

# Tribunale di Bari

## Sezione Esecuzione Immobiliare

Relazione del consulente tecnico d'Ufficio

1^ Parte

Procedura esecutiva RGE n. 381/2018

Giudice dell'Esecuzione : Dott.ssa Assunta Napoliello

Ctu : Ing. Giuseppe Viterbo



## Indice

Formulazione dei quesiti.....	pag. 3
Premessa.....	pag, 10
Identificazione degli immobili.....	pag. 11
Verifica della certificazione notarile .....	pag. 12
Formalità pregiudizievoli alla vendita.....	pag. 13
Descrizione Immobile Foglio 112 particella 438 sub 22.....	pag. 14
Descrizione Immobile Foglio 112 particella 438 sub 3 .....	pag. 22
Descrizione Immobile Foglio 112 particella 766 sub 14 .....	pag. 31
Descrizione Immobile Foglio 112 particella 444 sub 22.....	pag. 33



# Tribunale di Bari

## Sezione Esecuzione Immobiliare

Egr. Sig. Giudice  
Dott.ssa Assunta Napoliello

### Relazione del consulente tecnico d'Ufficio **1^ Parte**

Procedura esecutiva RGE n. 381/2018

#### **Conferimento dell'incarico**

Il Giudice Dott.ssa Assunta Napoliello della Sezione Esecuzione Immobiliare 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

*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*



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:

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

oppure:

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

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

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

se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data 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 procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare



il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, 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, verifichi l'eventuale prestazione presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal 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 determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella



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

10) 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.

11) 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 alleggi 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. Specifici 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;

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

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

14) 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.

15) 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.

16) 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 vari ed accurati sopralluoghi eseguiti presso gli immobili oggetto del pignoramento, in parte anche alla presenza del Avv.... in sostituzione dell'avv. ...professionista nominato custode degli immobili, previa comunicazione e/ accordi con le parti, 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 ed Agenzia delle Entrate di Bari, Archivio di Stato, Archivio Notarile ed Ufficio Tecnico del Comune di Bari.



## Identificazione degli immobili e/o beni pignorati

Gli immobili, oggetto di valutazione, indicati agli atti ed identificati con assoluta certezza dal Ctu, sono tutti edificati ed ubicati in Bari e consistono in appartamenti, locali ad uso autorimessa, box auto ed alcuni depositi, così specificatamente espressi:

1. Foglio n. 112 particella n.438 sub 22 categoria A/3 Classe 3 Via Luca de Samuele Cagnazzi n. 34 Rendita catastale € 546,15 Bari ;
2. Foglio n. 112 particella n.438 sub 3 categoria A/3 Classe 3 Via Luca de Samuele Cagnazzi n.32 Bari Rendita catastale € 849,57 ;
3. Foglio n. 112 particella n. 766 sub 14 categoria C6 Piano seminterrato classe 2 mq 505,00 Via Luca de Samuele Cagnazzi n. Bari Rendita catastale € 3.025,40;
4. Foglio n. 112 particella n. 444 sub 22 categoria C2 Piano Terra / Seminterrato classe 2 mq 708,00 Via Luca de Samuele Cagnazzi n. Bari Rendita catastale € 3.875,90 ;
5. Foglio n. 112 particella n.672 sub 15 categoria C/2 Piano Terra classe 5 mq 39,00 Via Luca de Samuele Cagnazzi n.55 Bari Soppresso e frazionato nei seguenti sub 31 e sub 32;
6. Foglio n. 112 particella n.672 sub 31 categoria C/2 Piano Terra classe 5 mq 39,00 Via Luca de Samuele Cagnazzi n.55 Bari Rendita catastale € 340,40;
7. Foglio n. 112 particella n.672 sub 32 categoria C/2 Piano Terra classe 5 mq 25,00 Via Luca de Samuele Cagnazzi n.55 Bari Rendita catastale € 218,20;
8. Foglio n. 112 particella n.441 sub 1 categoria A5 Via Podgora 58 Bari Rendita catastale € 59,65 ;
9. Foglio n. 112 particella n.441 sub 2 categoria A5 Via Podgora 58 Bari Rendita catastale € 59,65 ;



10.Foglio n. 112 particella n.440 sub 6 categoria C2 Via Podgora 58  
Bari Rendita € 51,70;

11.Foglio n. 112 particella n.440 sub 7 categoria C2 Via Podgora 58  
Bari Rendita € 394,78;

12. Diritto di usufrutto vita natural durante a favore del sig.

relativamente all'appartamento sito in Bari, Via Canello Rotto n.

14 caratterizzato da Foglio n. 48 Particella n. 658 sub 3 categ. A/3;

\*\*\*\*\*

### **Verifica della Certificazione notarile prodotta dal creditore procedente**

Il Ctu ha verificato la consistenza della certificazione ipocatastale disponibile agli atti d'Ufficio e prodotta dal Notaio Dott.ssa Maria Concetta Tredici con studio in Termini Imerese (Pa) per conto del Creditore procedente che ripercorre il ventennio anteriore alla data del pignoramento trascritto il 13.07.2018 ai nn. Reg. Gen. 31902/ Reg. Part. 22954 inerente ai suddetti immobili **a favore** della Banca Monte dei Paschi di Siena SpA **contro** i Sigg. ....che ripercorre lo stato di appartenenza e le formalità relative agli stessi immobili allegata e parte integrante della presente relazione per ogni evenienza ed utilità (all. n. 1).

La suddetta certificazione è esaustiva e corretta eccezion fatta, per un probabile mero errore di refuso dell'indicazione ( a pag. 9) della particella n.766 sub 22 in luogo di quella corretta che è la n.444 sub 22 , come indicato nelle n. 2 iscrizioni citate nella suddetta certificazione Iscrizione di Ipoteca volontaria del **21/01/1999** ai nn. Reg. Gen. 1869/ Reg. Part.268 ( all. n.2) e Iscrizione di Ipoteca volontaria ai nn 32943/ 6396 del 27.07.2002 ( all. n.3) acquisite dal ctu presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari.

Inoltre, alla data del 21.12. 2020 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 degli immobili de quo oltre a quelle già



note e/o successive all'emissione della stessa certificazione notarile rispettivamente a carico dei Sigg. .... (cfr. all. n.4,5,6).

**Formalità pregiudizievoli alla vendita nel ventennio anteriore alla data del pignoramento, con esclusione delle formalità cancellate e/o non rinnovate**

Le formalità pregiudizievoli alla vendita dell' immobile riportate sulla suddetta certificazione anche oltre il ventennio anteriore alla data del suddetto atto di pignoramento de quo a tutt'oggi esistenti, consistono in alcune ipoteche indicate sulla certificazione notarile :

1. Iscrizione di Ipoteca volontaria del **21/01/1999** ai nn. Reg. Gen. 1869/ Reg. Part.268 presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Bari a favore della Banca Mediocredito Toscano SpA con sede in Firenze contro i Sigg. ....relativamente ai seguenti immobili oggetto della presente procedura esecutiva: Foglio n.112 particella 766 sub 14 e Foglio 112 particella n. 444 sub 22;
2. Iscrizione di Ipoteca volontaria del **27/07/ 2002** ai nn. Reg. Gen. 32943/ Reg. Part.6396 presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Bari a favore della Banca Monte dei Pachi di Siena SpA contro i Sigg. ....relativamente ai seguenti immobili oggetto della presente procedura esecutiva: Foglio n.112 particella 766 sub 14 e Foglio 112 particella n. 444 sub 22 e di altri immobili NON oggetto del pignoramento de quo;
3. Iscrizione di Ipoteca volontaria del **09/11/ 2006** ai nn. Reg. Gen. 62082/ Reg. Part.12137 presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Bari a favore della Banca Monte dei Pachi di Siena SpA contro i Sigg. relativamente ai seguenti immobili oggetto della presente procedura esecutiva: Foglio 112 particella n.672 sub n. 31 e 32, Foglio 112 partic. n. 438 sub 3, Foglio 112 partic. n. 438 sub 22;



4. Atto di Pignoramento immobiliare del 25.06.2018 trascritto il 13.07.2018 ai nn. Reg. Gen. 31902/ Reg. Part. 22954 inerente ai suddetti immobili **a favore** della Banca Monte dei Paschi di Siena SpA **contro** i Sigg.....

### **Provenienza degli immobili nel ventennio anteriore**

Il ctu informa che gli immobili oggetto di valutazione sono di comproprietà dei Sigg. ....nella misura di 1/3 cadauno come risulta dai vari titoli di proprietà che il ctu ha acquisito presso l'archivio e/o studi Notarili di cui si argomenterà nel prosieguo della relazione tecnica, rimettendosi il ctu alla storia ventennale della provenienza degli stessi immobili già espressa nella relazione notarile ( all. n. 1 da pag. n.5) .

### **Descrizione analitica dell'unità immobiliare foglio n.112 part 438 sub 22 - Via De Luca Samuele Cagnazzi n. 34 Bari Piano rialzato**

Lo scrivente ctu Giuseppe Viterbo, ha eseguito un accurato sopralluogo all'interno dell'appartamento de quo al piano rialzato a destra salendo le scale,accatastato come A3 ( cfr visura storica catastale all. n.7) rilevando l'incompletezza nei lavori di ristrutturazione relativamente alla posa in opera della parete frontale rispetto all'ingresso, dell'impianto elettrico; l'immobile era libero da persone, NON abitabile e con la presenza di materiali accatastati.

Inoltre, NON si è riscontrata l'esistenza dell'impianto di riscaldamento, dell'impianto gas e tanto meno di un bagno, rilevando che la parte attualmente completata è in discrete condizioni ma necessita del completamento delle opere sia edili che impiantistiche.

La struttura dell'immobile è classica in cemento armato con murature in laterizio e serramenti con vetro camera, evidenziando l'esistenza di varie zone con controsoffitto **incompleto** costituito da pannelli in cartongesso che riducono l'altezza utile netta inferiore a 3.00 m, in ogni caso idonea all'utilizzo dello stesso immobile.



La pavimentazione è costituita da lastre in gres di colore chiaro con serramenti  
**Titolo di proprietà / provenienza dell'immobile foglio n.112 part 438 sub 22 costruito in data antecedente al 1967** ( all. n.8)

L'appartamento oggetto di valutazione è pervenuto ai Sigg, Sigg. ....il 09/07/1997 per atto a rogito del notaio Dott.ssa Caterina Mardesic Rep. n. 30291, acquisito dal ctu presso l'Archivio Notarile di Bari dai Sigg.

; in tale atto i Sigg. hanno dichiarato di essere coniugati con regime patrimoniale della separazione dei beni mentre il Sig. ....ha dichiarato di NON avere vincoli matrimoniali ( pagg. 1 e 2).

### **Verifica della Legittimità urbanistica dell' immobile**

Il ctu ing. Giuseppe Viterbo al fine di verificare la legittimità urbanistica del suddetto immobile, essendo stato costruito in data antecedente al 1967 si è recato inizialmente presso l'archivio di Stato di Bari ove erano custoditi i progetti e/o concessioni edilizie relativi ai fabbricati più datati, NON avendo riscontrato alcune informazioni certe nel merito.

Successivamente, al fine di rintracciare la concessione edilizia originaria e/o variante , ha eseguito senza esito positivo delle verifiche anche presso l'Archivio Notarile di Bari sui titoli di proprietà antecedenti a quello attuale, essendo a volte riportati sugli stessi atti delle informazioni inerenti al numero ed al richiedente della concessione edilizia; inoltre, si è recato presso il Nuovo catasto urbano per prendere visione della scheda tecnica originaria ( cosiddetta “ busta”) ove è riportata la planimetria dell'immobile con il nominativo della Ditta che in genere corrisponde all'Impresa edile esecutrice dell'opera ed avere un utile riferimento per poter successivamente richiedere al Comune di Bari di prendere visione della relativa pratica intestata alla Ditta.



Ora, in seguito alla richiesta del ctu, il Nuovo Catasto Urbano / Agenzia delle Entrate ha risposto, informando che allo stato attuale, **NON è disponibile la suddetta pratica originaria** che riporta la planimetria originaria ed altre utili informazioni ( cfr. all. n.9), procedendo il ctu nell'elaborazione ex novo della planimetria dell'immobile ( all. n.10 scala 1:100).

