

TRIBUNALE DI BARI

SECONDA SEZIONE CIVILE- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice: dott.sa Marisa Attollino

R.G.Esec. n.521/2021

BELGIRATE SECURITISATION SRL

Contro

XXXXXXXXX e XXXXXXXXX

RELAZIONE DI STIMA

Gennaio 2023

CTU
arch. Esmeralda COLUCCI



PREMESSA

Con decreto di nomina del 22/02/2022, la scrivente arch. Esmeralda COLUCCI veniva nominata esperto stimatore nella procedura oggetto della redigenda relazione (Allegato 3) insieme al custode giudiziario avv. Luigi Giuseppe Campanella che il 15.03.2022 rinunciava all'incarico.

L'Ill.ma Giudice quindi, nominava la nuova custode giudiziaria nella persona dell'avv. Angela Costa che accettava l'incarico.

In data 03/03/2022, la ctu trasmetteva l'atto di giuramento ed accettazione dell'incarico mediante sottoscrizione dello specifico modulo scaricato dal sito del Tribunale di Bari (Allegato 1). Quindi procedeva ad esaminare gli atti della procedura, ed a verificare la completezza della documentazione prodotta.

In riferimento agli immobili pignorati, l'esperto precisa che il creditore procedente ha:

- depositato la **certificazione notarile** sostitutiva del certificato ipo-catastale (Allegato 2) che risale al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento; i dati catastali attuali degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione.

- ha prodotto l'estratto di mappa, relativo ai due immobili identificati al catasto fabbricati del Comune di Bari sez. urb. Carbonara:

- fg.23, p.lla 1466, sub 3 (ex sub 1);
- fg.23, p.lla 1466, sub 4 (ex sub 2).

Le visure catastali attuali e storiche non sono state allegate e neanche le planimetrie catastali.

Gli immobili sono pervenuti ai debitori con atto di compravendita del 17.01.2005, rep. n.18475/10822, registrato a Bari il 02.02.2005 al n. 1222/1T:

- Immobile ubicato in Bari, sez. urb. Carbonara, fg.23, p.lla 1466 sub 3 a favore di XXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXX, nata a _____, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni come da convenzione di scelta del regime di separazione dei beni del 17.01.2005, rep. n. 18474/10821, registrata a Bari il 21-01.2005 serie 1A (Allegato 2 e 13).
- Immobile ubicato in Bari, sez. urb. Carbonara, fg.23, p.lla 1466 sub 4 a favore di XXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXX, nato a _____ proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni come da convenzione di scelta del regime di separazione dei beni del 17.01.2005, rep. n. 18474/10821, registrata a Bari il 21-01.2005 serie 1A (Allegato 2 e Allegato 13).
- Il verbale di pignoramento immobili è del 19.11.2021, numero di repertorio 8196, trascritto il 14.12.2021 ai nn.61184/45665 (Allegato 13).

Al momento del sopralluogo i due immobili sono risultati liberi.



Nella relazione di stima i due immobili ad uso abitazione verranno descritti e valutati separatamente ed individuati rispettivamente nel "LOTTO 1" e "LOTTO 2", anche se attualmente sono un'unica abitazione in cui il piano terra-seminterrato ed il piano rialzato sono collegati da scala interna.

Valori stimati:

Lotto1

Il valore stimato dell'immobile individuato al catasto fabbricati del Comune di Bari, sez. urbana di Carbonara al fg.23, p.lla 1466 sub 3 - piano terra-seminterrato - è di € 60.655,00.

Effettuando l'abbattimento forfettario del 15%, l'importo è di € **51.500,00** in cifra tonda.

Vendita non soggetta ad iva.

Lotto 2

Il valore stimato dell'immobile, individuato al catasto fabbricati del Comune di Bari sez. urbana di Carbonara al fg.23, p.lla 1466 sub 4 – terra-rialzato - è di € 79.704,00.

Effettuando l'abbattimento forfettario del 15%, l'importo è di € **67.700,00** in cifra tonda.

Vendita non soggetta ad iva.

LOTTO 1

APPARTAMENTO AD USO ABITAZIONE AL PIANO TERRA-SEMINTERRATO (primo piano catastale) DEL FABBRICATO UBICATO IN VIA GOITO N.38 A CARBONARA SEZ. URBANA DI BARI CON CORTILE DI PROPRIETA' ESCLUSIVA.

1) INDIVIDUAZIONE DEL BENE:

UBICAZIONE: Appartamento al piano terra-seminterrato (primo piano catastale) con cortile di proprietà esclusiva con ingresso autonomo su via Goito n.38 a Carbonara, sez. urbana di Bari.

DIRITTI REALI:

XXXXXXXX, c.f. XXXXXXXX, nata a _____, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni come da convenzione di scelta del regime di separazione dei beni del 17.01.2005, rep. n. 18474/10821, registrato a Bari il 21-01.2005 serie 1° (Allegato 7).

INTESTATARIA:

XXXXXXXX, c.f. XXXXXXXX, nata a _____

CORRISPONDENZA CON IL PIGNORAMENTO: conforme.



2) DATI CATASTALI

- Abitazione sita nel comune di Bari sez. urbana di Carbonara, catasto fabbricati foglio 23, particella 1466, subalterno 3 (ex sub 1), categoria A/4, classe 6, vani 3,5, superficie catastale mq.87 - totale escluse aree scoperte mq.85, rendita €. 298,25 (Allegato 5).

L'immobile è intestato a:

- XXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXX, nata a _____, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni del 17.01.2005, rep. n. 18474/10821, registrato a Bari il 21-01.2005 serie 1° (Allegato 7), atto di compravendita registro particolare 3316 registro generale 5485 rep. n.18475-10822 trascritto il 03-02-2005 (Allegato 9).

Dati derivanti da: variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie

Dati derivanti da: variazione del 10/12/2013 protocollo n.BA0402408 in atti dal 10/12/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.125313.1/2013)

Dati derivanti da: VARIAZIONENEL CLASSAMENTO del 20/03/2013 protocollo n.BA0091859 in atti dal 20/03/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 18851.1/2013).

Dati derivanti da: AMPLIAMENTO del 12/04/2012 protocollo n.BA0142473 in atti dal 12/04/2012 AMPLIAMENTO (n.14370.1/2012).

3) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile destinato a civile abitazione, è collocato al piano terra-seminterrato (primo piano catastale) dell'edificio composto da due piani, ciascun piano con accesso autonomo su via Goito. Nello specifico, l'abitazione facente parte del primo lotto in descrizione ed individuata catastalmente al foglio 23, particella 1466, subalterno 3 (ex sub 1), ha l'ingresso autonomo dal civico n.38 di via Goito. Il cortile è di proprietà esclusiva della debitrice.

CONFINI: proprietà XXXXXXXXX, via Goito, proprietà XXXXXXXXX e/o suoi aventi causa.

a) CONSISTENZA APPARTAMENTO LOTTO 1

All'appartamento 1 si accede dalla porta in ferro gialla su via Goito n. 38 attraverso cui si entra nel cortile di proprietà esclusiva dell'abitazione. Scendendo sette gradini, aprendo una cancellata di protezione in ferro ed una porta-finestra si entra nell'unità immobiliare.



Essa è composta da un piccolo ingresso, cucina-pranzo, bagno sopraelevato, ripostiglio e camera da letto. Una scala interna crea il collegamento con l'abitazione del piano superiore che verrà successivamente descritta nel "LOTTO 2".

Nel cortile di proprietà esclusiva è presente un deposito con porta-finestra su via Firenze ed ingresso dal cortile, un piccolo ripostiglio ed una scala esterna che conduce al terrazzino dell'appartamento posto al piano superiore, oggetto del "LOTTO 2".

Superficie lorda abitazione: mq. 84 circa;

superficie cortile di proprietà esclusiva: mq.25 circa;

superficie lorda deposito: mq.11,50

superficie ripostiglio esterno: mq.2,40.

DISPONIBILITA' DELL'APPARTAMENTO 1: al momento del sopralluogo l'appartamento è risultato libero.

