterizi / paramenti esterni dello spessore di circa 16 cm è assolutamente diversa da quella del 1<sup>^</sup> piano caratterizzata da murature portanti in tufo dello spessore intorno a 50 cm ed inoltre negli atti di compravendita che vanno ben al di là del ventennio anteriore si argomenta sempre di un immobile costituito soltanto da un primo piano sino al 1956 ed invece nel 1971 si argomenta di un immobile costituito da un vano rialzato e da un vano sovrastante.

Ora, l'**altezza utile netta del 2<sup>^</sup> piano** è pari a **2.34 m** compatibile soltanto con l'eventuale utilizzo come **deposito**, essendo lo stesso piano in pessime condizioni anche per gli evidenti fenomeni di infiltrazioni di cui vi è traccia ben visibili sul soffitto e pareti; NON è stato possibile verificare e/o ispezionare il lastrico solare perché la scala di collegamento tra il 2<sup>^</sup> p ed il lastrico solare è visibilmente rotta e/o inadatta al suo utilizzo.



La sopra elevazione del 2<sup>^</sup> piano, **NON** è sanabile perché in base alle informazioni ricevute dal Comune di Adelfia, non esiste una concessione edilizia e/o pratica di condono presentata illo tempore ed inoltre allo stato attuale **NON sussistono le condizioni previste dall'Art. 36** del DPR n. 380 del 2001 relative alla doppia conformità perché, in base alla attuale normativa urbanistica del Comune di Adelfia, per l'immobile originario e legittimo del piano 1<sup>^</sup> p, essendo ubicato nel CUS centro Urbano storico in ragione dell'art. 30.1 delle Norme tecniche di attuazione, **NON** è consentita la sopra elevazione.

Pertanto, il costo della rimozione e demolizione è consistente anche perché la porzione dell'immobile da demolire (2<sup>^</sup>p) è **incastonato tra immobili e/o edifici** in aderenza, occorre procedere manualmente e con l'ausilio di attrezzi **NON** invasivi e che **NON** devono chiaramente provocare danni e/o lesioni agli immobili adiacenti oltrechè alla parte legittima dello stesso immobile e rispettare tutte le norme sulla sicurezza dei luoghi di lavoro.



Foto n.15  
Vista del bagno (a sx) e della cucina ( a dx)





Foto n.16  
Vano principale al 2<sup>a</sup> piano



Foto n.17  
Ambiente destinato a cucina , come indicato sulla planimetria catastale allegata





Foto n.18 : Scala metallica rotta con conseguente impossibilità di verificare le condizioni del lastrico solare



Foto n. 19

Tracce di fenomeni di infiltrazioni delle acque meteoriche sul soffitto e pareti





Foto n. 20 Bagno padronale







Foto n.21  
Contatore idrico a sx rispetto all'ingresso





Foto n.22

Contatore elettrico ubicato a parete, a sinistra rispetto all'ingresso, posto superiormente rispetto al contatore idrico.





Foto n.23

## 7. Struttura dell'immobile

La struttura dell' immobile relativamente alla parte originaria e cioè il 1<sup>^</sup> piano , stante l'epoca di edificazione risalente agli anni 50 è del tipo in muratura portante con conci in tufo con spessore intorno a 50 cm.

Invece, la sopra elevazione della palazzina rappresentata dal 2<sup>^</sup> p è caratterizzata da laterizi aventi uno spessore intorno a 16 cm con un solaio latero cementizio avvenuta certamente in data successiva al 1957 , non precisabile con assoluta certezza dato che nell'atto di donazione dell'immobile a Rogito Notar Racanelli del 12.09.1957, da parte del sig. \_\_\_\_\_ alla figlia



Signora \_\_\_\_\_, si argomenta di un immobile costituito soltanto da un primo piano mentre nel passaggio di proprietà successivo a rogito del Notaio Dr Luigi Sansone Rep. n 9734 del Luglio '71 si argomenta di un immobile costituito da "...un vano al piano rialzato e di un vano sovrastante..." ove il vano sovrastante è quello chiaramente edificato in maniera **illegittima**.