### **Mancanza della concessione edilizia e/o planimetria autorizzata**

Alla luce di tutto quanto sopra espresso, il ctu ritiene corretto evidenziare che allo stato attuale, anche in ragione della vetustà dell'edificio costruito in data **anteriore al 1961** NON è disponibile la concessione edilizia e/o eventuale planimetria autorizzata dell'appartamento onde poter verificare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi attuale e quello autorizzato; il ctu ha richiesto al Comune di Bari ed a mezzo pec di prendere visione ed estrarre copia della concessione edilizia e/o progetto autorizzativo anche in data successiva alla licenza originaria, allo stato attuale **SENZA** ricevere, allo stato attuale, il riscontro ufficiale e/o risposta da parte del Comune.

Sarà cura del ctu informare l'Ufficio , in maniera globale, in merito alle risposte ricevute dal Comune di Bari, anche per le analoghe richieste eseguite dal ctu per gli altri immobili della presente procedura esecutiva.

### **Esistenza dell'abitabilità dell'immobile**

Il ctu nell'evidenziare le suddette difficoltà nel rintracciare i titoli abilitativi che hanno riguardato, con varia gradazione, tutti gli immobili della presente procedura esecutiva in ragione della data di costruzione , anteriore al 1967, informa che per lo stesso immobile **esiste il certificato di abitabilità** rilasciato ai costruttori Sig. \_\_\_\_\_ nonché ai Sigg.

avente data **2 Settembre 1961 e relativa al progetto originario** ( all. n.11).



### **Calcolo della superficie commerciale dell'appartamento**

Il ctu ha eseguito il calcolo della superficie commerciale 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 e nel ns. caso circa 77,00 mq ;
- b) 100% delle superfici delle pareti esterne aventi uno spessore di circa 32 cm, non potendo essere quest'ultima superiore a 10 % della somma dei punti a) e b)

Pertanto, nel caso in esame, la superficie commerciale dell'appartamento, risulta essere di circa 85,00 mq

In considerazione delle sue caratteristiche tecniche oltre che all'unica modalità di accesso e della limitata superficie, l'immobile NON è certamente divisibile.



Rappresentazione fotografica dell'immobile Via Cagnazzi, 34 Bari  
Foglio 112 particella 438 sub 22



Foto n.1





Foto n.2



Foto n.3





Foto n.4



Foto n.5





Foto n.6 e n.7



**Descrizione analitica dell'unità immobiliare foglio n.112 part 438 sub 3 -  
Via De Luca Samuele Cagnazzi n. 32 Bari Piano rialzato**

Lo scrivente ctu Giuseppe Viterbo, ha eseguito un accurato sopralluogo all'interno dell'appartamento de quo, di cui si allegano la visura storica e la planimetria originaria catastale ( all. n12) anche alla presenza del Curatore del fallimento Avv. Fabio Marzano, informando per opportuna conoscenza il Sig. Giudice della Esecuzione Dott.ssa Assunta Napoliello e le parti interessate che lo stesso immobile è oggetto della procedura fallimentare della **Immobiliare DGF Srl n. 107/2017** – (data fallimento 03/07/2017) Giudice delegato Dr. Michele De Palma.

**Titolo di proprietà dell'immobile foglio n.112 part 438 sub 3 ( all. n.13)**

L'appartamento oggetto di valutazione è pervenuto ai Sigg, .... il 31/05/1995 per atto a rogito del notaio Dott. Luigi D'Agosto Rep. n.77956, acquisito dal ctu presso l'Archivio Notarile di Bari dal Sig. Donato Tasselli ; in tale atto i Sigg. ....hanno dichiarato di essere coniugati in regime della separazione dei beni mentre il Sig. ....ha dichiarato di essere celibe ( pagg. 1 e 2).

**Descrizione dell'immobile al piano rialzato**

L'ingresso nell'immobile de quo può avvenire attraverso il civico n. 32 di via De Samuele Cagnazzi, a destra salendo le scale con accesso **diretto**, oppure allo stato attuale attraverso una scala interna , attraverso un altro immobile /un laboratorio di immagini e/o sviluppo fotografico occupato dai Sigg. , **NON** oggetto della presente procedura esecutiva, non dovendosi pertanto prendere in considerazione quest'ultimo accesso.

L'immobile, in ottime condizioni, era adibito a studio fotografico ed è caratterizzato da un evidente rivestimento delle pareti in legno che allo stato attuale riduce la superficie effettiva dell'immobile, rendendo non agevole la misurazione delle superfici dei vari ambienti.



Inoltre, la pavimentazione è costituita da lastre in gres di colore chiaro mentre vi sono ampie zone dell'appartamento adibito a studio fotografico di qualità caratterizzate da controsoffitto; Il riscaldamento avviene attraverso dei condizionatori installati nel controsoffitto e/o a parete.

### **Verifica della Legittimità urbanistica dell' immobile**

Il ctu ing. Giuseppe Viterbo al fine di verificare la legittimità urbanistica del suddetto immobile, essendo stato costruito in data **anteriore al 1967** si è recato inizialmente presso l'archivio di Stato di Bari ove erano custoditi i progetti e/o concessioni edilizie relativi ai fabbricati più datati, NON avendo riscontrato alcune informazioni certe nel merito.

Successivamente, al fine di rintracciare la concessione edilizia originaria e/o variante, ha eseguito senza esito positivo delle verifiche anche presso l'Archivio Notarile di Bari sui titoli di proprietà antecedenti a quello attuale, essendo a volte riportati sugli stessi atti delle informazioni inerenti al numero ed al richiedente della concessione edilizia; inoltre, si è recato presso il Nuovo catasto urbano per prendere visione della scheda tecnica originaria (cosiddetta "busta") ove è riportata la planimetria dell'immobile con il nominativo della Ditta che in genere corrisponde all'Impresa edile esecutrice dell'opera ed avere un utile riferimento per poter successivamente richiedere al Comune di Bari di prendere visione della relativa pratica intestata alla Ditta.

### **Mancanza della concessione edilizia e/o planimetria autorizzata**

Alla luce di tutto quanto sopra espresso, il ctu ritiene corretto evidenziare che allo stato attuale, anche in ragione della vetustà dell'edificio costruito in data **anteriore al 1961** NON è disponibile la concessione edilizia e/o eventuale planimetria autorizzata dell'appartamento onde poter verificare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi attuale e quello autorizzato, evidenziando in particolare che sulla planimetria catastale originaria (all. n.12) ma anche sull'accertamento catastale (all. n.14) è riportato / citato **un balcone rivolto**



**verso l'interno** dell'edificio, NON riscontrato dal ctu in sede di sopralluogo ; il ctu ha richiesto al Comune di Bari ed a mezzo pec di prendere visione ed estrarre copia della concessione edilizia e/o progetto autorizzativo anche in data successiva alla licenza originaria, allo stato attuale **SENZA** ricevere, il riscontro ufficiale e/o risposta da parte del Comune.

Inoltre, il ctu ha elaborato ex novo la planimetria dell'appartamento / studio fotografico ( all. n. 15) essendo la consistenza attuale dell'immobile diversa da quella evidente dalla planimetria catastale.

Sarà cura del ctu informare l'Ufficio , in maniera globale, in merito alle risposte ricevute dal Comune di Bari, anche per le analoghe richieste eseguite dal ctu per gli altri immobili della presente procedura esecutiva.

#### **Esistenza dell'abitabilità dell'immobile ( all. n.16)**

Il ctu nell'evidenziare le suddette difficoltà nel rintracciare i titoli abilitativi che hanno riguardato, con varia gradazione, tutti gli immobili della presente procedura esecutiva in ragione della data di costruzione , antecedente al 1967, informa che per lo stesso immobile **esiste il certificato di abitabilità** rilasciato ai costruttori Sig. \_\_\_\_\_ nonché ai Sigg.

avente data **2 Settembre 1961 e relativa al progetto originario.**

#### **Calcolo della superficie commerciale dell'appartamento**

Il ctu ha eseguito il calcolo della superficie commerciale 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 e nel ns. caso circa 132 mq ;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne ;
- c) 100% delle superfici delle pareti esterne aventi uno spessore di circa 32 cm, non potendo essere quest'ultima superiore a 10 % della somma dei punti a) e b)



Pertanto, nel caso in esame, la superficie commerciale dell'appartamento, risulta essere di circa **136,00 mq.**

In considerazione delle sue caratteristiche tecniche oltre che all'unica modalità di accesso e della limitata superficie, l'immobile NON è certamente divisibile.

Rappresentazione fotografica **Immobilie Via Cagnazzi, n. 32 Bari**

**Foglio 112 particella 438 / sub 3 Piano rialzato**



Foto n.8





Foto n.9





Foto n. 10 e 11





Foto n.12 Grande ufficio



Foto n.13 Grande ufficio





Foto n.14 e 15

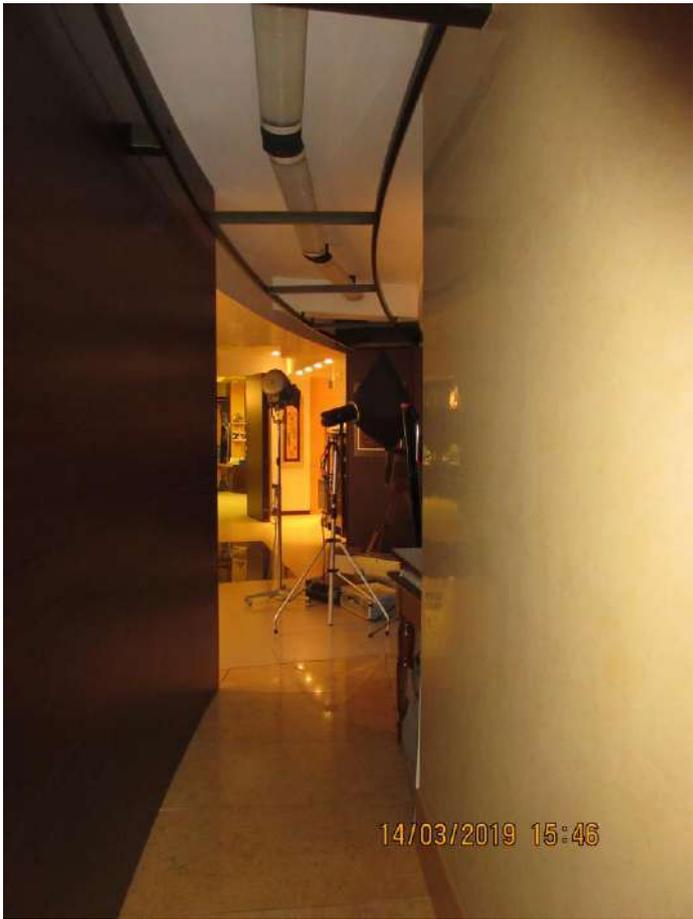




Foto n.16

Accesso nello studio fotografico da un altro immobile NON oggetto della presente procedura





Pertanto, l'ingresso da considerare è certamente quello attraverso la rampa carrabile inclinata posta in corrispondenza del civico 18 di Via Cagnazzi, Bari.

### **Stato di possesso dell'immobile**

E' altresì importante evidenziare che allo stato attuale l'immobile è adibito a **deposito** di una grande quantità di materiali di vario genere .

L'immobile si presenta in discrete condizioni , dovendosi prestare attenzione ai pilastri dell'edificio variamente sparsi ed evidenziando in particolare l'esistenza di una zona di calpestio sopra elevata ma removibile oltrechè del vano corsa dell'ascensore dell'edificio.

### **n. 2 vincoli a parcheggio dell'area / autorimessa**

Il ctu ritiene corretto e/o utile informare , in primis, del vincolo a parcheggio stipulato con il Comune di Bari dell'autorimessa oggetto di valutazione come indicato nelle n. 2 trascrizioni acquisite dal ctu presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari relative alla iniziale superficie di 262,50 mq e successivo ampliamento sino a circa 400,00 mq ( all. n 19 e 20 ).

### **Verifica della Legittimità urbanistica**

Il ctu in base a quanto indicato ed evidente da un'attenta lettura del suddetto titolo di proprietà ha richiesto a mezzo pec al Comune di Bari , la concessione edilizia n. 153/1988 del 10.06.1988 e successiva variante in corso d'opera autorizzata in data 26.07.1989 rilasciate dal Comune di Bari oltre alla Abitabilità del 17.05.1990.

Inoltre, si informa che in seguito all'istanza ( all. n.21) ed al progetto della sanatoria presentate dalla ( all. n. 22) , è stata rilasciata la Concessione edilizia in sanatoria n. 1268 del 20.10.1998 ( all n.23); il suddetto progetto autorizzato ( all. n.22) è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

Si evidenzia che la suddetta concessione edilizia in sanatoria fa riferimento all'ampliamento del **deposito** e non già della dichiarata autorimessa indicata



sulla visura catastale ( categoria C6) o sul titolo di proprietà : per opportuna conoscenza il cortile interno dell'edificio , da un esame esterno a vista, è adibito a parcheggio delle auto dei condomini dello stesso edificio ma non è oggetto della presente procedura esecutiva.