4) CONFORMITA' DEL BENE:

a) Urbanistica ed edilizia:

L'immobile in cui è inserito l'appartamento 1 da stimare è stato realizzato antecedentemente al 2 settembre 1967, così come scritto nell'atto di compravendita del 17.01.2005.

Da quanto dedotto dall'atto di vendita dell'abitazione del piano superiore (LOTTO 2) trascritto il 20.07.1954 al n.21041, repertorio n.11304, raccolta n.4614 (Allegato 8) e dalle caratteristiche costruttive, la ctu ritiene che le volumetrie più vecchie dell'abitazione risalgano ai primi anni del 1900.

Per la documentazione reperita e lo stato dei luoghi riscontrata, relativamente al deposito, al bagno, alla scala interna, al piccolo ripostiglio esterno ed alla scala esterna, la ctu afferma che tali manufatti sono abusivi e che quindi l'abitazione **non è conforme sotto il profilo urbanistico**.

Non risulta rilasciato certificato di agibilità.

Il 23.06.2005 è stata protocollata la comunicazione per "lavori di manutenzione ordinaria" (Allegato 6).

b) Catastale:

L'appartamento è **parzialmente conforme alla planimetria catastale** depositata al catasto fabbricati del comune di Bari, Sez. Urb.: CA, a causa delle difformità nella distribuzione interna per



la realizzazione dei due tramezzi che delimitano la camera da letto ed il ripostiglio, ed esternamente per la presenza di un piccolo ripostiglio, di una copertura leggera a protezione della scala che conduce all'ingresso dell'abitazione e per il solaio latero-cementizia e muro laterale in prossimità della scala esterna di collegamento al terrazzino dell'appartamento di piano rialzato oggetto del LOTTO 2.

5) ESTREMI DI PROVENIENZA:

l'immobile è pervenuto alla debitrice con atto di compravendita del 17.01.2005, numero di repertorio 18475/10822, trascritto il 03.02.2005 ai nn. 5485/3316 a favore di XXXXXXXX (o XXXXXXXX) nata a _____, codice fiscale XXXXXXXX, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni (Allegato 9).

6) DIRITTI REALI: XXXXXXXX (o XXXXXXXX) nata a _____ codice fiscale XXXXXXXX, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni (Allegato 7).

7) PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 19.11.2021, numero di repertorio 8196 trascritto il 14/12/2022, Registro particolare 45665, Registro generale 61184 (Allegato 13 e Allegato 12).

8) PREZZO BASE LOTTO 1: € 51.500,00 (VENDITA IMMOBILIARE NON SOGGETTA AD IVA).

RELAZIONE DI STIMA LOTTO 1

IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

Appartamento al piano terra-seminterrato (primo piano catastale) con cortile di proprietà esclusiva, posto nell'edificio composto da piano rialzato su piano terra-seminterrato, con accesso autonomo da via Goito n.38 a Carbonara di Bari (Ba).

In catasto fabbricati di Bari sez. urb. CA, foglio 23, particella 1466, subalterno 3 (ex sub 1), categoria A/4.

Il giorno 24 maggio 2022 la ctu si recava sui luoghi da periziare alle ore 16,30, insieme alla custode, avv. Angela Costa, che aveva provveduto ad inviare l'avviso del primo accesso alla debitrice (Allegato 4).

Nel corso del primo sopralluogo si procedeva alla ricognizione dello stato dei luoghi, si eseguivano i rilievi dimensionali (Allegato 10) e fotografici (Allegato 11) necessari alla stesura della perizia di stima.

Dalla porta in ferro gialla posta su via Goito n.38, si accede al cortile di proprietà esclusiva in cui è posizionata una scala che scende al piano abitazione.

L'abitazione da stimare è collocata al piano terra-seminterrato.



Attraverso una cancellata in ferro a protezione della porta-finestra, si entra nell'appartamento.

Un ingresso disimpegna il bagno che è sopraelevato di 4 gradini, la cucina abitabile, il ripostiglio e la camera da letto.

Una scala interna collega l'abitazione in descrizione con l'appartamento del piano rialzato che fa parte del LOTTO 2, descritto separatamente.

Si sviluppa per una superficie coperta lorda di mq. 84 circa.

Attraverso il cortile di proprietà esclusiva avente superficie scoperta di mq.25 circa si accede a:

- vano deposito di mq.11,50, con ingresso anche da via Firenze;
- piccolo ripostiglio di mq.2,40 (non accatastato)
- scala esterna che collega l'abitazione in descrizione con l'appartamento a piano rialzato facente parte del LOTTO 2 descritto separatamente.

L'immobile confina con proprietà XXXXXXXXX, con via Goito e con proprietà XXXXXXXXX e/o suoi aventi causa.

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPARTAMENTO DI PIANO TERRA-SEMINTERRATO (primo piano catastale) E CORTILE DI PROPRIETA' ESCLUSIVA CON INGRESSO AUTONOMO AL CIVICO 38 DI VIA GOITO A CARBONARA DI BARI (BA).

L'immobile oggetto della presente relazione si trova al piano terra-seminterrato dell'edificio composto da piano rialzato e piano terra-seminterrato.

Risulta interamente di proprietà della debitrice XXXXXXXXX (o XXXXX).

Il bene è posizionato nella zona semi centrale di Carbonara di Bari, in una strada di passaggio senza possibilità di parcheggio.

Nelle vicinanze sono presenti altri insediamenti residenziali costruiti nello stesso periodo, aventi tipologie costruttive simili a quella in cui è collocato l'immobile.

L'accesso autonomo all'abitazione avviene attraverso una porta in ferro su via Goito n.38 (Allegato 11 foto n.1,2).

La porta in ferro si apre sul cortile di proprietà esclusiva dell'abitazione in descrizione ed è a quota strada (Allegato 11 foto n.3).

Dal cortile, scendendo sette scalini, si entra nell'appartamento attraverso una inferriata ed una porta-finestra in alluminio (Allegato 11, foto n.4 e 5).

L'abitazione si sviluppa per una superficie lorda coperta di mq.84, a cui si aggiunge la superficie del deposito con ingresso separato (Allegato 11 foto n.6 e 7), quella del cortile con scala esterna di collegamento al piano superiore (LOTTO2) (Allegato 11 foto n.10) e la superficie di un piccolo ripostiglio esterno (Allegato 11, foto n.8 e 9).



L'alloggio si compone da ingresso (Allegato 11, foto n.5), cucina-pranzo coperta con volte a vela h.max 2,80 ed h.min. 1,60 (Allegato 11, foto n.11,12,13,14,15), camera da letto coperta con volta a vela h.max 2,80 ed h.min. 1,60 (Allegato 11, foto n.16,17,18,19), ripostiglio (Allegato 11, foto n.20), bagno sopraelevato rispetto alla quota pavimento casa con altezza interna h.2,00 m (Allegato 11, foto n.21,22,23,24), disimpegno scala interna con volta a vela in continuità a quella del vano letto matrimoniale (Allegato 11, foto n.25,26).

La camera da letto matrimoniale è arieggiata da finestra a bocca di lupo alta (Allegato 11 foto n.19). Anche il bagno e la cucina hanno una finestra alta (Allegato 11 foto n.27). Il ripostiglio è cieco (Allegato 11, foto n.28).

SUPERFICI NETTE COPERTE APPARTAMENTO 1

Ingresso	Cucina-pranzo	Letto matrimoniale	Bagno	ripostiglio	disimpegno scala interna
mq. 2,41	mq.13,90	mq. 15,65	mq.3,34	mq. 2,96	mq. 11,30

SUPERFICIE SCOPERTA

cortile	mq.25
---------	-------

SUPERFICIE COPERTA CON ACCESSO DAL CORTILE ESTERNO

deposito	Ripostiglio
mq.8,85	mq.1,35

Il tutto come da rilievo effettuato nel corso del primo sopralluogo e riportato nella planimetria prodotta dalla ctu (Allegato 10: planimetria rilevata).