### **Confini di proprietà**

I confini di proprietà dell'immobile sono a Nord con la Via Floro, ad Ovest proprietà \_\_\_\_\_ ed a sud con aventi causa di \_\_\_\_\_, salvo altri.

### **Mancanza del certificato di agibilità e dell'APE**

L'immobile **NON è altresì dotato del certificato di agibilità e tanto meno dell'APE** (Attestato di prestazione energetica), stante anche l'esistenza del 2° piano totalmente abusivo e quindi della mancanza dei calcoli del cemento armato da depositare al competente Ufficio relativi alla staticità del solaio di copertura come realizzato e l'attestazione del relativo collaudo.

### **8. Calcolo della superficie commerciale dell'immobile al 1°P**

Il ctu ha eseguito il calcolo della superficie commerciale del primo piano dell'immobile riferendosi all'importante norma UNI 10750/ 2005 ed al DPR n. 138/98 in base ai quali, il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i seguenti criteri :

- a) 100% delle superfici calpestabili circa **28,00 mq** ;
- b) 100 % delle superfici delle pareti divisorie interne;
- c) 100% delle superfici delle pareti esterne aventi, sino a considerare uno spessore massimo di circa 50 cm, non potendo essere quest'ultima superiore a 10 % della somma dei punti a) e b);

#### **8.1 Superficie commerciale legittima dell'appartamento 1°p**

La superficie commerciale dell'appartamento al piano primo caratterizzato da una Sutile netta : circa 28.00 mq , inclusa l'incidenza delle pareti esterne ed interne e del piccolo balcone, è pari a **circa 33,00 mq** .



## **Condizioni di divisibilità dell'appartamento**

In considerazione dell'unica modalità di ingresso nell'immobile e delle limitate superfici in gioco, l'immobile NON è certamente divisibile .

### **9. Impianti tecnologici**

#### **9.1 Impianto di riscaldamento**

Il ctu ha riscontrato l'installazione NON ha riscontrato l'esistenza di un impianto di riscaldamento a servizio dell'appartamento ma una caldaia chiaramente fatiscente e/o Non funzionante ed installata nella parte illegittima dell'immobile da demolire.

#### **9.2 Impianto elettrico**

L'impianto elettrico è costituito da un insieme di tubazioni sotto traccia, non visibili a partire dal contatore elettrico ubicato, all'interno sulla parete laterale sinistra nell'androne portone.

#### **9.3 Impianto idrico**

L'impianto idrico è costituito da un insieme di tubazioni in parte annegate nel massetto della pavimentazione , non quindi visibili, a partire dal contatore idrico posto sulla parete laterale sinistra nell'androne portone .

#### **9.4 Impianto fognario**

L'impianto fognario è costituito da un insieme di tubazioni annegate nel massetto del pavimento, collegato alla rete fognaria cittadina.

#### **9.5 Impianto Gas metano**

L'impianto gas metano ha origine dal contatore ubicato nell'armadietto posto sul prospetto della Via Floro, vicino all'ingresso e/o portoncino, riscontrando la circostanza che sulla planimetria catastale la destinazione ad uso cucina è riportata al 2<sup>a</sup> piano, del tutto abusivo e NON sanabile.



## 10. Procedura di stima dell' immobile

Il Ctu ha svolto in loco un'indagine capillare di mercato al fine di stimare il valore dell'immobile in oggetto contattando anche i principali operatori del settore di Adelfia.

Durante la fase di valutazione sono stati considerati i molti parametri in gioco, tra cui :

### Fattori intrinseci

- esposizione ;
- le rifiniture e stato di conservazione ;
- la grandezza dei vani in rapporto all'uso cui sono destinati ;
- la distribuzione dei locali e la sufficienza dei servizi interni;
- l'estetica;
- quota di edificazione dell'immobile ;
- anno di costruzione e **regolarità urbanistica e/o sanabilità**;
- la rispondenza allo scopo per cui è stato costruito.