Alla luce di quanto sopra espresso, si ritiene che l'immobile oggetto di valutazione sia sostanzialmente **legittimo**, informando in sub ordine che non è stato possibile accedere all'area scoperta di limitata entità citata nel titolo di proprietà, rappresentata sulla planimetria catastale e quella del progetto del condono, per la presenza accatastamento di un'enorme quantità di materiali in corrispondenza dell' unica zona di accesso dall'interno del deposito/ autorimessa.

### **Rappresentazione fotografica dell'immobile**

**Foglio n. 112 Particella 766 sub 14 Via Samuele Cagnazzi n. 18 Bari**



Foto n.17



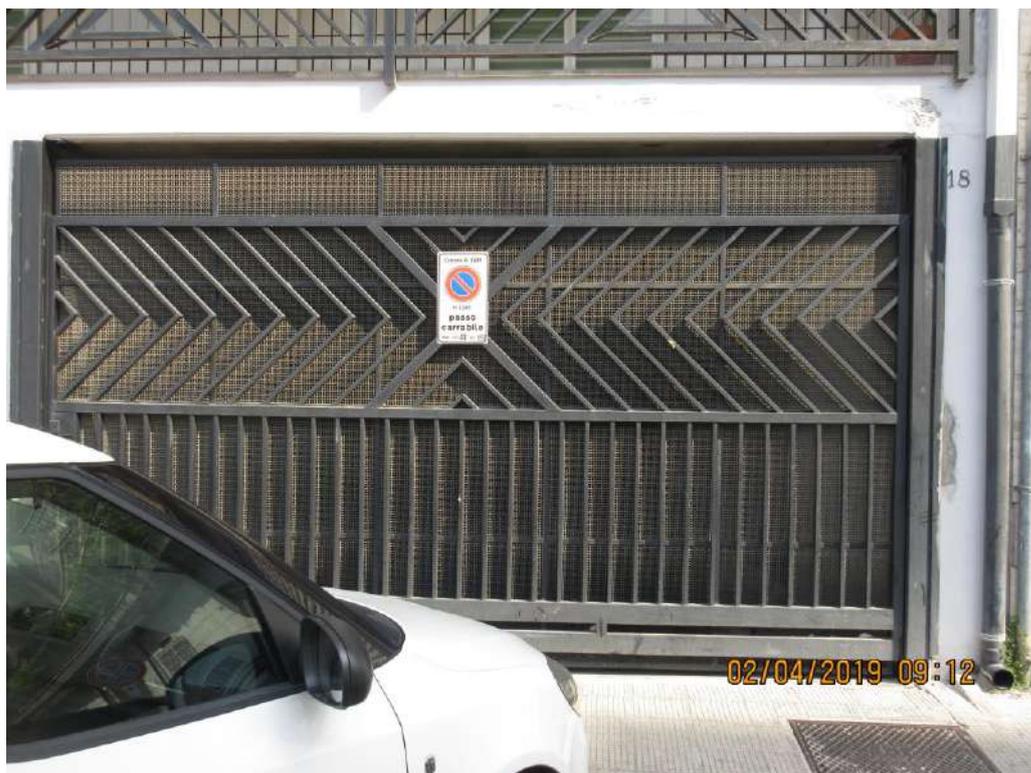


Foto n.18



Foto n. 19 Ingresso nell'autorimessa dalla Via Cagnazzi n. 18 Bari





Foto n.20

Ingresso nell' autorimessa da un altro immobile NON oggetto di tale procedura



Foto n.21





Foto n.22



Foto n.23





Foto n.24 e n. 25



**Descrizione analitica dell'unità immobiliare Foglio n.112 particella 444 sub 22 Via Cagnazzi n. 44-50 Bari Piano terra e Cantinato**

Lo scrivente ctu Giuseppe Viterbo, ha eseguito un accurato sopralluogo anche alla presenza dell' Avv. ...in sostituzione dell'Avv. ...a , dell'immobile oggetto di valutazione costituito da un piano cantinato e da un piano terra che al momento del sopralluogo era occupato dal Sig.....

E' altresì corretto evidenziare subito che a livello catastale e/o identificazione degli immobili, **l'attuale sub 22** deriva dalla fusione dell'originario **sub 1** citato nel pignoramento ( cfr. all. n. 24 / visura storica + accertamento catastale ) con la relativa planimetria catastale originaria del piano interrato ( all. n. 25 ) e del **subalterno n. 3** piano terra ( cfr. all. n. 26 / Visura storica + accertamento catastale).

Il ctu ha altresì acquisito la visura storica catastale e la planimetria catastale dell'attuale **sub 22** che riporta sia il piano interrato che il piano terra , in una scala tuttavia che non riproduce l'effettiva grandezza dei luoghi ( all. n.27); è altresì utile evidenziare che sia i precedenti sub alterni n. 1 e 3 e sia l'attuale unico subalterno n. 22 che comprende il piano terra ed interrato sono accatastati come deposito **C2** .

**Titolo di proprietà / provenienza degli immobili foglio n.112 part 444 sub 1 e sub 3 costruiti in data antecedente al 1967 ( all. n.28)**

L' immobile oggetto di valutazione è pervenuto ai Sigg, Sigg. il 17/07/1979 per atto a rogito del notaio Dott. Cesare CERASI Rep. n. 6933 , acquisito dal ctu presso l'Archivio Notarile di Bari ,dalla ; in tale atto il Sig.

ha dichiarato di essere coniugati con della separazione dei beni mentre i Sigg. ....hanno dichiarato di essere celibi, esibendo certificato di stato civile libero ( cfr pagg. n.1 e 2).



L'immobile oggetto di valutazione è costituito da un piano terra adibito ad uso uffici ed ampie zone adibite a deposito di materiali di vario genere ed inerente in prevalenza al settore dello sviluppo fotografico, è parte integrante di un edificio che comprende **n. 5 piani oltre il piano terra**, come si evince dalla seguente documentazione fotografica.

### **Piano terra**

L'ingresso ufficiale e dedicato nell'immobile può avvenire dal civico n. 44 o 50 di Via Cagnazzi rappresentato sulla seguenti foto e caratterizzati dal passo carrabile.

Inoltre, come verificato ed accaduto in sede di sopralluoghi si informa che è possibile accedere all'immobile oggetto di valutazione attraverso un immobile adiacente NON oggetto di valutazione costituente l'ingresso in una zona laboratorio che NON è oggetto della presente procedura oltrechè attraverso un altro immobile oggetto della presente procedura e di cui si parlerà in seguito.

Stante la circostanza che gli altri immobili attraverso i quali si può accedere nell'immobile oggetto di tale valutazione sono sempre di proprietà dei Sigg.

ma potrebbero essere alienati ad altri soggetti e/o società diversi da quelli interessati al grande immobile, si ritiene coretto e/o opportuno considerare essenzialmente gli ingressi che avvengono dai civici n. 44 – 50.

Le condizioni generali del piano terra sono discrete evidenziando in particolare delle consistenti tracce di fenomeni di umidità su una parte sia del soffitto che sulle pareti, nell'ambiente adibito a deposito e zona ufficio ubicata in fondo al corridoio con ingresso dal civico n.50, con altezza utile netta nel corridoio trasversale intorno a 2.80 m.

inferiore a quella minima di 2.70 m , in ogni caso meno appetibile di quella dei restanti ambienti del piano terra.

### **Ingresso dal civico n. 44 Via Cagnazzi**



L'ingresso dal civico n. 44 di Via Cagnazzi è caratterizzato, intanto, dall'esistenza di un passo carrabile e da una saracinesca metallica.

Subito dopo, si evidenzia l'esistenza di un lungo / esteso corridoio di forma rettangolare, nella parte iniziale caratterizzato dall'esistenza di una zona soppalcata per la quale si è ottenuta l'abitabilità dal Comune di Bari a seguito di lavori di ristrutturazione ( cfr. all. n.29) ed accessibile attraverso una robusta scala in legno di tipo fissa; in prossimità di tale scala si evidenzia l'esistenza di una catena con carrucola che in base alle informazioni ricevute, nel passato serviva per il trasferimento di materiali / prodotti nel piano interrato/ cantinato attraverso una botola praticata nel solaio / pavimento ora coperta da tavole in legno.

La superficie soppalcata come riscontrata in loco ha una superficie pari a ( 3.94 x 7.14) = 28.00 mq ed è adibita ad uso uffici, con finestre su entrambi i lati e che guardano verso il corridoio.

L'altezza utile netta massima nella zona NON soppalcata è di circa **4.25 m** mentre nella zona sottostante la zona soppalcata è di circa **2.27 m**; la suddetta circostanza sta a significare che l'altezza utile netta della zona soppalcata che non è stato possibile ispezionare per chiusura della porta, è in ogni caso certamente inferiore a 2.00 m ma ha ricevuto il tempo l'abitabilità dal Comune di Bari come uffici e che si ritiene di dover rispettare.

### **Zona uffici**

Oltre il corridoio secondario disposto trasversalmente rispetto a quello principale, sul lato destro, vi è la zona uffici ( n.2) caratterizzata da una controsoffittatura con doghe metalliche, presenza di condizionatore d'aria, bagno con antebagno.



## **Seconda zona soppalcata**

La zona soppalcata n 2 come indicata nella planimetria elaborata ex novo dal ctu, NON è menzionata nella sopracitata autorizzazione di abitabilità dell'intero sub alterno 22 NON è autorizzata ed è ubicata nel corridoio, nelle immediate vicinanze dell'ingresso dal civico n.50 di Via Cagnazzi con accesso attraverso una scala a chiocciola in legno ed è caratterizzata da una struttura di supporto sostegno metallica ed una superficie rettangolare pari a circa:

$$S = ( 3.92 \times 10,40) = 40,76 \text{ mq}$$

Allo stato attuale è utilizzata come deposito di materiali di vario genere e con altezza utile netta di calpestio nella parte sovrastante pari a **1.83 m** mentre la parte al di sotto della zona soppalcata è pari **2.38 m**.

Ora, purtroppo la zona sottostante al soppalco, ha un'altezza inferiore a quella minima prevista dalla vigente normativa che è di 2.40 m e pertanto NON può essere sanata.

Il costo per la rimozione di tale zona soppalcata, compreso il trasporto alla discarica autorizzata è intorno ad € **6.000,00 + iva** e si configura come un onere a carico dell'eventuale nuovo proprietario dell'immobile.

### ***Calcolo della superficie***

La superficie **utile netta del piano terra** è di circa **264,00 mq** alla quale occorre aggiungere la zona soppalcata di 28,00 mq e l'incidenza delle murature interne ed esterne, con una complessiva **superficie commerciale di circa 314,00 mq** .

### **Verifica della legittimità urbanistica dell'immobile**

Il ctu ing. Giuseppe Viterbo, pur essendo l'immobile nel complesso ( piano cantinato e terra) verosimilmente e per quanto sopra indicato stato costruito in **data antecedente al 1967**, in ogni caso ha richiesto ufficialmente al Comune di Bari , **a mezzo pec** ed anche con la mail ordinaria avente lo stesso contenuto per velocizzare la ricerca/ pratica, l'eventuale concessione edilizia e/o titoli



abilitativi e progetti, la cui ricerca NON è agevole stante la notevole vetustà dell'immobile ed i cambiamenti della proprietà degli stessi immobili sub 1 e 3, riservandosi il ctu di comunicare all'Ufficio la risposta ricevuta in tempi al momento non definibili con certezza.

La costruzione originaria dell'immobile , specificatamente **il piano interrato** ebbe inizio **in data antecedente al 1955** ,come risulta dalla planimetria catastale in Ditta ( cfr. all. n.25) acquisita dal ctu presso il nuovo catasto urbano , nominativo acquisito sulla scorta di approfondite verifiche eseguite presso l'Archivio Notarile di Bari, consultando vari titoli di proprietà / compravendita antecedenti a quello attuale.

#### **Agibilità dell'immobile complessivo ( all. n.9)**

Il ctu ritiene altresì importante informare dell'agibilità dell'immobile conseguente ad una ristrutturazione commissionata dai Sigg.... in seguito alla relativa autorizzazione n. 772 del 30.04.1982 **già** richiesta oltre un mese fa al Comune di Bari a mezzo pec ed al momento senza ricevere un riscontro e/o risposta , al fine di eseguire una verifica della relativa documentazione rapportata allo stato dei luoghi; sarà cura del ctu informare tempestivamente l'Ufficio all'esito della risposta.