L'abitazione è pavimentata con piastrelle di gres porcellanato di formato cm.30x30 effetto cotto di colore marrone chiaro in tutti i vani (Allegato 11, foto n.29), tranne il bagno. Il pavimento del bagno è in ceramica rossa di formato 15x15, mentre il rivestimento è a tutta altezza in miscela di bisazza 2x2 nelle gradazioni dal rosso al giallo (Allegato 11, foto n.22,23). La cucina è rivestita con mattoni in ceramica 10x10 chiari e scuri posati dritti ed a 45° su disegno (Allegato 11, foto n.12,13,14); al suo interno è stata realizzata una "cucina in muratura" rivestita con gli stessi mattoni e completa di elettrodomestici.

La porta di ingresso alla camera matrimoniale è in laminato effetto legno essenza ciliegio; ha apertura a libro con mezza anta a disegno orizzontale e l'altra metà con vetro acidato; gli altri vani non hanno porte (Allegato 11, foto n.17,30).



Gli infissi esterni sono di alluminio di colore bianco (anodizzato è solo il finestrino del bagno) (Allegato 11, foto n.5,19,24). Tutti gli infissi sono protetti da inferriate metalliche fisse o apribili (Allegato 11 foto n.4,19,24,31).

L'abitazione è dotata di impianto idrico-fognante e di impianto elettrico solo parzialmente completato.

L'impianto elettrico, anch'esso incompleto, sembra a norma e monta pulsanti e placche tipo living biticino (non ovunque inserite) (Allegato 11, foto n.33,34).

Non sono presenti corpi scaldanti, mentre nel bagno c'è la predisposizione per uno scaldasalviette. Nella stanza matrimoniale c'è la predisposizione per lo split per aria condizionata (Allegato 11 foto n.32).

Si specifica che le utenze di luce ed acqua del LOTTO 1 in descrizione sono in comune con il LOTTO 2.

L'appartamento, libero al momento del sopralluogo, è risultato parzialmente completato. Sulle pareti ed a pavimento della cucina-pranzo sono evidenti fenomeni di umidità di risalita attraverso il bianco delle efflorescenze saline (Allegato 11 foto 14,15,29,35).

Il deposito, con ingresso autonomo dal cortile di proprietà esclusiva, si trova in pessime condizioni di conservazione. E' pavimentato con battuto di cemento. L'intonaco su pareti e soffitto è pressoché inesistente. Anche il solaio è in pessime condizioni di conservazione, con pignatte rotte e travetti con ferri arrugginiti a vista. La ctu consiglia di non accedere a tale locale senza averlo messo in sicurezza puntellandolo in attesa di eseguire lavori di ripristino (Allegato 11 foto 6,7).

Anche il ripostiglio ed il sottoscala esterno sono in cattive condizioni di conservazione (Allegato 11 foto 8,9,10,36).

Il cortile, anch'esso in scarse condizioni di manutenzione, è pavimentato con battuto di cemento con un canale per la raccolta delle acque meteoriche al centro (Allegato 11 foto 3,8).

IDENTIFICAZIONE URBANISTICA E CATASTALE.

Regolarità edilizia ed urbanistica

L'immobile in cui è inserito l'appartamento 1 da stimare è stato realizzato antecedentemente al 2 settembre 1967, così come scritto nell'atto di compravendita del 17.01.2005 (Allegato 9).

Da quanto dedotto dall'atto di vendita dell'abitazione del piano superiore (LOTTO 2) trascritto il 20.07.1954 al n.21041, repertorio n.11304, raccolta n.4614 (Allegato 8) e dalle caratteristiche costruttive, la ctu ritiene che le volumetrie più vecchie dell'abitazione risalgano ai primi anni del 1900.



Dai documenti rinvenuti, dalla planimetria allegata all'atto di vendita del 1954 sopra richiamato, e da quanto descritto nell'atto di compravendita del 2005, è emerso che:

- nell'atto di acquisto del 2005 si legge che si vende *“casa di abitazione a piano seminterrato (...) composta da una camera, cucina, servizio e ripostiglio (denominato deposito nell'ultima planimetria catastale rinvenuta), con la proprietà esclusiva del cortile”*.

Non vengono citati la scala interna di collegamento all'appartamento di piano rialzato (LOTTO 2), il piccolo ripostiglio esterno e la scala esterna presenti nel cortile di proprietà esclusiva.

- dalla planimetria in scala 1:100 allegata all'atto di acquisto del 1954 dell'appartamento al piano rialzato (facente parte del LOTTO 2), nel cortile non sono rappresentati il piccolo ripostiglio il deposito e la scala esterna di cui è indicata l'area per la sua realizzazione.

- nell'acatastamento del 12/04/2012, oltre camera, cucina, servizio e deposito (prima denominato ripostiglio) sono rappresentate la scala interna di collegamento al piano rialzato e la scala esterna per il collegamento al terrazzo dell'appartamento del piano rialzato (LOTTO 2).

Pertanto la CTU deduce che:

- nel 2005 il servizio (wc) ed il ripostiglio (deposito) erano esistenti;

- nel 2005 il piccolo ripostiglio esterno, la scala interna e la scala esterna non c'erano perché non citati nel richiamato atto di acquisto.

Non avendo trovato progetti per la loro realizzazione, la ctu afferma che tali manufatti sono abusivi.

Catasto:

L'immobile è accatastato al catasto fabbricati del comune di Bari sez. urbana di Carbonara, al foglio 23, particella 1466, subalterno 3, categoria A/4, classe 6, vani 3,5, superficie catastale mq.87 - totale escluse aree scoperte mq.85, rendita €. 298,25 (Allegato 5). Fino al 2013 l'abitazione era accatastata al fg.23, p.lla 1466 sub 1 graffata a fg.23 p.lla 3345 (Allegato 5).

E' intestato a XXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXX, nata a _____, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni (Allegato 7).

L'appartamento è **parzialmente conforme alla planimetria catastale** depositata, a causa di alcune difformità nella distribuzione interna (realizzazione dei due tramezzi che delimitano la camera da letto ed il ripostiglio), ed esternamente per la presenza di un piccolo ripostiglio, di una copertura leggera a protezione della scala che conduce all'ingresso dell'abitazione ed alla copertura latero-



cementizia in prossimità della scala esterna che collega il piano seminterrato al piano rialzato facente parte del LOTTO 2 .

COSTI PER SANARE LE OPERE RISCONTRATE IN DIFFORMITA'.

Con le normative vigenti non si possono sanare gli abusi avanti descritti per la difficoltà della verifica della doppia conformità.

Ma, trattandosi di una procedura esecutiva, per gli abusi commessi l'art.40 della legge 47/85 recita che: *“nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge”.*

Quindi si potrebbe richiedere il condono tardivo se le ragioni del credito sono antecedenti alla legge 326/2003.

Certamente, il piccolo ripostiglio esterno e la scala esterna con solaio latero-cementizio non rientrerebbero nelle opere da sanare con il condono tardivo poiché nell'atto di acquisto del 2005 non sono citate per cui si desume che la loro realizzazione sia successiva al 2005. Quindi andrebbero demolite con i costi di seguito quantificati.

Anche la scala interna per il collegamento al piano rialzato non risulta in alcun documento, quindi verrà chiusa con muratura.

Il bagno (servizio) ed il deposito sono stati costruiti precedentemente all'anno 2005, poiché indicati nell'atto di vendita del 2005.

Ma, per essere sanabili con il condono tardivo, la loro realizzazione deve essere precedente all'entrata in vigore della legge 326/2003. A tale riguardo, la ctu ritiene di potere asserire che questi due manufatti siano stati realizzati antecedentemente all'anno 2003 perché:

- le condizioni di conservazione del deposito sono pessime, con solaio latero-cementizio gravemente ammalorato per pignatte rotte e travetti in cemento i cui ferri sono faccia vista ed arrugginiti: in 18 anni (cioè dal 2005 ad oggi) è difficilissimo che si manifesti un tale degrado;
- Il bagno è stato realizzato con struttura con murature portanti, che è una tecnica costruttiva “vecchia” rispetto alle strutture in cemento armato che si utilizzano dagli anni '60 ad oggi.