### Fattori estrinseci

- salubrità dei luoghi ;
- l'ubicazione del fabbricato rispetto alle strade , al mercato, al centro abitato;
- l'efficienza dei servizi pubblici che servono la zona ;
- le condizioni politiche /sociali del momento;
- crisi economica del momento che comporta una consistente riduzione dei valori di mercato.

Il valore di mercato deve rientrare nei limiti imposti della legge economica della domanda e offerta, cioè deve più o meno coincidere con la somma di denaro realizzabile in una libera compravendita del bene in esame.

Per stabilire il più probabile valore di mercato dell'intera villa, in oggetto è stato opportuno anche confrontarli con altri di simili caratteristiche e appetibilità dei quali si conoscono i valori di mercato attraverso una ricerca di mercato presso qualificate agenzie immobiliari di Adelfia.



## 11.1 Possibile valore di mercato dell' immobile

In base ai suddetti parametri/ fattori si ritiene di poter affermare che il possibile valore di mercato del suddetto immobile **SE** l'immobile fosse stato legittimo ed in buone condizioni con i relativi impianti, sarebbe stato per la parte legittima ( 1^ piano): € 30.000,00 (con lieve arrotondamento) corrispondente ad una congrua e media valutazione intorno a €/mq 900,00, NON avendo il 2^ p alcun valore commerciale dovendosi anzi prevedere la demolizione.

Pertanto, alla luce di tutto quanto sopra espresso al suddetto possibile valore di mercato della parte legittima, occorre portare in detrazione il seguente consistente ed indicativo costo per :

Demolizione del 2^ p e/o parte abusiva e ripristino dello stato di legittimità;

**E 02.04 Demolizione totale o parziale di conglomerati cementizi di qualunque tipo**, effettuata con mezzi meccanici, martelli demolitori, etc., in qualsiasi condizione, altezza o profondità, compreso l'onere per il calo o l'innalzamento dei materiali di risulta con successivo carico su automezzo, tagli anche a fiamma ossidrica dei ferri, cernita dei materiali, accatastamenti, stuoie e lamiera per ripari, segnalazione diurna e notturna, recinzioni, etc. e quant'altro occorre per dare il lavoro finito in opera a perfetta regola d'arte.

E 02.04b - valutata per la cubatura effettiva delle parti demolite, **eseguita a mano o con l'ausilio** di piccoli utensili elettromeccanici

**E 02.05 Demolizione di muratura di tufo, pietrame di qualsiasi natura, di mattoni o mista**, di qualsiasi forma e spessore. Sono compresi: l'impiego di mezzi d'opera adeguati alla mole delle strutture da demolire; la demolizione, con ogni cautela e a piccoli tratti, delle strutture collegate o a ridosso dei fabbricati o parte dei fabbricati da non demolire. Sono compresi: l'onere per il calo in basso, la movimentazione nell'ambito del cantiere dei materiali provenienti dalle demolizioni ed il relativo carico su automezzo meccanico. Sono da computarsi a parte le eventuali opere di protezione ed il trasporto a discarica con i relativi oneri:

E 02.05b - eseguita a mano o con l'ausilio di piccoli utensili elettromeccanici

Trasporto alla discarica autorizzata e smaltimento delle macerie;



Rimozione dell'attuale pavimentazione del 2<sup>^</sup> piano, formazione del massetto con la relativa pendenza per lo smaltimento delle acque meteoriche, Impermeabilizzazione della copertura del 1<sup>^</sup> piano legittimo;

Impianto di condizionamento in sostituzione di quello attuale;

Installazione di pluviale, ed opere accessorie;

Smontaggio ed installazione di un nuovo infisso con vetro camera nell'ambiente più grande e nel bagno;