In ogni caso, un'attenta lettura di tale abitabilità , evidenzia che il **piano interrato** è adibito a **deposito** mentre il piano terra risulta "... costituito da salone, bagno, quattro ripostigli per uso laboratorio fotografico ..."da un soppalco composto di un locale per ufficio ...".

Ora in fase di sopralluogo , al **piano terra** NON si è riscontrata l'esistenza di un salone e/o n. 4 distinti ripostigli per uso laboratorio fotografico, motivo per cui il ctu ha elaborato una planimetria ex novo che riproduce lo stato attuale anche con le zone soppalcate ( all. n.30), motivo per la relativa regolarizzazione si dovrà procedere al pagamento della sanzione di **€ 1.000,00** per accertamento di conformità relativa alla diversa distribuzione interna.



## **Piano interrato**

In merito al piano interrato , ufficialmente adibito ed accatastato come **deposito** C2, come si evince dalle seguenti foto , lo stesso in realtà era utilizzato come laboratorio fotografico ed è caratterizzato dall'esistenza di innumerevoli apparecchiature / macchinari oltrechè impianti ausiliari , serbatoi , etc. e di tramezzature di piccoli / medio ambienti .

Lo stesso piano interrato è altresì caratterizzato dall'esistenza di **una cabina di trasformazione dell'energia elettrica** inizialmente di proprietà dei Sigg.

e che sarebbe stata ceduta all'Enel in base alle informazioni ricevute, restando quindi una importante servitù di carattere impiantistico.

Il ctu ha riportato e **stimato** il piano interrato nella sua veste originaria originaria, **SENZA** entrare nel merito dei consistenti costi per la eventuale rimozione e smaltimento alla discarica autorizzata dei macchinari e/o rifiuti speciali e/o vendita a terzi se funzionanti , restando un onere **AGGIUNTIVO** rispetto al valore di aggiudicazione all'asta dell'immobile ed a carico degli attuali e/o eventuali futuri proprietari dell'immobile, secondo quanto previsto dalla Legge, allegando la planimetria del piano interrato depurata delle innumerevoli tramezzature e macchinari , componenti impiantistici presenti.

L'altezza utile netta è pari a circa 3.50 m mentre la superficie utile netta è intorno a 308,00 mq mentre quella **commerciale** inclusa l'incidenza delle pareti perimetrali è intorno a **322,00 mq. Condizioni scadenti generali**

### **Condizioni di divisibilità dell'intero immobile**

L'immobile piano terra e/o interrato sia pur presentando degli ingressi diversi **NON** è comodamente divisibile ed occorrerebbe nel caso realizzare delle costose opere di carattere edile ed impiantistico.

### **Rappresentazione fotografia Piano terra**





Foto n. 26 e n. 27





Foto n.28



Foto n.29





Foto n.30





Foto n.31 e 32





Foto n.33



Foto n.34





Foto n.35





Foto n.36



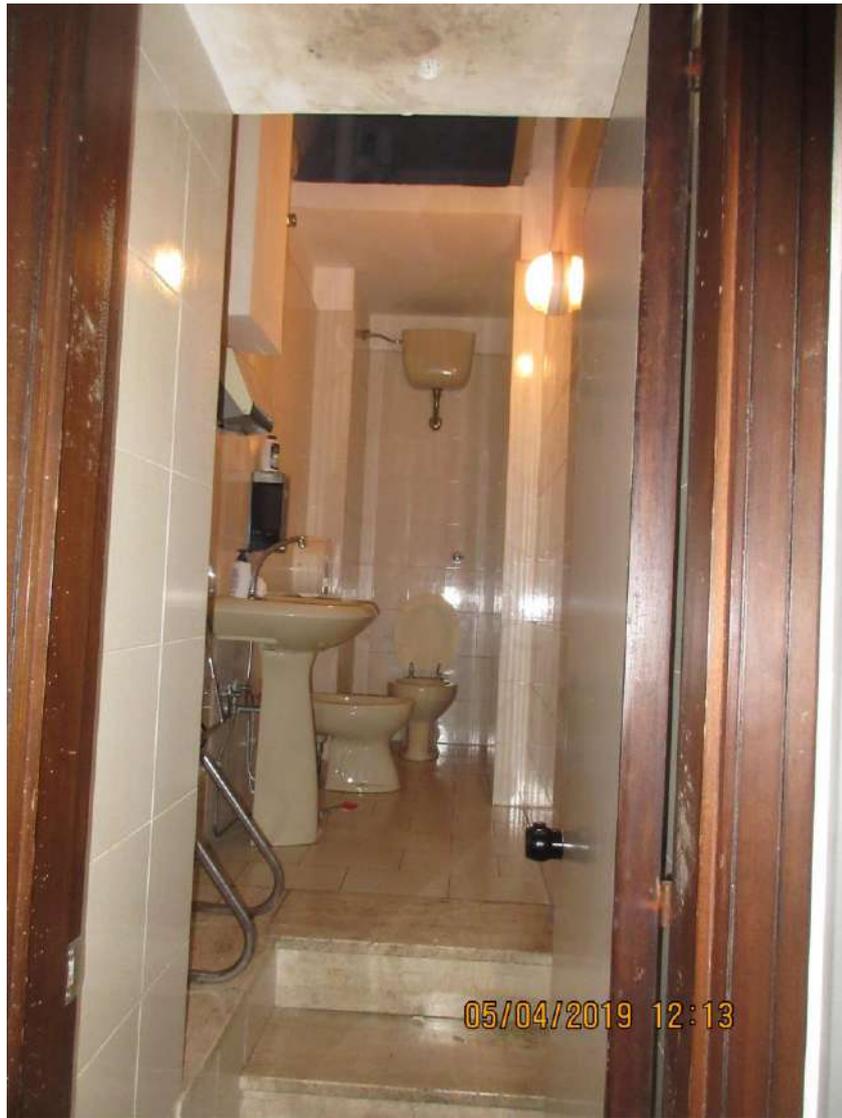


Foto n.37





Foto n.38 Corridoio trasversale di collegamento con indicazione sulla sinistra e con freccia della porta di accesso al piano interrato



Foto n.39





Foto n.40 e 41 Tracce di umidità variamente diffuse





Foto n.42



Foto n.43

Seconda Zona soppalcata NON oggetto di autorizzazione e non sanabile





Foto n.44 Zona soppalcata n.2

**Piano cantinato e/o interrato**



Foto n.45





Foto n.46



Foto n.47





Foto n.48



Foto n. 49





Foto n.50





Foto n. 51 Ingresso frontale nella cabina elettrica di trasformazione



Foto n.52





Foto n.53



Foto n.54





Foto n.55 Pozzo con liquidi e/o reflui delle lavorazioni



Foto n.56

\*\*\*\*\*



La presente **1<sup>a</sup> parte** della relazione tecnica è composta da n. 63 pagine oltre alla seguente documentazione:

- All. n.1 Certificazione notarile per conto del Creditore procedente;
- All n. 2 : Iscrizione ipotecaria nn. 1869/ 268 Reg. Gen. / Reg.Part. del 21.01.1999;
- All n.3 : Iscrizione ipotecaria nn. 32943/6396 Reg. Gen. / Reg.Part. del 27.07. 2002;
- All. n. 4: Ispezione ipotecaria aggiornata relativa al Sig. alla data del 21.12.2020;
- All. n. 5 : Ispezione ipotecaria aggiornata relativa al Sig. alla data del 21.12.2020;
- All. n.6 : Ispezione ipotecaria aggiornata relativa al Sig. alla data del 21.12.2020;
- All. n.7 : Visura storica catastale Foglio 112 partic 438 sub 22 ;
- All. n.8 : Titolo di proprietà del 1997 Foglio 112 partic. 438 sub 22;
- All. n.9 : Comunicazione dell’Agenzia delle Entrate ;
- All. n.10 : Planimetria ex novo del ctu Foglio 112 partic 438 sub 22 ;
- All. n. 11: Abitabilità dell’immobile Foglio 112 partic. 438 sub 22 ;
- All. n. 12: Visura storica catastale Foglio 112 partic. 438 sub 3 e planimetria catastale;
- All. n. 13 : Titolo di proprietà Foglio 112 partic. 438 sub 3;
- All. n.14 Accertamento catastale Foglio 112 partic. 438 sub 3;
- All. n.15 : Planimetria ex novo del ctu Foglio 112 partic 438 sub 3 ;
- All. n. 16: Abitabilità dell’immobile Foglio 112 partic. 438 sub 3;
- All. n. 17 : Visura storica catastale Foglio 112 part. 766 sub 14, planimetria catastale;
- All. n. 18 : Titolo di proprietà del 1990 Foglio 112 partic. 766 sub 14;
- All. n : 19 Trascrizione / Primo Atto notarile di vincolo a parcheggio ;



- All. n : 20: Trascrizione / Primo Atto notarile di vincolo a parcheggio ;
- All. n.21 : Istanza di sanatoria Foglio 112 part. 766 sub 14;
- All. n.22 : Progetto e/o planimetria della sanatoria ;
- All n. 23 : Concessione edilizia in sanatoria Foglio 112 part. 766 sub 14;
- All. n.24 : Visura storica catastale Foglio 112 partic, 444 sub 1, accertamento catastale;
- All. n.25 : Planimetria catastale originaria Foglio 112 partic, 444 sub 1;
- All. n. 26: Visura storica catastale Foglio 112 partic, 444 sub 3, accertamento catastale;
- All. n.27 : Visura storica catastale Foglio 112 partic, 444 sub 22, planimetria catastale;
- All. n.28 : Titolo di proprietà del 1979 Foglio 112 partic. 444 sub 1 e 3;
- All. n.29 : Abitabilità del locale Foglio 112 partic. 444 sub 1 e 3;
- All. n.30 : Planimetria attuale piano terra Fg 112 partic. 444 sub 22;
- All. n.31 : Planimetria attuale piano cantinato Fg 112 partic. 444 sub 22;

Ritenendo di aver fornito con il massimo impegno ed obiettività degli elementi utili al Giudizio nel solo ed esclusivo interesse della Giustizia, il Ctu stante la grande capacità / memoria dei files , prosegue e completa la complessa consulenza tecnica con la 2^ parte della relazione tecnica che sarà depositata all'Ufficio con un'altra "busta elettronica" dedicata unitamente a parte degli allegati, il cui invio complessivo richiederà la trasmissione di altre pec.

Bari,18/01/2021

Con Osservanza  
ctu ing. Giuseppe Viterbo





# Tribunale di Bari

## Sezione Esecuzione Immobiliare

Relazione del consulente tecnico d'Ufficio

Parte 2^

Procedura esecutiva RGE n. 381/2018

Giudice Esecutore : Dott.ssa Assunta Napoliello

Ctu : Ing. Giuseppe Viterbo



## Indice della parte 2<sup>^</sup> della relazione tecnica

Descrizione Immobile Foglio 112 part 672 sub 31.....	pag. 3
Descrizione Immobile Foglio 112 part 672 sub 32.....	pag, 7
Descrizione Immobile Foglio 112 part 441 sub 1 e 2 .....	pag. 11
Descrizione immobili Foglio 112 part. 440 sub 6 e 7.....	pag. 25
Descrizione immobile Foglio 48 partic. 658 sub 3 .....	pag. 39
Procedura di stima di tutti gli immobili della procedura .....	pag. 52
Valori commerciali degli immobili .....	pag. 53
Valori finali a base d'asta .....	pag. 56
Convenzioni matrimoniali .....	pag. 58
Pendenze condominiali .....	pag. 59
Verifica eventuali contratti di locazione .....	pag. 63



**Descrizione analitica dell'unità immobiliare Foglio n.112 particella 672  
sub 31 Trav. Via Cagnazzi n. 55 I/ A Bari Locale ad uso deposito**

Lo scrivente ctu Giuseppe Viterbo, informando come sopra già espresso che tale immobile deriva dal frazionamento **dell'originario sub 15** citato nell'atto di pignoramento ( cfr. all. n. 32 / Visura storica catastale, planimetria originaria, accertamento catastale) negli attuali sub n. 31 e n. 32, ha eseguito un accurato sopralluogo all'interno del locale ubicato al piano terra / Livello stradale di un edificio costituito da n. 6 piani oltre al piano terra, rilevando a livello planimetrico la sostanziale conformità tra lo stato dei luoghi e quanto indicato sulla planimetria catastale ; il locale è stato realizzato con una struttura in cemento armato, pareti in muratura e solaio latero cementizio.

Il locale **sub 31** è accatastato come deposito C2 ( cfr. all. n. 33 Visura storica , planimetria catastale) ha la forma di un grande rettangolo che nella parte terminale a destra è caratterizzato dall'esistenza di un piccolo bagno; la parete laterale sinistra del locale confinante con un'area condominiale scoperta dell'edificio è caratterizzata da alcune finestrate a mezza altezza.