Quindi per il bagno ed il deposito si potrebbe presentare il condono edilizio tardivo, che comunque deve essere sempre accettato dall'ufficio competente.

Le spese relative alla presentazione del condono sono di circa € 1.000,00 per la presentazione della pratica da parte di un tecnico abilitato, due marche da bollo da € 16,00 ed il pagamento dei diritti di segreteria che vengono quantificati in base alla volumetria dalla ripartizione urbanistica ed edilizia privata dell'ufficio di Bari; l'oblazione per le superfici utili abusive è così calcolata:

€100,00/mq. oblazione

€ 89,00/mq. anticipo sul costo di costruzione

€ 10,00/mq (10% sull'oblazione) art.3 legge regionale 28/2003

Per un totale di € 199,00/mq di superficie utile.

Le superfici accessorie (cioè non residenziali) vengono raggugliate al 60% dell'oblazione della superficie utile abitabile, cioè ad euro 119,40/mq

Superficie netta bagno mq.3,34 x € 199,00/mq = € 398,79

Superficie netta deposito mq.8,85 x 119,40/mq= € 1.056,69

€ 1.455,48

Le spese per la sanatoria del bagno e del deposito ammontano in totale ad euro 2.487,48 più accessori, oltre al costo dei diritti di segreteria calcolati dall'ufficio competente

La diversa distribuzione interna dell'appartamento sarà sanata con una CILA all'ufficio tecnico del comune di Bari, a cui seguirà la variazione catastale tramite DOCFA, per un costo totale di circa 700,00 euro, compresi di prestazioni professionali e spese vive.

Circa la copertura leggera a protezione della scala esterna di ingresso all'abitazione, assimilabile ad una tettoia per i sostegni verticali esistenti, la ctu consiglia di smontarla, sia perché non autorizzata, sia perché molto esile nella struttura, e di realizzare eventualmente una pensilina leggera, aperta su tre lati e con superficie non eccedente il 15% della superficie coperta massima autorizzabile nella verifica del rapporto di copertura RC (art. 8.9 norme tecniche di attuazione del piano urbanistico esecutivo consorzio a.s.i Bari).

Calcolo della spesa per lo smontaggio della copertura leggera a protezione della scala esterna per l'ingresso all'abitazione. Si precisa che le spese di seguito elencate sono state quantificate secondo IL LISTINO PREZZI REGIONALI 2008 della Regione Puglia.



R 02.22

Rimozione di infissi, lucernai ecc. incluse mostre, telai contro telai ecc., compresa la necessaria assistenza muraria e l'accatastamento in cantiere

R 02.22b rimozione di infissi senza recupero: € 25,00/mq

$m.5,55 \times 1,58 = mq.8,78 \times € 25,00 =$ € 220,00

Circa le strutture latero-cementizie eseguite in prossimità della scala esterna di collegamento dell'abitazione oggetto di stima al LOTTO 2 descritto separatamente, ed al ripostiglio realizzato con murature perimetrali di tufo e solaio latero cementizio, si procederà alla loro demolizione per le ragioni avanti descritte.

I costi sono così calcolati:

R02.01

Demolizione totale o parziale di conglomerati cementizi di qualunque tipo, effettuata con mezzi meccanici, martelli demolitori, ecc., 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.

R 02.01b Valutato per la cubatura effettiva delle parti demolite eseguito la mano o con l'ausilio di piccoli utensili: € 250,00/mc

-Solaio ripostiglio

$m(1,52 \times 1,66) \times 0,25 = mc 0,63 \times € 250,00 =$ € 157,70

-solaio scala esterna

$m.3,94 \times 0,84 \times 0,25 = mc. 0,66 \times € 250,00 =$ € 165,00

R 02.40 Taglio a sezione obbligata, secondo le linee prestabilite dalla D.L, di muratura di qualsiasi natura forma e spessore, eseguito a mano o con l'ausilio di qualsiasi mezzo, compreso le eventuali opere provvisorie, il carico e trasposto nell'ambito del cantiere, e quant'altro occorre per dare il lavoro finito a regola d'arte

R 02 40 a Taglio a sezione obbligata in muratura di tufo: € 250,00/mc

$2(1,66 + 1,52 \times h.1,81) \times 0,20 + 3,94 \times 3 \times 0,25 = mc 5,25 \times € 250,00 =$ € 1.312,50



Ai lavori descritti si aggiungerà il costo per il conferimento a discarica ed analisi chimica per lo smaltimento dei rifiuti di circa €300,00.

Quindi il costo previsto per accatastamento, demolizioni e condono tardivo per l'eliminazione degli abusi edilizi è di € 5.342,68 in totale a cui aggiungere i diritti di segreteria per il condono tardivo calcolati dall'ufficio competente ed oltre accessori dove previsti.

Si aggiungerà la spesa di € 400,00 per la chiusura della scala interna di collegamento tra l'appartamento 1 (LOTTO1) e l'appartamento 2 (LOTTO 2) al livello del passaggio del piano rialzato

IMPORTO ANNUO DELLE SPESE CONDOMINIALI.

Non risultano spese condominiali.

ESTREMI DI PROVENIENZA

Alla debitrice XXXXXXXXX (o XXXXXXXXX) nata a _____, codice fiscale XXXXXXXXX, l'intera proprietà in regime di separazione dei beni (Allegato 7) dell'immobile in catasto fabbricati Bari Sezione Urbana CA fg. 23 p.lla 1466 sub 1 graffata al fg.23 p.lla 3345 (oggi sub 3) è pervenuta per atto di compravendita del notaio Maria Chiara Tatarano del 17.01.2005, numero di repertorio 18475/10822, trascritto il 03.02.2005 ai nn. 5485/3316 (Allegato 9).

Ai venditori XXXXXXXXX, nato il _____) codice fiscale XXXXXXXXX e XXXXXXXXX nata il 1 _____ (Ba) codice fiscale XXXXXXXXX, l'immobile e' pervenuto in virtù dell'atto ricevuto dal notaio Colletti Giovanni in data 18 gennaio 1997, registrato a Bari il 3 febbraio 1997 al n.1551 e trascritto a Bari il 01.02.1997 (erroneamente scritto 01.02.1977 alla pag.4 dell'atto di vendita del notaio Maria Chiara Tatarano del 17.01.2005, numero di repertorio 18475/10822, trascritto il 03.02.2005 ai nn. 5485/3316 Allegato 9) – Registro Particolare 2844 Registro Generale 3600.

RISULTANZE IPOTECARIE

Relativamente all'abitazione oggetto di stima, nel ventennio antecedente al pignoramento del 19.11.2021, numero di repertorio 8196 trascritto il 14/12/2022, Registro particolare 45665, Registro generale 61184 risultano le seguenti formalità (Allegato 12):

Appartamento catastalmente individuato al fg.23, p.lla 1466, sub 3 (ex sub 1 graffata a fg.23 p.lla 3345).



1. TRASCRIZIONE del 01/02/1997 – Registro Particolare 2844 Registro Generale 3600 Pubblico Ufficiale Colletti Giovanni Repertorio 135464/23931 del 18/01/1997 Atto tra vivi – Donazione accettata.

2. TRASCRIZIONE del 03/02/2005 – Registro Particolare 3316 Registro Generale 5485 Pubblico Ufficiale Tatarano Maria Chiara Repertorio 18475/10822 del 17/01/2005 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA. Presenza graffati.

3. ISCRIZIONE NN. 5486/986 del 03/02/2005 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO numero di repertorio 18476/10823 del 17/01/2005 Notaio Tartarano Maria Chiara Sede Bari a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A. Sede a Bologna Codice fiscale 12931320159 (domicilio ipotecario eletto Bari via Putignani n.98),
contro XXXXXXXXX nato Codice Fiscale XXXXXXXXX, XXXXXXXXX nata il
a Bari codice fiscale XXXXXXXXX
capitale € 100.00,00 Totale € 200.000,00 durata 25 anni.
Grava su Bari sezione urbana CA foglio 23 particella 1466 sub 2, Bari Sezione Urbana CA Foglio 23 Particella 1466 sub 1 graffate foglio 23 Particella 3345.