**Totale costo indicativo** : € 12.000,00 + iva

Pertanto, il possibile valore commerciale del bene riportato alle condizioni di legittimità urbanistica diventerebbe intorno ad :

€ 30.000,00 - € 12.000,00 + iva 22% =

**€ 15.000,00** con arrotondamento

### **Possibile valore a base d'asta dell' immobile**

Il possibile valore a base d'asta del suddetto immobile con l'abbattimento del **15% imposto** dall'Ufficio per vizi occulti e/o altro applicato al sopra citato valore, diventa :

**€ 13.000,00** (con lieve arrotondamento)

### **Convenzioni matrimoniali**

....si unì in matrimonio il **11.08.1979** con il sig. ....mentre il **15.07.1997** con provvedimento del Tribunale di Bari è stata omologata la separazione consensuale dei coniugi di cui all'atto di matrimonio contro scritto, come risulta dall'estratto di matrimonio acquisito dal ctu ed allegato alla presente relazione ( all. n.12).

### **Oneri a carico dell'acquirente e/o futuro proprietario**

Gli oneri a carico dell'eventuale acquirente e/o futuro proprietario sono consistenti attesa la circostanza che occorre demolire il 2<sup>^</sup> piano abusivo che non può essere sanato, con la massima cautela e con trasporto alla pubblica discarica e relativo smaltimento delle macerie, oltre alle altre opere di ripristino il cui costo è da ritenere indicativo, necessitando a monte di un'attività di





progettazione ed è stato già portato in detrazione dal possibile valore di mercato della parte legittima,

### **Oneri a carico della procedura**

Non si ravvedono particolari oneri a carico della procedura, oltre a quelli già noti di rito e/o indicati

### **Formalità trascrizioni / iscrizioni**

Le formalità ( trascrizioni ed iscrizioni ) saranno cancellate , dopo la vendita su ordine della Autorità Giudiziaria.

La seguente relazione è composta da n.42 pagine oltre alla seguente documentazione:

- All. n.1: Stralcio di mappa della zona della particella n.119 del foglio di mappa n.26 di Adelfia ( Ba);
- All.n.2: Visura storica della particella n.119 del foglio di mappa n.26 sub 2;
- All. n.3 : Planimetria catastale dell'immobile Foglio n.26 particella n.119 Sub 2 del Comune di Adelfia ( scala 1:200) ;
- All. n. 4 : Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate / inesistenza del contratto di locazione;
- All. n. 5: Certificazione Notarile prodotta dal Creditore procedente;
- All. n. 6 : Titolo di proprietà dell'immobile;
- All. n. 7 : Ispezione ipotecaria aggiornata alla data del 16.12 2022;
- All. n.8 : Planimetrie attuali dell'immobile Foglio n.26 particella n.119 Sub 2 elaborate dal ctu ( scala 1:100);
- All. n.9 : Progetto relativo alla sopra elevazione del piano terra e/o edificazione del 1^ piano dell'Immobile di Via Floro n.11 Adelfia;
- All. n.10 : Calcoli statici relativi alla sopra elevazione del piano terra e/o edificazione del 1^ piano dell'Immobile di Via Floro n.11 Adelfia;
- All. n.11 : Autorizzazione e richiesta per esecuzione lavori ;
- All. n.12 : Estratto di matrimonio dei sigg. .... con annotazioni;



- All. n.13 : n. 2 Verbali di operazioni peritali;
- All.n. 14 : Copia della presente consulenza senza nominativi per la privacy;

Ritenendo di aver fornito con il massimo impegno ed obiettività degli elementi utili al Giudizio nel solo ed esclusivo interesse della Giustizia, il Ctu La ringrazia per la fiducia riposta e resta a disposizione del Sig. Giudice Dott.ssa Marisa Attollino e delle parti per fornire eventuali chiarimenti ed il massimo ausilio tecnico che si riterranno utili alla definizione della controversia.

Bari, 15/12/2022

Con Osservanza  
Ctu Ing. Giuseppe Viterbo