Al momento del sopralluogo , l'immobile conteneva materiali di modesta entità presente sulla scaffalatura appoggiata alla parete laterale sinistra del locale.

La superficie utile netta complessiva è pari a **circa 36,00 mq**, inclusa anche la superficie del bagno di 1,79 mq; ; altezza utile netta è pari a **2.31 m** con pavimentazione costituita da marmette di cemento.

La superficie commerciale del locale, inclusa l'incidenza delle murature è pari a **circa 40,00 mq**.

Le condizioni generali del locale sono discrete ed idonee all'uso , evidenziando la presenza di macchie e parziale scrostamento di intonaco in corrispondenza del solaio / soffitto mentre quelle del bagno assolutamente scadenti.



L'intero edificio è caratterizzato dall'esistenza di vari locali al piano terra, custoditi come quelli oggetto di valutazione da saracinesche metalliche.

In base alle verifiche eseguite dal ctu anche presso l'archivio notarile di Bari, dalla lettura del titolo di proprietà antecedente a quello attuale, specificatamente quello tra i Sigg. \_\_\_\_\_, i

committenti della costruzione dell'originario n. 1 deposito e **sub 15**, (prima del frazionamento) furono i Sigg.

\_\_\_\_\_ che dovrebbero aver richiesto al Comune di Bari la relativa concessione edilizia.

Ora, il numero e/o gli estremi della concessione edilizia NON è riportata né sul titolo di proprietà attuale e tanto meno sul sopra citato precedente atto di compravendita, avendo tuttavia i Sigg. \_\_\_\_\_ accatastato l'immobile ad uso

**deposito** categoria **C2**, evidenziando tuttavia che l'altezza utile netta del locale è pari a 2.31 m e non 3.50 m come indicato sulla planimetria catastale originaria presentata dai Sigg. \_\_\_\_\_ nel 1968, acquisita dal ctu presso il Nuovo Catasto urbano con l'accesso agli atti e/o documenti storici / famigerata "busta".

L'immobile originario, pertanto, era accatastato come deposito C2 e stessa destinazione d'uso e/o accatastamento risulta anche per gli attuali subalterni n. 31 e n.32 derivanti dal frazionamento dell'originario sub 15 (cfr. all. n.32

Il ctu, alla luce di tutto quanto sopra espresso, a mezzo pec ha richiesto oltre 30 gg. fa al Comune di Bari, termine di risposta per la PA, l'accesso agli atti sia a nome dei sigg. \_\_\_\_\_ che del sig. ... (CILA Comunicazione inizio lavori n.

1359 del 2016 per il frazionamento del sub 15 nei 2 sub 31 e 32) al momento senza esito per l'enorme mole di lavoro gravante sull'ufficio Archivio del Comune; sarà cura del ctu informare l'Ufficio all'esito della risposta.



Rappresentazione fotografica del locale ad uso deposito Livello stradale  
Foglio n.112 particella 672 sub 31 Trav. Via Cagnazzi n. 55 I/ C Bari



Foto n.57 e 58 Immobile in oggetto è quello a sinistra indicato con freccia





Foto n.59





Foto n.60



## Foto n.61

\*\*\*\*\*

### **Descrizione analitica dell'unità immobiliare Foglio n.112 particella 672 sub 32 Trav. Via Cagnazzi n. 55 I/ B Bari - Livello stradale**

Lo scrivente ctu Giuseppe Viterbo, informando come sopra già citato che tale immobile deriva dal frazionamento dell'originario **sub 15** negli attuali sub n. 31 e n. 32, ha eseguito un accurato sopralluogo all'interno del locale ubicato al piano terra / livello stradale di un edificio costituito da n. 6 piani oltre al piano terra, rilevando a livello planimetrico la sostanziale io conformità tra lo stato dei luoghi e quanto indicato sulla planimetria catastale ; il locale è stato realizzato con una struttura in cemento armato, pareti in muratura e solaio latero cementizio ed è chiaramente adiacente al sopra citato sub n.31.

Il locale accatastato come **deposito C2** ( cfr. all. n. 34 / visura e planimetria catastale) ha la forma di un grande rettangolo con pareti intonacate e tinteggiate color bianco; la parete laterale destra è caratterizzata dall'esistenza di scaffalature contenenti materiali di vario genere.

La superficie utile netta complessiva è pari a **circa 24,00 mq** ; altezza utile netta è pari a **2.31 m** con pavimentazione costituita da marmette di cemento.

La superficie commerciale del locale, inclusa l'incidenza delle murature è pari a circa **27,00 mq.**

Le condizioni generali del locale sono discrete; l'intero edificio è caratterizzato dall'esistenza di vari locali al piano terra, custoditi da saracinesche metalliche come quelli oggetto di valutazione.

### **Titolo di proprietà dell'originario sub 15 (all. n.35)**

L'immobile oggetto di valutazione è pervenuto ai Sigg, .. il **7/12/1982** per atto a rogito del notaio Dott. Alfredo Polito Rep. n. 106463 , acquisito dal ctu presso l'Archivio Notarile di Bari ,dai Sigg.



In tale atto è ben specificato i n. civici dei n. 2 locali box che sono il 55/3 A ( sub 31) e 55/3 B ( sub 32) non chiaramente leggibile presso lo stato dei luoghi.

### **Verifica della legittimità urbanistica dell'immobile**

In base alle verifiche eseguite dal ctu anche presso l'archivio notarile di Bari, dalla lettura del titolo di proprietà antecedente a quello attuale, specificatamente quello tra i Sigg. \_\_\_\_\_ ed i Sigg. \_\_\_\_\_, i committenti della costruzione dell'originario n. 1 n. 2 locale ad uso box ( sub 15, prima del frazionamento) furono i Sigg. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ che dovrebbero aver richiesto al Comune di Bari la relativa concessione edilizia.

Ora, il numero e/o gli estremi della concessione edilizia NON è riportata né sul titolo di proprietà attuale e tanto meno sul sopra citato precedente atto di compravendita, avendo tuttavia i Sigg. \_\_\_\_\_ accatastato l'immobile ad uso **deposito** categoria **C2**, evidenziando tuttavia che l'altezza utile netta del locale è pari a 2.31 m e non 3.50 m come indicato sulla planimetria catastale originaria presentata dai Sigg. \_\_\_\_\_, acquisita dal ctu presso il Nuovo Catasto urbano con l'accesso agli atti e/o documenti storici / famigerata " busta".

L'immobile originario, pertanto, era accatastato come deposito C2 e stessa destinazione d'uso e/o accatastamento risulta anche per gli attuali subalterni n. 31 e n.32 derivanti dal frazionamento dell'originario sub 15 (cfr. all. n.32).

Il ctu, alla luce di tutto quanto sopra espresso, a mezzo pec ha richiesto oltre 30 gg. fa al Comune di Bari, termine di risposta per la PA, l'accesso agli atti sia a nome dei sigg. \_\_\_\_\_ che del sig. ....( CILA Comunicazione inizio lavori n. 1359 del 2016 per il frazionamento), al momento senza esito; sarà cura del ctu informare l'Ufficio all'esito della risposta).



Rappresentazione fotografica del locale ad uso deposito Livello stradale  
Foglio n.112 particella 672 sub 32 Trav. Via Cagnazzi n. 55 I/ C Bari



Foto n.62



Foto n.63





Foto n.64

\*\*\*\*\*

**Descrizione analitica delle unità immobiliari Foglio n.112 particella 441 sub 1 e 2 Via Podgora n. 58 Bari**

Lo scrivente ctu Giuseppe Viterbo, ha eseguito un accurato sopralluogo all'interno dei locali come sopra indicati ubicati alla Via Podgora n. 58, in un'area esterna al sopra citato edificio come si evince anche dallo stralcio di mappa catastale ( all. n.36) , rilevando che i n. 2 subalterni **costituiscono un unico immobile sia pure con ingressi adiacenti differenziati, in buona sostanza una costruzione autonoma e/o singola non facente parte cioè di un edificio.**

Ora, il ctu stante la vetustà della costruzione ha acquisito presso il Nuovo catasto urbano la visura storica e la originaria planimetria catastale del sub 1 allegate alla presente relazione ( all. n. 37) oltre all'accertamento catastale del sub 1 (all. n.38); inoltre, il ctu ha acquisito la stessa sopra citata



documentazione vale a dire la visura storica catastale, planimetria catastale pregressa e l'accertamento catastale relative al sub n.2 ( all. n.39).

**Titolo di proprietà degli originari sub 1 e 2 ( all. n.40)**

L'immobile oggetto di valutazione è pervenuto ai Sigg, ....il **24/04/1997** per atto a rogito del notaio Dott.ssa Caterina Mardesic Rep. n. 29739 , acquisito dal ctu presso l'Archivio Notarile di Bari,dai Sigg.

In tale atto i Sigg. ....hanno dichiarato di essere coniugati in regime di separazione dei beni mentre il Sig. ....ha dichiarato di NON avere vincoli matrimoniali ( pagg. 1 e 2).

Il titolo di proprietà comprende anche “**..il cortile antistante..**” la cui superficie NON è chiaramente specificata e che rappresenta una servitù di passaggio, attesa la circostanza che una porzione di tale cortile serve necessariamente anche per **l' unico accesso** ai sub alterni n. 6 e n. 7 della particella n. 441 Foglio 112 parte integrante dello stesso sopra citato atto di compravendita e che riguarda degli immobili anche oggetto della presente procedura esecutiva e di cui si argomenterà nel seguito.

Il ctu ha ritenuto opportuno elaborare una planimetria ex novo che rappresenta lo stato effettivo dei luoghi (all. n. 41.).

\*\*\*\*\*

L'ingresso ai n. 2 subalterni oggetto di valutazione che in realtà costituiscono un **unico immobile** può avvenire dal portone di ingresso dell'edificio di Via Podgora n. 58 , costituito da n. 2 piani fuori terra oltre al piano rialzato ed un piano interrato, ove si come si vedrà nel seguito sono ubicati altri n. 2 immobili oggetto della presente procedura.

Ora, tornando ai n. 2 sub alterni n. 1 e n.2 in oggetto , dopo aver attraversato il portone di ingresso ed androne del portone dell'edificio costituente quindi una servitù di passaggio , attraverso una scala posta in fondo a sinistra si giunge in



un cortile e/o area scoperta ove sono indicati i n. 2 possibili ingressi nell'unico attuale immobile, come si evince dalle seguenti foto.

E' altresì utile evidenziare che in base alla lettura del relativo atto di compravendita ( all. n.40) il cortile / area esterna di accesso agli immobili , di cui non è precisata la superficie, dovrebbe essere una pertinenza degli stessi anche se lo stesso cortile viene citato, **nello stesso atto**, relativamente all'accesso negli immobili adiacenti caratterizzati da Foglio n.112 part 440 sub 6 e 7 , anche oggetto della presente procedura esecutiva ; gli accessi di questi immobili sono fronteggianti e si affacciano in un cortile di moderata superficie.

Inoltre, si evidenzia che è possibile accedere nel sopra citato immobile anche attraverso un altro ingresso posto sul prospetto parallelo ed opposto a quelli sopra citati e raggiungibile da un'area esterna ,in stretta comunicazione collegato all'immobile Foglio 112 particella 444 sub 22 oggetto della presente procedura esecutiva, che nel caso di vendita non si ritiene di dover considerare, potendoci essere dei potenziali e diversi proprietari.

### **Stato di possesso**

Allo stato attuale l'intero immobile costituito dalla fusione dei sub n. 1 e n.2 è adibito a **deposito** di materiali relativi allo sviluppo fotografico e/o laboratorio della nota Ditta....

L'immobile è in discrete condizioni per quanto riguarda l'unico grande ambiente avente una superficie utile netta pari a **35.38 mq** ed un'altezza pari a 3.34 m mentre i n.2 piccoli ambienti aventi una superficie limitata pari complessivamente a 8.51 mq sono in scadenti condizioni con fenomeni di scrostamento dell'intonaco e tinteggiatura per evidenti fenomeni di infiltrazioni delle acque meteoriche come risulta dalle seguenti foto.

Ora in considerazione dell'altezza ridotta dei suddetti n. 2 ambienti , di poco superiore a 2.00 m, ai fini commerciali, si ritiene corretto considerare



un'incidenza pari al 50% essendo di gran lunga inferiore a quella minima per l'abitabilità notoriamente pari a 2.70 m.