4. TRASCRIZIONE del 14/12/2021– Registro Particolare 45665 Registro Generale 61184
Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE DI APPELLO DI BARI Repertorio 8196
del 19/11/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (Allegato
12)

ONERI E VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA SONO:

I vincoli che saranno cancellati al momento della vendita a cura e spese della procedura sono i seguenti:

-ISCRIZIONE NN. 5486/986 DEL 03/02/2005 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO numero di repertorio 18476/10823 del 17/01/2005 Notaio Tartarano Maria Chiara Sede Bari a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A. Sede a Bologna Codice fiscale 12931320159 (domicilio ipotecario eletto Bari via Putignani n.98),
contro XXXXXXXXX nato i Codice Fiscale XXXXXXXXX, XXXXXXXXX nata il
codice fiscale XXXXXXXXX



capitale € 100.00,00 Totale € 200.000,00 durata 25 anni.

Grava su Bari sezione urbana CA foglio 23 particella 1466 sub 2, Bari Sezione Urbana CA Foglio 23 Particella 1466 sub 1 graffate foglio 23 Particella 3345.

-TRASCRIZIONE del 14/12/2021– Registro Particolare 45665 Registro Generale 61184

Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE DI APPELLO DI BARI Repertorio 8196 del 19/11/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (Allegato 12)

ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri per regolarizzare urbanisticamente e catastalmente l'immobile che complessivamente ammontano ad € 5.742,68, oltre iva come per legge.

Come già precedentemente specificato, la sanatoria degli abusi è subordinata al parere favorevole al condono tardivo da parte dell'ufficio competente.

STIMA DEL BENE FACENTE PARTE DEL LOTTO 1

Come già anticipato, i due immobili pignorati verranno stimati separatamente ed individuati rispettivamente nel LOTTO 1 e nel LOTTO 2, anche se attualmente sono un'unica abitazione in cui il piano seminterrato ed il piano rialzato sono collegati da scala interna.

Per la valutazione dell'immobile facente parte del LOTTO 1, è stato adottato il criterio di stima sintetico-comparativa.

Il valore di stima è scaturito dalle quotazioni commerciali relative ad immobili aventi caratteristiche simili di tipologia e ubicazione, di vetustà, di stato di rifiniture e di superficie a quello in oggetto, utilizzando come fonti operatori di mercato, agenzie immobiliari, fonti locali, atti notarili di recente trascrizione e la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate aggiornate al primo semestre 2022 (Allegato 14). Nella valutazione si è tenuto conto dell'epoca di costruzione, della tipologia, delle rifiniture, della manutenzione, dello stato di conservazione e dell'incompletezza dell'immobile. Si è inoltre tenuto conto del particolare momento del mercato immobiliare, abbastanza fermo per l'incertezza del momento, per l'aumento dei mutui e del costo delle materie prime.

Ciò premesso la scrivente CTU:

- accertate le caratteristiche del bene, la sua ubicazione e natura;
- appurate le condizioni della costruzione;



- annotati i tipi e la qualità dei materiali impiegati;
- verificato lo stato di manutenzione dell'immobile;
- tenuto conto dell'epoca di realizzazione dello stesso;
- esaminati i documenti delle proprietà di cui trattasi;
- vagliate tutte le informazioni desunte presso i vari uffici;
- valutata l'offerta di immobili simili nel comune di Bari sezione di Carbonara;

procede alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile la cui superficie commerciale viene calcolata attribuendo i seguenti coefficienti di differenziazione.

Superficie coperta:

- appartamento coefficiente pari a 0,8 per l'incompletezza di impianti e rifiniture, perché posizionato al piano seminterrato, per la quantità e tipologia delle finestre.
- deposito con accesso dal cortile e ripostiglio abusivo esterno, il coefficiente di differenziazione è di 0.5 per il degrado e pessimo stato di conservazione.

Superficie scoperta

- cortile coefficiente pari a 0.5 perché di proprietà esclusiva, per le superfici vivibili e perché da "maggior respiro" all'abitazione seminterrata.

Computo della superficie commerciale dell'appartamento

Descrizione	superficie lorda (mq)	coefficiente di differenziazione	superficie commerciale (mq)
<u>Abitazione</u> (sup. coperta)	84,00	0,8	67,20
<u>deposito</u> (sup. coperta)	11,50	0,5	5,75
<u>ripostiglio</u> (sup. coperta)	2,40	0,5	1,20
<u>Cortile</u> (sup. scoperta)	25,00	0,5	12,50



Totale	mq. 86,65
--------	-----------

Pertanto la consistenza complessiva dell'immobile è di **mq 86,65 di superficie commerciale**.

Attribuendo il valore di €. 700,00/mq di superficie commerciale, così come è rinvenuto dalle indagini di mercato svolte come sopra, si ottiene:

$$\text{mq.}86,65 \times \text{€}. 700,00/\text{mq} = \text{€}. 60.655,00$$

Effettuando l'abbattimento forfettario del 15%, l'importo è di € 51.556,75, cioè **€ 51.500,00** in cifra tonda.



LOTTO 2

APPARTAMENTO AD USO ABITAZIONE AL PIANO RIALZATO (piano terra-rialzato catastale) CON PROPRIETA' ESCLUSIVA DEL LASTRICO SOLARE SOVRASTANTE (primo piano catastale) DEL FABBRICATO UBICATO IN VIA GOITO N.40 A CARBONARA SEZ. URBANA DI BARI (BA).

1) INDIVIDUAZIONE DEL BENE:

UBICAZIONE: Appartamento al piano rialzato (piano terra-rialzato catastale) con sovrastante lastrico solare di proprietà esclusiva al primo piano, con ingresso autonomo su via Goito n.40 a Carbonara, sez. urbana di Bari (BA).

DIRITTI REALI:

XXXXXXXX, c.f. XXXXXXXX, nato a _____, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni come da convenzione di scelta del regime di separazione dei beni del 17.01.2005, rep. n. 18474/10821, registrato a Bari il 21-01.2005 serie 1° (Allegato 7).

INTESTATARIO:

XXXXXXXX, c.f. XXXXXXXX, nato a _____.

CORRISPONDENZA CON IL PIGNORAMENTO: conforme.

2) DATI CATASTALI

- Abitazione sita nel comune di Bari sez. urbana di Carbonara, catasto fabbricati foglio 23, particella 1466, subalterno 4 (ex sub 2), categoria A/4, classe 6, vani 2, superficie catastale totale mq.77 totale escluse aree scoperte mq.65, rendita €. 170,43 (Allegato 5).

L' immobile è intestato a:

- XXXXXXXX, c.f. XXXXXXXX, nato a _____, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni come da convenzione di scelta del regime di separazione dei beni del 17.01.2005, rep. n. 18474/10821, registrato a Bari il 21-01.2005 serie 1° (Allegato 7).

Dati derivati da: variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superfici

Dati derivati da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/03/2013 protocollo n. BA0091908 in atti dal 20/03/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 18900.1/2013)

Dati derivati da: AMPLIAMENTO del 06/04/2012 proticollo n. BA0139799 in atti dal 16/04/2012 AMPLIAMENTO (n. 13817.1/2012)



3) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile destinato a civile abitazione, è collocato al piano rialzato (piano terra-rialzato catastale) dell'edificio composto da due piani, ciascun piano con accesso autonomo su via Goito. Nello specifico, l'abitazione facente parte del secondo lotto in descrizione ed individuata catastalmente al foglio 23, particella 1466, subalterno 4, ha l'ingresso dal civico n.40 di via Goito.

CONFINI: proprietà XXXXXXXXX, via Goito, proprietà XXXXXXXXX e proprietà XXXXXXXXX e/o loro aventi causa.

b) CONSISTENZA APPARTAMENTO LOTTO 2

All'appartamento 2, si accede da ingresso autonomo su via Goito n.40, dopo aver salito tre scalini. Entrando nell'abitazione, dopo un piccolo pianerottolo si salgono ancora due gradini e si entra in un grande ed unico ambiente con annesso bagno. Esso si compone da un piccolo ingresso, cucina-pranzo-soggiorno, bagno e ripostiglio. Una scala interna, posta sulla destra entrando dalla porta principale, conduce al sovrastante lastrico solare di proprietà esclusiva. Un'altra scala interna porta al piano seminterrato all'abitazione descritta nel LOTTO 1. Un terrazzo a livello è accessibile dalla porta finestra della stanza; dal terrazzo, scendendo una scala esterna si arriva al cortile del piano seminterrato facente parte del LOTTO 1.