**La superficie commerciale** dell'intero immobile, considerando anche l'incidenza delle pareti interne ed esterne è pertanto pari a circa **50,00 mq.**

Le tubazioni dell'impianto idrico fognario sono sottotraccia ed in ragione della particolare ubicazione dell'immobile, al momento non è dato sapere se l'impianto fognario è collegato alla rete fognaria cittadina ma ragionevolmente no perché in sede di sopralluogo non si è riscontrata l'esistenza di un impianto di sollevamento delle acque nere, trovandosi l'immobile ad una quota inferiore rispetto alla rete fognaria cittadina e tanto meno di una fossa Imhoff di raccolta dei liquami; inoltre, non esiste un contatore di energia elettrica nell'androne portone l'impianto elettrico, è costituito da tubazioni a vista, staffate a parete, dovendosi prevedere un contatore di energia elettrica, quadro elettrico ed alimentazione specifica per lo stesso locale, visto l'attuale alimentazione elettrica ab origine della grande proprietà dei Sigg.

Ora, se da un lato è possibile procedere al ripristino dello stato originario con i n. 2 subalterni n. 1 e n. 2 attraverso l'elevazione di una parete muraria interna per un'altezza chiaramente di 3.34 m e con superficie di circa 15,00 mq, d'altra parte il suddetto ripristino a livello edile avrebbe un costo non trascurabile intorno a € 2.000,00 + iva e la necessità di suddividere e/o intervenire sull'attuale impianto elettrico, senza considerare che verrebbe a mancare la dotazione dell'eventuale bagno a uno dei n. 2 sub alterni.

Pertanto, a parere dello scrivente ctu, stante anche l'entità non elevata della superficie complessiva, l'immobile nella sua attuale consistenza ha un'appetibilità maggiore rispetto a quella dei n. 2 singoli e distinti sub alterni originari n.1 e n.2, ritenendo di considerare ai fini della vendita un unico lotto costituito dai sub alterni n. 1 e n.2.



E' altresì evidente che l'eventuale nuovo proprietario dovrà procedere a presentare l'idonea pratica al Comune di Bari e successivamente istruire presso il Catasto urbano una pratica di " **fusione**" dei n. 2 subalterni n. 1 e n.2 per avere un nuovo sub alterno , con una rendita diversa e l'elaborazione di una nuova planimetria corrispondente allo stato dei luoghi attuale.

### **Verifica della legittimità urbanistica dell'immobile**

Il ctu presso il Nuovo Catasto Urbano ha acquisito e/o consultato l'accatastamento originario con classamento risale al **24 Maggio 1960** eseguito dal precedente proprietario Sig. con attribuzione della **categoria A5 Appartamento ultrapopolare** e trattasi come indicato nella corrente letteratura tecnica di

“ Abitazione facenti parte di fabbricati di basso livello, privi di impianti, servizi igienici. Questa categoria è ormai in disuso, è presente solo su vecchi classamenti del catasto.

Il ctu , tuttavia, ha ritenuto corretto e/o opportuno intanto acquisire dal Nuovo Catasto Urbano tutto il contenuto della cosiddetta " busta" con le planimetrie originarie e/o storiche dei n. 2 subalterni n. 1 e n. 2 ed il classamento come " abitazione" simmetriche ciascuno dei quali riflette la metà dello stato dei luoghi ( cfr. all. n..) ; in pratica, come sopra già espresso, la fusione dei n. 2 sub alterni e delle planimetrie allegate rappresenta lo stato attuale dei luoghi.

In ogni caso, pur trattandosi di una costruzione **ante 1967** ed esistendo l'esaustiva documentazione catastale , il ctu ha ritenuto corretto richiedere al Comune di Bari oltre un mese fa " **l'accesso agli atti** " per verificare ed informare in merito all'esistenza o meno della concessione edilizia, progetto tecnico autorizzato ed abitabilità senza ricevere al momento alcun tipo di risposta. Sarà cura del ctu informare tempestivamente l'Ufficio nel caso di informazioni ricevute dal competente Ufficio.



A tal riguardo, il ctu evidenzia che proprio per la difficoltà dei competenti uffici tecnici su scala nazionale nel rintracciare , per vari motivi , pratiche edilizie molto vecchie e/o datate relative ad immobili costruiti anche in data antecedente al 1967 , il D.L semplificazioni ha recentemente statuito l'art. 9 bis comma 1-bis del DPR n. 380/01 che così recita, conferendo maggiore importanza alle pratiche catastali :

**[1]** *Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. [2] Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza. [3]Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.*

### **Sanabilità urbanistica dell'immobile**

La fusione degli originari n. 2 immobili, da un punto di vista urbanistico, può essere sanata attraverso la presentazione al Comune di Bari di una CILA ( comunicazione di inizio lavori) asseverata con la produzione di planimetrie , prospetti, sezioni con il pagamento di una sanzione amministrativa di € **1.000,00** ed € **80,00** dei diritti di segreteria e la dichiarata ed avvenuta fusione dal punto di vista catastale dei n. 2 subalterni.



**Rappresentazione fotografica Immobile Via Podgora , 58 Bari**  
**Foglio 112 particella 441 sub n. 1 e n. 2**



Foto n.65





Foto n.66



Foto n.67





Foto n. 68 Ingresso nel **subalterno n.1** (a sinistra indicato con la freccia nera)

Il pluviale rappresenta l'asse di simmetria ideale dell'immobile attuale



Foto n.69 Ingresso nel **subalterno n.2**



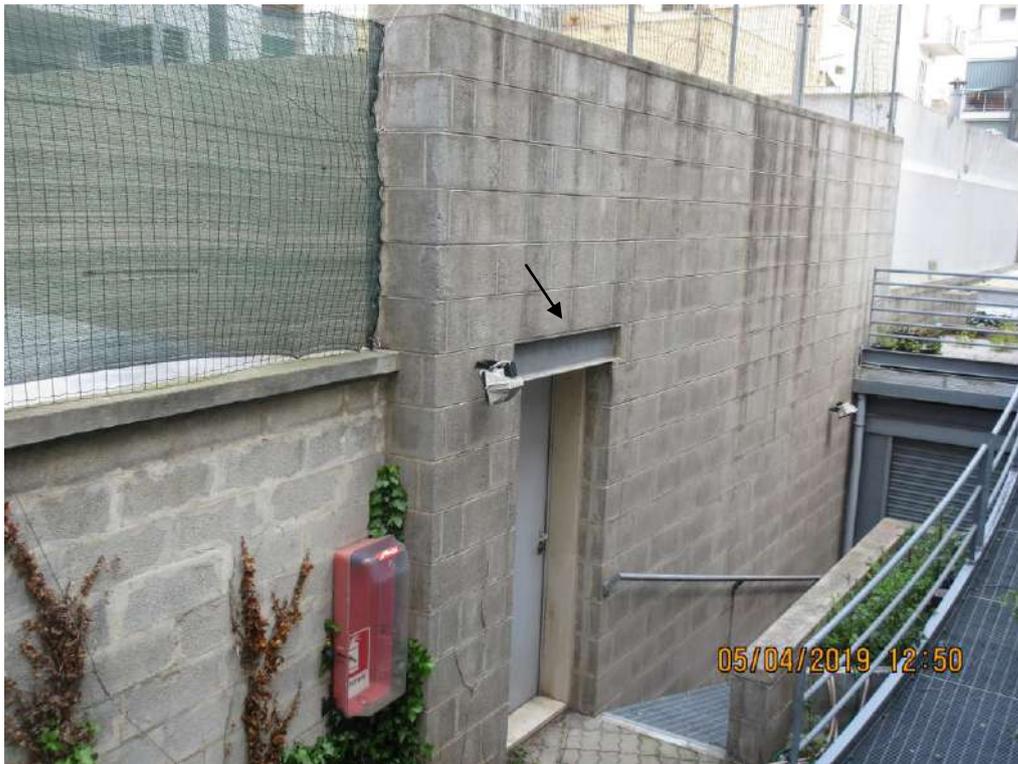


Foto n.70 Altro ingresso raggiungibile **dall'interno** di un altro immobile, attualmente di proprietà degli stessi debitori



Foto n.71





Foto n.72





Foto n.73





Foto n.74





Foto n.75 e n.76





Foto n.77 Impermeabilizzazione della copertura dell'immobile

\*\*\*\*\*

**Descrizione analitica delle unità immobiliari Foglio n.112 particella 440 sub 6 e 7 Via Podgora n. 58 Bari piano interrato Deposito**

Lo scrivente ctu Giuseppe Viterbo, ha eseguito un accurato sopralluogo all'interno dei locali, rilevando che i n. 2 subalterni **costituiscono un unico grande immobile con un unico accesso iniziale.**

L'ingresso ai n. 2 subalterni oggetto di valutazione che in realtà costituiscono un unico immobile può avvenire dal portone di ingresso al civico n. 58 dell'edificio di Via Podgora n. 58 dell'edificio costituito da n. 2 piani fuori terra oltre al piano rialzato ed un piano interrato, per giungere anche attraverso un cortile interno ai suddetti n. 2 sub n. 1 e 2 oggetto della presente procedura.

Ora, tornando ai n. 2 sub alterni n. 6 e n.7 in oggetto , dopo aver attraversato il portone di ingresso ed androne dell'edificio costituente quindi una servitù di passaggio , attraverso una scala posta in fondo a sinistra si giunge in un cortile



e/o area scoperta di limitata entità ove è indicato l'attuale unico ingresso nell'immobile, come si evince dalle seguenti foto.

In relazione al cortile e/o zona di accesso nell'immobile che pure è indicato nello stesso atto di compravendita degli altri sub alterni n. 1 e n. 2 della particella n. Foglio 112 particella 441, oggetto della attuale procedura, è inevitabile che quanto meno una zona limitata del cortile sia in comune alle n. 2 suddette particelle per poter accedere nei rispettivi immobili.

### **Documentazione acquisita dal ctu**

Il ctu, al fine di fornire degli elementi utili alla procedura esecutiva, ha acquisito presso il nuovo Catasto urbano di Bari la visura storica e l'accertamento catastale del sub alterno n. 6 (all. n. 42) e del sub alterno n. 7 (all. n.43), NON essendo disponibile le planimetrie catastali, utili anche per identificare il costruttore / impresa edile originario richiedente la concessione edilizia non citati nel seguente titolo di proprietà.

### **Titolo di proprietà degli immobili sub n.6 e n.7 (all. n.40)**

L'immobile oggetto di valutazione è pervenuto ai Sigg... il **24/04/1997** con lo stesso sopra citato atto a rogito del notaio Dott.ssa Caterina Mardesic Rep. n. 29739, acquisito dal ctu presso l'Archivio Notarile di Bari, dai Sigg.

In tale atto i Sigg. ....hanno dichiarato di essere coniugati in regime di separazione dei beni mentre il Sig. ....ha dichiarato di NON avere vincoli matrimoniali (pagg. 1 e 2).

Il ctu ha ritenuto opportuno elaborare una planimetria complessiva ex novo che rappresenta lo stato effettivo dei luoghi (all. n. 44).



### **Stato di possesso e condizioni degli immobili sub n. 6 e n.7**

Allo stato attuale l'immobile ,adibito a **deposito** di materiali di vario genere è in stato di abbandono, scadenti condizioni con tracce di fenomeni di umidità e scostamento variamente diffuse.

### **La superficie del subalterno n.7**

Il sub alterno n. 7 è frontale rispetto all'ingresso principale , costituito dalla muratura portante , è caratterizzato da un'altezza variabile da un minimo di 2.93 m ad un massimo di **3.23 m** in corrispondenza della finestra frontale rispetto all'ingresso e dalla superficie di forma rettangolare con solaio / soffitto a volta e murature portanti in conci di tufo.

La superficie utile netta di tale subalterno è intorno a 71,00 mq, dovendosi considerare a parte l'incidenza delle murature interne e quella esterna.

### **La superficie del subalterno n.6 ampliato**

Il sub alterno n. 6 è posto lateralmente rispetto all'ingresso principale e tale non poter essere precisamente individuabile atteso il consistente ampliamento posto in essere, rispetto alla dichiara superficie catastale di appena **11,00 mq**, in un'epoca non esattamente precisata ma certamente antecedente alla edificazione dei piani sovrastanti.

Ora, la superficie utile netta del locale, costituito da murature portanti in tufo, di forma rettangolare adiacente e parallelo al suddetto sub 7 è pari a circa **58,00 mq** con altezza massima intorno a 3,23 m, stante il soffitto a volte; è altresì importante evidenziare che tale zona rettangolare NON è caratterizzata da una finestra prospiciente la Via Podgora e quindi è assolutamente cieco con un bagno inagibile il cui scarico probabilmente avviene in un pozzo nero, stante la circostanza che nello stesso locale è installato in corrispondenza del soffitto il collettore di scarico condominiale delle acque nere del Condominio in polipropilene, collegato alla rete cittadina sulla Via Podgora.