Superficie lorda abitazione: mq. 66,50;

superficie terrazzo mq.27,50;

superficie lastrico solare: mq.47,90

superficie vano scala per accesso al lastrico solare: mq.7.80.

DISPONIBILITA' DELL'APPARTAMENTO 1: libero al momento del sopralluogo.

4) CONFORMITA' DEL BENE:

a) Urbanistica ed edilizia:

L'immobile da stimare è stato realizzato antecedentemente al 2 settembre 1967. Da quanto dedotto dai documenti visionati, dall'atto di vendita dell'abitazione trascritto il 20.07.1954 al n.21041, repertorio n.11304, raccolta n.4614 (Allegato 8) e dalle caratteristiche costruttive, la ctu ritiene che il nucleo più antico dell'abitazione sia stato costruito nei primi anni del 1900.

L'immobile non è urbanisticamente conforme perché rispetto alla planimetria rinvenuta allegata al suddetto atto di vendita del 1954, lo stato di fatto risulta variato:



-internamente per l'apertura di una porta di collegamento fra la stanza ed il bagno (originariamente chiamato "focolaio"); per la maggiore superficie dell'attuale bagno rispetto all'originario vano "focolaio".

- internamente per il passaggio e per la scala interna che collega l'abitazione in descrizione con l'appartamento di piano terra-seminterrato facente parte del LOTTO 1.

-esternamente per l'ampliamento del terrazzo a livello abitazione e per la realizzazione della scala esterna che attualmente collega l'abitazione in descrizione con quella del piano seminterrato descritta nel LOTTO 1.

Il 23.06.2005 è stata protocollata la comunicazione per "lavori di manutenzione ordinaria" (Allegato 6).

b) Catastale:

L'appartamento è **parzialmente conforme alla planimetria catastale** attuale depositata al catasto fabbricati del comune di Bari, Sez. Urb.: CA, a causa della diversa distribuzione interna per la realizzazione dei due tramezzi che delimitano la camera ed il corridoio.

5) ESTREMI DI PROVENIENZA:

l'immobile è pervenuto al debitore con atto di compravendita del 17.01.2005, numero di repertorio 18475/10822, trascritto il 03.02.2005 ai nn. 5484/3315 a favore di XXXXXXXXX nata a codice fiscale XXXXXXXXX, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni (Allegato 9).

6) DIRITTI REALI: XXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXX, nato a _____ proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni come da convenzione di scelta del regime di separazione dei beni del 17.01.2005, rep. n. 18474/10821, registrato a Bari il 21-01.2005 serie 1° (Allegato 7).

7) PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 19.11.2021, numero di repertorio 8196 trascritto il 14/12/2022, Registro particolare 45665, Registro generale 61184 (Allegato 13 e Allegato 12).

8) PREZZO BASE LOTTO 2: € 67.700,00 (VENDITA IMMOBILIARE NON SOGGETTA AD IVA).



RELAZIONE DI STIMA LOTTO 2

IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

Appartamento al piano rialzato (piano terra-rialzato catastale) con sovrastante lastrico solare di proprietà esclusiva (primo piano catastale) posto nell'edificio composto da piano rialzato su piano terra-seminterrato, con accesso da via Goito n.40 a Carbonara di Bari (Ba).

In catasto fabbricati di Bari sez. urb. CA, foglio 23, particella 1466, subalterno 4 (ex sub 2), categoria A/4.

Il giorno 24 maggio 2022 la ctu si recava sui luoghi da periziare alle ore 16,30, insieme alla custode, avv. Angela Costa, che aveva provveduto ad inviare l'avviso del primo accesso alla debitrice (Allegato 4).

Nel corso del primo sopralluogo si procedeva alla ricognizione dello stato dei luoghi, si eseguivano i rilievi dimensionali (Allegato 10) e fotografici (Allegato 11) necessari alla stesura della perizia di stima.

All'appartamento 2, si accede da ingresso autonomo su via Goito n.40, dopo aver salito tre scalini dalla quota strada; dal piccolo pianerottolo si salgono ancora due gradini e si entra in un grande ed unico ambiente destinato a ingresso-cucina-pranzo-soggiorno a cui sono annessi il bagno ed il ripostiglio ricavato nel sottoscala. Una scala interna, posta sulla destra entrando dalla porta principale, conduce al sovrastante lastrico solare di proprietà esclusiva. Un'altra scala interna immette al piano seminterrato all'abitazione descritta nel LOTTO 1. Un terrazzo a livello è accessibile dalla porta finestra della stanza; dal terrazzo, scendendo una scala esterna si arriva al cortile del piano seminterrato facente parte del LOTTO 1.

Le superfici sono le seguenti:

superficie lorda abitazione: mq. 66,50;

superficie terrazzo mq.27,50;

superficie lastrico solare: mq.47,90

superficie vano scala per accesso al lastrico solare: mq.7.80.

L'immobile confina con proprietà XXXXXXXXX, via Goito, proprietà XXXXXXXXX e proprietà XXXXXXXXX e/o loro aventi causa.



DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPARTAMENTO DI PIANO RIALZATO (piano terra-rialzato catastale) E LASTRICO SOLARE DI PROPRIETA' ESCLUSIVA (primo piano catastale) CON INGRESSO AUTONOMO AL CIVICO 40 DI VIA GOITO A CARBONARA DI BARI (BA).

L'immobile oggetto della presente relazione si trova al piano rialzato dell'edificio composto da piano rialzato su piano terra-seminterrato.

Risulta interamente di proprietà del debitore XXXXXXXXX.

Il bene è posizionato nella zona semi centrale di Carbonara di Bari in cui sono presenti altri insediamenti residenziali costruiti nello stesso periodo, aventi tipologie costruttive simili a quella in cui è collocato l'immobile.

All'appartamento 2, si accede da ingresso autonomo su via Goito n.40, dopo aver salito tre scalini (Allegato 11 foto n.1,1a). Entrando nell'abitazione, da un piccolo pianerottolo si salgono ancora due gradini (Allegato 11 foto n.2) e ci si immette in un grande ed unico ambiente con annesso bagno. Esso si compone da un piccolo ingresso, angolo cottura e ripostiglio ricavato nel sottoscala (Allegato 11 foto n.3,4,5,6,7); il bagno è accessibile attraverso una porta in laminato (Allegato 11 foto n.8). Una scala interna, posta sulla destra entrando dalla porta principale, conduce al sovrastante lastrico solare di proprietà esclusiva (Allegato 11 foto n.9). Un'altra scala interna porta al piano seminterrato (Allegato 11 foto n.10) all'abitazione descritta nel LOTTO 1 (nella parte alta della scala è stato ricavato un piccolo ripostiglio). Un terrazzo a livello è accessibile dalla porta finestra della stanza (Allegato 11 foto n.11,12,13,14,15); dal terrazzo, scendendo una scala esterna si arriva al cortile del piano seminterrato facente parte del LOTTO 1 (Allegato 11 foto 15)

L'abitazione si sviluppa per una superficie lorda coperta di mq.66,50, a cui si aggiunge la superficie scoperta del terrazzo a livello di mq.27,50 e quella del lastrico solare di proprietà esclusiva di mq. 47,90 con vano scala di collegamento all'abitazione di mq.7,80.

Il grande vano con angolo cottura è coperto con volta a padiglione h. max 4,65 m ed h. min. 2,50 m; il ripostiglio ricavato nel sottoscala è alto 2,00 m, mentre il bagno ha altezza interna h. 2,65 m.

Gli ambienti sono illuminati arieggiati da fonti dirette (Allegato 11, foto n.4,5,11,8).

SUPERFICI NETTE COPERTE APPARTAMENTO 2

Ingresso-Cucina-soggiorno	Bagno	Vano scala
---------------------------	-------	------------



mq. 30,00	mq.2,65	Mq.7,80
-----------	---------	---------

SUPERFICIE SCOPERTA APPARTAMENTO 2

Terrazzo a livello	Lastrico solare
mq.27,50	mq.47,90

Il tutto come da rilievo effettuato nel corso del primo sopralluogo e riportato nella planimetria prodotta dalla ctu (Allegato 10: planimetria rilevata).

L'abitazione è pavimentata con piastrelle di gres porcellanato di formato cm.30x30 effetto cotto di colore marrone in tutti i vani (Allegato 11, foto n.19), tranne il bagno. Il pavimento del bagno è in ceramica blu di formato 30x30, mentre il rivestimento è fino ad altezza 2,40 con mattoni in ceramica effetto bisazza bianchi e blu con greca intermedia.

La porta di ingresso al bagno è in laminato effetto legno essenza ciliegio con maniglia in ottone.

Gli infissi esterni sono di alluminio di colore bianco con vetrocamera; sono tutti protetti da inferriate metalliche fisse o apribili (Allegato 11 foto n.5,11,12).

L'abitazione è dotata di impianto idrico-fognante, di impianto termico incompleto (Allegato 11 foto 16,19) e di impianto elettrico solo parzialmente completato (Allegato 11 foto 16,18).

L'impianto elettrico sembra a norma e monta pulsanti e placche tipo living biticino.

Non ci sono corpi scaldanti, ma ne sono previsti gli attacchi (Allegato 11 foto 19).

Si specifica che le utenze di luce ed acqua del LOTTO 2 in descrizione sono in comune con il LOTTO 1.

Sul terrazzo a livello è collegato uno scaldabagno elettrico per la produzione di acqua calda (Allegato 11 foto 20).

Il terrazzo a livello è pavimentato con mattoni di gres porcellanato stampato effetto pietra.

L'appartamento, libero al momento del sopralluogo, è risultato parzialmente completato.

Lo stato di conservazione e manutenzione è buono.

IDENTIFICAZIONE URBANISTICA E CATASTALE.

Regolarità edilizia ed urbanistica

L'immobile in cui è inserito l'appartamento 2 da stimare è stato realizzato precedentemente al 2 settembre 1967, così come scritto nell'atto di compravendita del 17.01.2005.



Da quanto dedotto dall'atto di vendita dell'abitazione trascritto il 20.07.1954 al n.21041, repertorio n.11304, raccolta n.4614 (Allegato 8) e dalle caratteristiche costruttive, la ctu ritiene che le volumetrie più vecchie dell'abitazione risalgano ai primi anni del 1900.

Dai documenti rinvenuti, dalla planimetria allegata all'atto di vendita del 1954 sopra richiamato, e da quanto descritto nell'atto di compravendita del 2005, è emerso che:

- nell'atto di acquisto del 2005 si legge che si vende *“l'intero piano terra, sollevato dal livello stradale (...) composto da un vano utile e sottoscala nonché latistante terrazzino a detto vano e piccola area di giardino, con la proprietà esclusiva del lastrico solare sovrastante al quale si accede mediante scala interna...”*

Non vengono quindi citati il bagno, la scala interna che collega l'appartamento in descrizione con quello del LOTTO 1. esistenti al momento del sopralluogo.

Dalla planimetria in scala 1:100 allegata all'atto di acquisto dell'appartamento risalente al 1954 (Allegato 8) si evince che:

- il terrazzo a livello dell'abitazione ha dimensioni e forma diversa a rispetto a quello esistente.
- Il bagno attuale è realizzato nel vano denominato “focolaio” come si legge nella planimetria allegata all'atto di vendita del 1954, anche se con dimensioni lievemente maggiori
- Non è indicata la scala interna che collega l'immobile all'abitazione a piano seminterrato facente parte del LOTTO 1
- nell'acatastamento del 12/04/2012, oltre alla diversa distribuzione interna dell'abitazione, risultano rappresentati il bagno (collegato attraverso la porta alla stanza), il terrazzo che ha forma ad “L” e le scala interna di collegamento all'appartamento del LOTTO 1.

Pertanto la CTU deduce che:

- nel 2005 il bagno non sarebbe esistito perchè non citato nell'atto di vendita del 2005;
- nel 1954 la volumetria, seppur lievemente minore, dove è stato realizzato l'attuale bagno esisteva ed era definita “focolaio” come si evince dalla planimetria allegata all'atto di vendita del 1954 (Allegato 8).

Non avendo trovato progetti per la realizzazione del bagno, della scala interna e del terrazzo a livello ad ”L”, la ctu riterrebbe che tali manufatti possano essere abusivi anche se, relativamente al bagno non comprende perché la sua volumetria rappresentata nella planimetria allegata all'atto di acquisto del 1954, anche se lievemente minore e diversamente denominata, non sia stata citata nel richiamato atto di vendita del 2005.



Catasto:

L'immobile è accatastato al catasto fabbricati del comune di Bari sez. urbana di Carbonara, al foglio 23, particella 1466, subalterno 4, categoria A/4, classe 6, vani 2, superficie catastale mq.77 - totale escluse aree scoperte mq.65, rendita €. 170,43 (Allegato 5). Fino al 2013 l'abitazione era accatastata al fg.23, p.lla 1466 sub 2 (Allegato 5).

E' intestato a XXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXX, nato a
proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni (Allegato 7).

L'appartamento è **parzialmente conforme alla planimetria catastale** depositata, a causa di alcune difformità nella distribuzione interna.

COSTI PER SANARE LE OPERE RISCONTRATE IN DIFFORMITA'.

Con le normative vigenti non si possono sanare gli abusi avanti descritti per la difficoltà della verifica della doppia conformità.

Ma, trattandosi di una procedura esecutiva, per gli abusi commessi l'art.40 della legge 47/85 recita che: *"nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge"*.

Quindi si potrebbe richiedere il condono tardivo se le ragioni del credito sono antecedenti alla legge 326/2003.

Nell'atto di acquisto del 17.01.2005 è datata 29/04/1924 e non è citato l'attuale bagno (Allegato 9).

Nella planimetria allegata all'atto di vendita del 20.07.1954 (quindi successiva alla planimetria catastale del 1924), la volumetria dell'attuale bagno (lievemente più piccola) è rappresentata con destinazione "focolaio" (Allegato 8).

Quindi nel 1954 la volumetria del bagno, seppur lievemente più piccola, esisteva, anche se la ctu non comprende per quale ragione non sia stata indicata nell'atto di vendita del 2005.

Pertanto tutto ciò premesso si ritiene che gli abusi realizzati (tranne la scala interna perché mai descritta o rappresentata in alcun atto) siano sanabili con il condono tardivo, anche se sarà l'ufficio competente ad esprimersi in merito.



Circa la maggiore superficie del terrazzo a livello, essa corrisponde al calpestio del vano deposito e del bagno “abusivi” dell’appartamento di piano terra-seminterrato (facente parte del LOTTO 1) che la ctu ha proposto di sanare con il condono tardivo. Pertanto se l’ufficio competente accetterà la richiesta di condono dell’appartamento del LOTTO 1, anche il terrazzo in descrizione potrà essere sanato.

Le spese relative al condono sono di circa € 1.000,00 per la presentazione della pratica da parte di un tecnico abilitato, due marche da bollo da € 16,00 ed il pagamento dei diritti di segreteria che vengono quantificati in base alla volumetria dalla ripartizione urbanistica ed edilizia privata dell’ufficio di Bari; l’oblazione per le superfici utili abusive è così calcolata:

€100,00/mq. oblazione

€ 89,00/mq. anticipo sul costo di costruzione

€ 10,00/mq (10% sull’oblazione) art.3 legge regionale 28/2003

Per un totale di € 199,00/mq di superficie utile.