## **Superficie complessiva dei n. 2 subalterni n. 7 e n. 6 ampliato**

**La superficie commerciale** dell'intero immobile, considerando anche l'incidenza delle pareti interne ed esterne è pari a circa **134 mq.**

Pertanto, a parere dello scrivente ctu, stante anche l'entità non elevata della superficie complessiva, l'immobile nella sua attuale consistenza complessiva ha un'appetibilità maggiore rispetto a quella dei n. 2 singoli e distinti sub alterni originari n.1 e n.2, ritenendo di considerare ai fini della vendita un unico lotto costituito dai sub alterni n. 6 e n.7.

E' altresì evidente che l'eventuale nuovo proprietario dovrà procedere a presentare l'idonea pratica al Comune di Bari e successivamente istruire presso il Catasto urbano una pratica di **“ fusione” dei n. 2 subalterni n. 6 e n.7** con l'elaborazione della planimetria complessiva.

## **Verifica della legittimità urbanistica degli immobili**

Il ctu ha eseguito intanto un'accurata ricerca presso il Nuovo Catasto Urbano di Bari al fine di acquisire le planimetrie catastali dei suddetti subalterni, visure storiche e risalire ai possibili richiedenti della concessione edilizia originaria e/o in ogni caso dei titoli abilitativi, attesa la circostanza che gli stessi dati NON sono citati nell'attuale titolo di proprietà ( cfr. all. n.40)

## **Foglio n.112 particella n.440 sub 7**

Il ctu ritiene opportuno evidenziare la circostanza che il sub alterno n. 7 come del resto il sub 6 , fu oggetto di accatastamento e/o classamento da parte del precedente proprietario Sig. \_\_\_\_\_ come risulta dalla documentazione acquisita dal ctu presso il Nuovo Catasto Urbano dalla quale risulta che l'immobile , senza dubbio **un deposito con categoria C2** e della dichiarata superficie di **84,00 mq** indicata sulla visura storica , la cui attuale consistenza è sostanzialmente conforme allo stato attuale dei luoghi ed allo schizzo riportato dal tecnico sullo stesso classamento catastale, NON



sussistendo al momento una planimetria catastale ufficiale con timbro e firma del tecnico incaricato.

### **Foglio n.112 particella n.440 sub 6**

Il ctu evidenzia la circostanza sopra espressa che il sub alterno n. 6 , fu oggetto di accatastamento e/o classamento da parte del precedente proprietario Sig.

come risulta dalla documentazione acquisita dal ctu presso il Nuovo Catasto Urbano dalla quale risulta che l'immobile , senza dubbio **un deposito con categoria C2** della dichiarata superficie di appena **11 mq** indicata sulla visura storica e rappresentata anche , la cui attuale consistenza invece è molto maggiore come rilevato in sede di sopralluogo e rappresentato dal ctu sulla nuova planimetria luoghi ed allo schizzo riportato dal tecnico sullo stesso classamento catastale, NON sussistendo al momento una planimetria catastale ufficiale con timbro e firma del tecnico incaricato anche per il sub 6.

E' altresì utile osservare che sul titolo di proprietà attuale, la superficie indicata del piano cantinato è di **134,00 mq** , sostanzialmente corretta ma certamente non corrispondente alla somma delle superfici catastali dei n. 2 sub alterni n. 6 ( superficie **11 mq**) e sub alterno n. 7 ( **84,00 mq** ) che invece è 95,00 mq.

Inoltre, si evidenzia per quanto possa essere utile alla procedura e/o in fase di vendita l'errore riportato all'ultima pagina della visura storica allorquando viene citato come penultimo proprietario dell'immobile " ..sino al 24.04.1997 .." il sig. Onofrio Squicciarini dato che nella realtà gli immobili de quo pervennero ai Sigg. ...alla suddetta data dai venditori Sigg.

non essendo stata evidentemente eseguita la voltura relativa all'acquisizione degli immobili da parte dei suddetti venditori sia per subalterno n. 6 e n.7.



## Sanabilità dell'ampliamento del sub alterno n.6

In ogni caso, pur trattandosi di una costruzione **ante 1967** ed esistendo l'esaustiva documentazione catastale, il ctu ha ritenuto corretto richiedere al Comune di Bari " **l'accesso agli atti** " per verificare ed informare in merito all'esistenza o meno della concessione edilizia, progetto tecnico autorizzato ed abitabilità senza ricevere al momento alcun tipo di risposta. Sarà cura del ctu informare tempestivamente l'Ufficio nel caso di informazioni ricevute dal competente Ufficio.

Tuttavia, attesa la circostanza che i venditori degli immobili NON consegnarono al Sig Notaio rogante del titolo di proprietà in oggetto la planimetria effettiva degli immobili al piano interrato la cui costruzione è antecedente per evidenti motivi al resto dell'edificio e facendo riferimento alle superfici indicate sulle visure storiche catastali con quella del subalterno n. 6 di gran lunga inferiore, ritiene opportuno evidenziare che nel caso di probabile assenza del titolo abilitativo ai fini della sanatoria art. 6 bis comma 5, trovandoci in zona di completamento B3, occorre versare i seguenti oneri:

Contributo di costruzione =

Costo di costruzione + oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;

Costo di costruzione :  $5\% * \text{€}/\text{mq} 697,62 * 47,00 \text{ mq} * 0,60 = \text{€ } 983,24$

Oneri di urbanizzazione :  $\text{€} / \text{mq} 70,35 * 0,50 * 47,00 \text{ mq} = \text{€ } 1.653,22$

per un totale di € 2.636,46, **da raddoppiare trattandosi di una sanatoria** e quindi **€ 5.272,93** come costo effettivo oltre alle spese tecniche al professionista incaricato per la pratica da presentare al Comune di Bari con rilievi tecnici e la preparazione della planimetria effettiva da trasmettere al Nuovo Catasto Urbano.

Il ctu ritiene opportuno procedere alla vendita di **un unico lotto** formato dai subalterni n. 7 e del n. 6 regolarizzato attraverso il pagamento al comune di Bari della sanzione di € 1.000,00, la presentazione di una CILA ed il nuovo



accatastamento / fusione catastale come già argomentato per i sopra citati subalterni n. 1 e n.2 da **considerare un costo aggiuntivo**, oltre alle suddette spese tecniche **rispetto al valore di aggiudicazione all'asta**, degli stessi immobili.

**Rappresentazione Fotografica dei Subalterni n. 6 e n. 7 Foglio n. 112 particella n. 440**



Foto n.78





Foto n.79



Foto n.80





Foto n.81 e n. 82





Foto n. 83 Ingresso



Foto n.84 Vista del sub. 7





Foto n.85 Sub 7 Con finestra frontale prospiciente la Via Podgora



Foto n.86..**Varco di collegamento** tra i n. 2 locali adiacenti di limitata altezza al massimo di circa 1.50 m in corrispondenza della parete divisoria tra i n. 2 locali



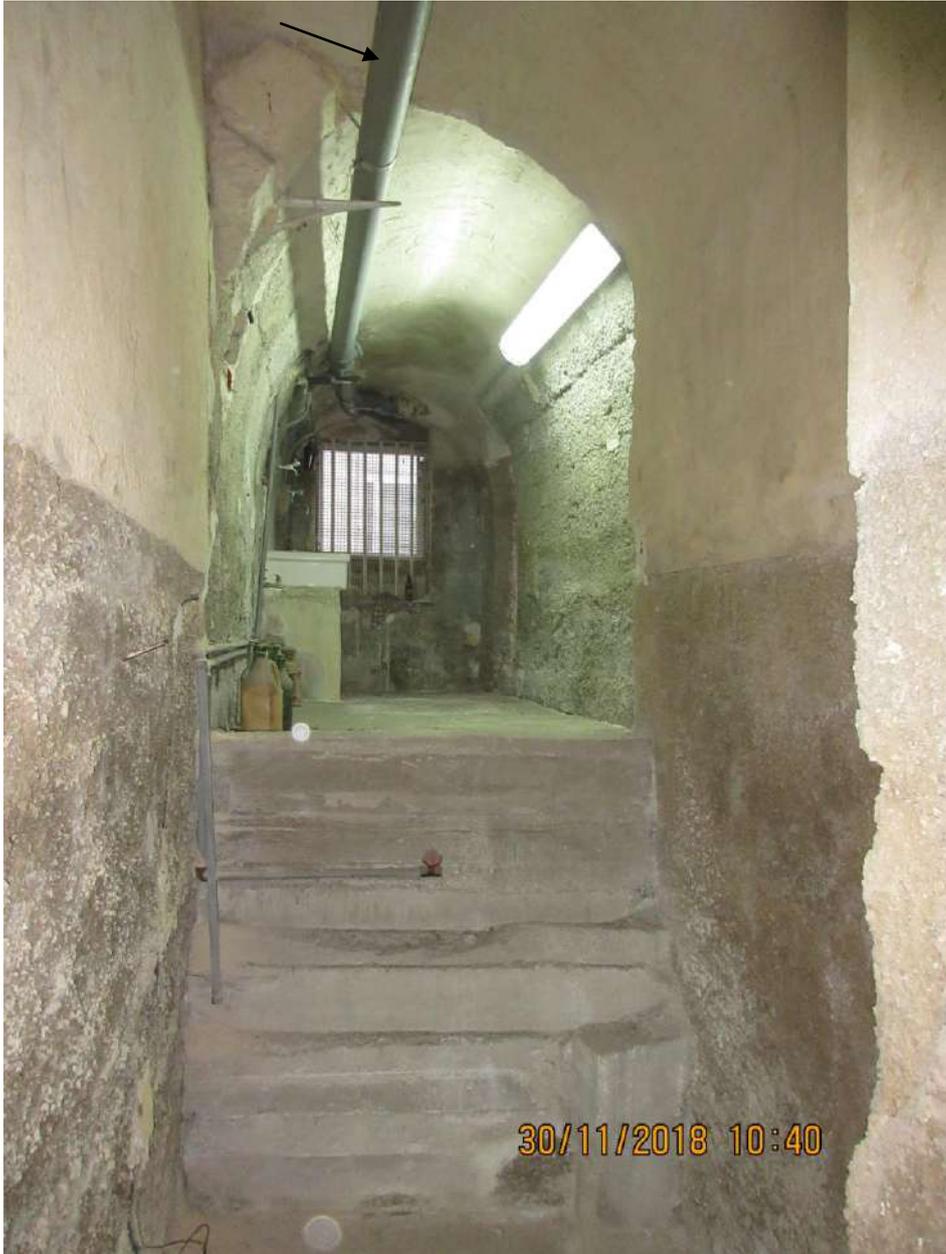


Foto n.87

Vista del sub 6 con il collettore delle scarico acque nere





Foto n.88



Foto n.89

Vista dell'ampliamento del sub 6 NON documentato catastalmente





Foto n.90

Vista dell' ampliamento del sub 6 **NON documentato catastalmente**





Foto n.91

\*\*\*\*\*

### **Calcolo del diritto di usufrutto**

**Descrizione analitica dell'unità immobiliare Foglio n.48 particella 658 sub 3 Via Canello Rotto n. 14 Bari ( Cfr All n. 45 / stralcio di mappa )**

Lo scrivente tu Giuseppe Viterbo, ha eseguito un accurato sopralluogo all'interno dell'appartamento de quo e rilevando a livello planimetrico una differenza tra la planimetria catastale (all. n.46 Visura e planimetria) e lo stato dei luoghi attuale, ha elaborato ex novo la planimetria dell'appartamento ( all. n. 47).

La necessità di eseguire un sopralluogo e di verificare la legittimità urbanistica dell'immobile deriva dalla circostanza che il diritto di usufrutto di cui beneficia



il sig....., vita natural durante è in relazione al valore commerciale dello stesso immobile e quindi alla legittimità urbanistica ed all'età del ...

### **Titolo di Proprietà dell'Immobile ( all. n.48)**

Il titolo di proprietà acquisito dal ctu presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Bari, a rogito del Notaio Dott.ssa Giuseppina Raguso Rep. n. 951 del 23.01.2017 , esprime la vendita da parte del sig.

della nuda proprietà dell'immobile al Sig....., conservando il diritto di usufrutto vita natural durante dello stesso immobile.

### **Caratteristiche dell'appartamento sito in Via Canello Rotto n. 14 Bari**

L'immobile è ubicato al secondo piano di un grande edificio costituito da n. 7 piani oltre al piano terra regolarmente dotato di un impianto elevatore, realizzato negli anni sessanta nell'ambito di una lottizzazione da parte della Cooperativa Nuova Bari.