Le superfici accessorie (cioè non residenziali) vengono raggugliate al 60% dell’oblazione della superficie utile abitabile, cioè ad euro 119,40/mq

Superficie netta bagno mq.7,76 x € 199,00/mq = € 1.544,24

Maggiore superficie del terrazzo mq.16,24 x 119,40/mq= € 1.939,05

€ 3.483,29

Le spese per la sanatoria del bagno e del terrazzo ammontano in totale ad euro 3.483,29 più accessori, oltre al costo dei diritti di segreteria calcolati dall’ufficio competente.

Il passaggio della scala interna che attualmente collega i due appartamenti di piano rialzato e piano terra-seminterrato, verrà chiusa con muratura per un costo di € 400,00.

La diversa distribuzione interna dell’appartamento sarà sanata con una CILA all’ufficio tecnico del comune di Bari, a cui seguirà la variazione catastale tramite DOCFA, per un costo totale di circa 700,00 euro, compresi di prestazioni professionali e spese vive.

Quindi il costo previsto per accatastamento ed eliminazione abusi edilizi è di € 4.583,29 oltre iva come per legge.



IMPORTO ANNUO DELLE SPESE CONDOMINIALI.

Non risultano spese condominiali.

ESTREMI DI PROVENIENZA

Al debitore XXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXX, nato a _____, l'intera proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni (Allegato 7) dell'immobile in catasto fabbricati di Bari Sezione Urbana CA fg. 23 p.lla 1466 sub 2 è pervenuto con atto di compravendita del 17.01.2005, numero di repertorio 18475/10822, trascritto il 03.02.2005 ai nn. 5484/3315 a favore di XXXXXXXXX nata a _____ codice fiscale XXXXXXXXX, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni (Allegato 9).

Alla venditrice XXXXXXXXX nata il _____ codice fiscale XXXXXXXXX la quota intera di piena proprietà è pervenuta:

-quota 1/7 di piena proprietà per successione in morte di Scavo Isabella nata il 17/05/1891, deceduta il 9.9.1966 den.n.72 vol.389 trascritta il 24.1.1967 nn.3526.

N.b. non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità.

-quota 6/7 di piena proprietà per atto di cessione Notaio Labriola del 15.6.1967 trascritto il 30.6.1967 nn.27648/24665 (Allegato 2, Allegato 9).

RISULTANZE IPOTECARIE

Relativamente all'abitazione oggetto di stima, nel ventennio antecedente al pignoramento del 19.11.2021, numero di repertorio 8196 trascritto il 14/12/2022, Registro particolare 45665, Registro generale 61184 risultano le seguenti formalità (Allegato 12):

Appartamento catastalmente individuato al fg.23, p.lla 1466, sub 4 (ex sub 2).

1. TRASCRIZIONE del 03/02/2005 – Registro Particolare 3315 Registro Generale 5484 Pubblico Ufficiale Tatarano Maria Chiara Repertorio 18475/10822 del 17/01/2005 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.

2.ISCRIZIONE NN. 5484/986 DEL 03/02/2005 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO numero di repertorio 18476/10823 del 17/01/2005 Notaio Tartarano Maria Chiara Sede Bari a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A. Sede a Bologna Codice fiscale 12931320159 (domicilio ipotecario eletto Bari via Putignani n.98),



ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri per regolarizzare urbanisticamente e catastalmente l'immobile che complessivamente ammontano ad € 4.583,29, oltre iva come per legge.

Come già precedentemente specificato, la sanatoria degli abusi è subordinata al parere favorevole al condono tardivo da parte dell'ufficio competente.

STIMA DEL BENE FACENTE PARTE DEL LOTTO 2

Come già anticipato, i due immobili pignorati verranno stimati separatamente ed individuati rispettivamente nel LOTTO 1 e nel LOTTO 2 (anche se attualmente corrispondono ad un'unica abitazione in cui piano rialzato e piano terra-seminterrato sono collegati da scala interna).

Per la valutazione dell'immobile facente parte del LOTTO 2, è stato adottato il criterio di stima sintetico-comparativa.

Il valore di stima è scaturito dalle quotazioni commerciali relative ad immobili aventi caratteristiche simili di tipologia e ubicazione, di vetustà, di stato di rifiniture e di superficie a quello in oggetto, utilizzando come fonti operatori di mercato, agenzie immobiliari, fonti locali, atti notarili di recente trascrizione e la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate aggiornate al primo semestre 2022 (Allegato 14). Nella valutazione si è tenuto conto dell'epoca di costruzione, delle rifiniture, della manutenzione, dello stato di conservazione e dell'incompletezza dell'immobile. Si è anche considerato il particolare momento del mercato immobiliare, abbastanza fermo per l'incertezza del momento, per l'aumento dei mutui e del costo delle materie prime.

Ciò premesso la scrivente CTU :

- accertate le caratteristiche del bene, la sua ubicazione e natura;
- appurate le condizioni della costruzione;
- annotati i tipi e la qualità dei materiali impiegati;
- verificato lo stato di manutenzione dell'immobile;
- tenuto conto dell'epoca di realizzazione dello stesso;
- esaminati i documenti delle proprietà di cui trattasi;
- vagliate tutte le informazioni desunte presso presso i vari uffici;
- valutata l'offerta di immobili nel comune di Bari sezione di Carbonara;

procede alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile la cui superficie commerciale viene calcolata come segue.

Superficie coperta:

- appartamento coefficiente di differenziazione pari a 0,9 per l'incompletezza di impianti e rifiniture.



Superficie scoperta

- Al terrazzo si è attribuito il coefficiente 0.50 perché al livello dell'appartamento_e per le superfici vivibili.
- Al lastrico solare il coefficiente valutato è di 0,2 per l'ubicazione e lo stato delle rifiniture.
- Al vano scala per accedere al lastrico solare si è attribuito coefficiente di differenziazione pari a 0.7.

Computo della superficie commerciale dell'appartamento

Descrizione	superficie lorda (mq)	coefficiente di differenziazione	superficie commerciale (mq)
<u>Abitazione</u> (sup. coperta)	66,50	0,9	59,85
<u>Terrazzo a livello</u> (sup. scoperta)	27,50	0,5	13,75
<u>Lastrico solare</u> (sup. scoperta)	47,90	0,2	9,50
<u>Vano scala x lastrico solare</u> (sup. coperta)	7,80	0,7	5,46
Totale			mq.88,56

Pertanto la consistenza complessiva dell'immobile è di **mq.88,56 di superficie commerciale.**

Attribuendo il valore di €. 900,00/mq di superficie commerciale, così come è rinvenuto dalle indagini di mercato svolte come sopra, si ottiene:

$$\text{mq.88,56} \times \text{€. 900,00} = \text{€ 79.704,00}$$

Effettuando l'abbattimento forfettario del 15% , l'importo è di 67.748,40, cioè **67.700,00** in cifra tonda.



CONCLUSIONI

LOTTO 1

Il valore stimato dell'immobile di piano seminterrato, catastalmente individuato al fg.23, p.lla 1466 sub 3, è di €. 60.655,00.

Effettuando l'abbattimento forfettario del 15%, l'importo è di € 51.500,00 in cifra tonda.

La vendita immobiliare non è soggetta ad iva.

Per regolarizzare le difformità rilevate, la spesa prevista è di € 5.342,68 oltre iva ed accessori come per legge.

LOTTO 2

Il valore stimato dell'immobile di piano rialzato, catastalmente individuato al fg.23, p.lla 1466 sub 4, è di € 79.704,00.

Effettuando l'abbattimento forfettario del 15%, l'importo è di €. 67.700,00 in cifra tonda.

La vendita immobiliare non è soggetta ad iva.

Per regolarizzare le difformità rilevate, la spesa prevista è di € 4.583,29 oltre iva ed accessori come per legge.

A conclusione della presente relazione, la sottoscritta CTU, nel ringraziare il Giudice per la fiducia accordatale, ritiene i valori così determinati il più possibile rispondenti alle aspettative di mercato su cui i beni andranno collocati.

La presente relazione di stima consta di n.31 pagine, esclusi gli allegati.

Gioia del Colle, 12 gennaio 2023.

la C.T.U.

arch. Esmeralda COLUCCI