L'appartamento al momento dei sopralluogo era utilizzato come abitazione/residenza dal Sig. ...che detiene la nuda proprietà mentre il sig.... il diritto di usufrutto vita natural durante.

L'immobile è in ottime condizioni come si evince dalle seguenti foto con una distribuzione interna degli ambienti assolutamente regolare, dotato di parquet, riscaldamento autonomo con caldaia murale a gas e termosifoni ; è costituito da una classica struttura in cemento armato e con murature in laterizio.

L'appartamento è dotato di finestre e/o balconi in tutti gli ambienti ed è quindi sufficientemente illuminato ed aerato.

L'altezza utile netta dell'appartamento è pari a circa 2.92 m che si riduce ad h pari a 2.30 m nelle zone con controsoffitto; in base alle informazioni ricevute la veranda prospiciente l'interno con superficie pari a 2.79 mq non sarebbe condonata; l'appartamento è altresì dotato di un ampio balcone prospiciente la Via Canello Rotto della Superficie pari a circa 14.56 mq e di n un altro balcone rivolto verso l'interno con Superficie pari a circa 7,44 mq.



**La superficie** utile netta dell'immobile è pari a circa 78,00 mq mentre quella **commerciale** inclusa cioè l'incidenza delle murature e quella dei balconi, quest'ultima valutata nella misura di 1/3 è complessivamente pari a **92,00 mq**.

#### **Verifica delle legittimità urbanistica.**

In base alle ricerche eseguite dal ctu anche presso l'Archivio Notarile di Bari, l'intero edificio è stato realizzato in base alla concessione edilizia n. 357/65 ed ha ottenuto l'abitabilità il 5 Dicembre ( all. n.49).

Il ctu in ogni caso, pur essendo ha ritenuto opportuno / corretto richiedere al Comune di Bari, a mezzo pec , l'accesso agli atti per prendere visione e/o verificare la legittimità dell'immobile, al momento **SENZA** alcun riscontro, probabilmente per il notevole carico di lavoro / smaltimento delle pratiche che grava verso il competente Ufficio / Archivio, non essendo in dubbio la sostanziale legittimità della costruzione dell' edificio e/o appartamento; il ctu , all'esito della comunicazione e/o eventuali indicazioni ricevute dal Comune di Bari, si riserva di trasmettere all'Ufficio eventuali informazioni che dovessero essere in disaccordo con quanto sopra espresso.

#### **Sanzione per la diversa distribuzione interna**

Attesa la circostanza che la distribuzione interna sulla planimetria catastale, è differente dallo stato dei luoghi riscontrato dal ctu , come previsto dal DPR 380/01 , la suddetta lieve anomalia può essere sanata con un accertamento di conformità art.36 ed il pagamento di una sanzione al Comune di € 1.000,00 oltre spese tecniche al Professionista per la relativa pratica oltre alla elaborazione della nuova planimetria catastale.

#### **Esistenza di un posto auto nel cortile condominiale**

Durante il sopralluogo al ctu è stata anche indicata la disponibilità di un posto auto nel cortile condominiale della superficie classica intorno a 12.00 mq, rappresentato anche in una delle foto successive ma non essendo specificatamente indicato sul titolo di proprietà e/o sulla planimetria catastale,



non si è ritenuto opportuno valutarlo, salvo diversa richiesta del Sig. Giudice e/o di una delle parti interessate dalla presente procedura.

**Rappresentazione fotografica dell'immobile Via Canello Rotto n. 14 Bari**

Foglio n. 48 particella n. 658 sub 3 2<sup>^</sup> piano



Foto n.92





Foto n.93 e n.94





Foto n.95



Foto n. 96





Foto n.97



Foto n.98





Foto n. 99



Foto n.100





Foto n.101



Foto n.102





Foto n.103





Foto n.104





Foto n.105



Foto n.106





Foto n.107



Foto n.108





Foto n.109

### **Procedura di stima degli immobili citati nell'atto di pignoramento**

Il Ctu ha svolto in loco un'indagine capillare di mercato al fine di stimare il possibile valore medio degli immobili oggetto della procedura, contattando anche i principali operatori del settore di Bari, oltrechè verificando le valutazioni indicate sul Bollettino Ufficiale dell'Agenzia delle Entrate.

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 ;



- 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;
- grave 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 degli immobili in oggetto è stato opportuno anche confrontarli con altri di simili caratteristiche e appetibilità dei quali si conoscono i valori di mercato.

### **Valori commerciali degli immobili**

In base ai suddetti, parametri/ fattori si ritiene di poter affermare che i più probabili valore medi di mercato degli immobili sopra descritti oggetto di valutazione siano pari a :

#### **Lotto n. 1**

1.Foglio n. 112 particella n. 766 sub 14 categoria C6 Piano seminterrato Via Luca de Samuele Cagnazzi n. 18 Bari con Scommerciale intorno 505,00 mq

**V = € 303.000,00**

Incidenza intorno €/mq 600,00.

\*\*\*\*\*

#### **Lotto n. 2**

Foglio n. 112 particella n. 444 sub 22 Piano Terra / Cantinato

Via Luca de Samuele Cagnazzi n. 44 – 50 Bari

Superficie commerciale circa 314,00 mq al piano terra

Superficie commerciale circa 322,00 mq al piano cantinato



**V = € 380.000,00**

Con una incidenza di €/mq 800,00 Piano terra

Con una incidenza di €/mq 400,00 Piano cantinato

\*\*\*\*\*

**Lotto n.3**

Foglio n. 112 particella n.672 sub 31 categoria C/2 Piano Terra Trav. Via  
Luca de Samuele Cagnazzi n.55 I /3 A Bari Scommerciale circa 40 mq

**V = € 40.000,00**

Con una valutazione di €/mq 1.000,00

\*\*\*\*\*

**Lotto n.4**

Foglio n. 112 particella n.672 sub 32 categoria C/2 Piano Terra  
Trav. Via Luca de Samuele Cagnazzi n.55 I/3B Bari Scomm circa 27,00 mq

**V = € 27.000,00**

Con una valutazione di €/mq 1.000,00

\*\*\*\*\*

**Lotto n.5**

1. Foglio n. 112 particella n.438 sub 3 categoria A/3 Classe 3 Via  
Luca de Samuele Cagnazzi n.32 Bari Piano rialzato Scommerciale  
intorno a 136,00 mq :

Incidenza €/mq 1.500,00

**V = € 204.000,00**

**Lotto n.6**

Foglio n. 112 particella n.438 sub 22 categoria A/3 Classe 3 Via Luca de  
Samuele Cagnazzi n. 34 Bari S commerciale intorno a 85,00 mq:

Incidenza €/mq 1.400,00

**V = € 119.000,00**

.....



**Lotto n.7 Costituito dai seguenti Sub n.1 e 2**

Foglio n. 112 particella n.441 sub 1 categoria A5 Via Podgora 58 Bari

Foglio n. 112 particella n.441 sub 2 categoria A5 Via Podgora 58 Bari

V = € 40.000,00

Scommerciale circa 50,00 mq

Incidenza €/mq 800,00

\*\*\*\*\*

**Lotto n.8 Costituito dai seguenti Sub n. 6 e 7**

Foglio n. 112 particella n.440 sub 6 categoria C2 Via Podgora 58 Bari

Foglio n. 112 particella n.440 sub 7 categoria C2 Via Podgora 58 Bari

Scommerciale: 134,00 mq

Incidenza €/mq 500,00

V = € 67.000,00

\*\*\*\*\*

**Lotto n.9**

Diritto di usufrutto Appartamento Via Canello Rotto n. 14 Bari

L'immobile indicato nella procedura è di proprietà del sig....., come risulta dal titolo acquisito dal ctu mentre il sig. ...detiene il diritto di usufrutto vita natural durante ( all. n..).

Il ctu ha eseguito un accurato sopralluogo presso l'immobile de quo attesa la circostanza che il diritto di usufrutto è pari alla differenza tra il valore della piena proprietà e la nuda proprietà.

Ora, alla data attuale in ragione dell'età del sig....nato a Bari il , in base alle ricerche eseguite dal ctu, il diritto di usufrutto

vita natural durante a favore del sig..... relativamente all'appartamento sito in Bari, Via Canello Rotto n. 14 caratterizzato da Foglio n. 48 Particella n. 658



sub 3 categ. A/3 corrisponde al 35% del valore commerciale e/o piena proprietà dell'immobile.

Ora, il possibile valore di mercato dell'immobile in oggetto, in base ai suddetti parametri sopra espressi è pari a circa € 221.000,00 con una valutazione media di €/mq 2.400,00 per una Scommerciale di circa 92,00 mq

Diritto di usufrutto vita natural durante € 221.000,00 \* 35% = € 77.350,00

### **Valori finali a base d'asta degli immobili**

I suddetti probabili valore di mercato degli immobili, nel caso di vendita, con l'**abbattimento del 15%** imposto dall'Ufficio per vizi occulti e/o altro comporta i seguenti valori iniziali minimi a base d'asta:

#### **Lotto n. 1**

1.Foglio n. 112 particella n. 766 sub 14 categoria C6 Piano seminterrato Via Luca de Samuele Cagnazzi n. 18 Bari con Scommerciale intorno 505,00 mq

**V = € 257.600,00** ( con lieve arrotondamento)

#### **Lotto n. 2**

Foglio n. 112 particella n. 444 sub 22 Piano Terra / Cantinato

Via Luca de Samuele Cagnazzi n. 44 – 50 Bari

Superficie commerciale circa 314,00 mq al piano terra

Superficie commerciale circa 322,00 mq al piano cantinato

**V = € 323.000,00**

#### **Lotto n.3**

Foglio n. 112 particella n.672 sub 31 categoria C/2 Piano Terra Trav. Via

Luca de Samuele Cagnazzi n.55 I /3 A Bari Scommerciale circa 40 mq

**V = € 34.000,00**

#### **Lotto n.4**

Foglio n. 112 particella n.672 sub 32 categoria C/2 Piano Terra

Trav. Via Luca de Samuele Cagnazzi n.55 I /3B Bari Scomm circa 27,00 mq

**V = € 23.000,00** ( con lieve arrotondamento)



### **Lotto n.5**

Foglio n. 112 particella n.438 sub 3 categoria A/3 Classe 3 Via Luca de Samuele Cagnazzi n.32 Bari Piano rialzato

Scommerciale intorno a 136,00 mq :

$$V = \text{€ } 173.400,00$$

### **Lotto n.6**

Foglio n. 112 particella n.438 sub 22 categoria A/3 Classe 3 Via Luca de Samuele Cagnazzi n. 34 Bari S commerciale intorno a 85,00 mq:

$$V = \text{€ } 101.150,00$$

### **Lotto n.7 Costituito dai seguenti Sub n.1 e 2**

Foglio n. 112 particella n.441 sub 1 categoria A5 Via Podgora 58 Bari

Foglio n. 112 particella n.441 sub 2 categoria A5 Via Podgora 58 Bari

Scommerciale circa 50,00 mq

$$V = \text{€ } 34.000,00 \text{ ( con lieve arrotondamento)}$$

### **Lotto n.8 Costituito dai seguenti Sub n. 6 e 7**

Foglio n. 112 particella n.440 sub 6 categoria C2 Via Podgora 58 Bari

Foglio n. 112 particella n.440 sub 7 categoria C2 Via Podgora 58 Bari

Scommerciale: 134,00 mq

$$V = \text{€ } 57.000,00 \text{ ( con lieve arrotondamento)}$$

### **Lotto n.9**

Diritto di usufrutto Appartamento Via Canello Rotto n. 14 Bari

In tal caso, per evidenti motivi, si ritiene corretto applicare l'abbattimento del 15% soltanto al valore dell'appartamento per possibili vizi occulti e/o altro e pertanto il diritto di usufrutto vita natural durante diventa:

$$\text{€ } 187.850,00 \times 35\% = \text{€ } 65.750,00 \text{ ( con lieve arrotondamento)}$$



## Stato civile e/o Convenzioni matrimoniali

In merito alla richiesta delle convenzioni matrimoniali e provvedimenti di eventuale assegnazione degli immobili, il Ctù La informa che:

1. i sigg. -----sono coniugati dal 30.10. 1973 come si evince dall'estratto di matrimonio ( all. n.50) acquisito dal ctù presso il Comune di Bari.  
Inoltre, stante la circostanza che sullo stesso atto vengono indicate delle non precisate "convenzioni matrimoniali" stipulate il 17.07.1978 dinnanzi al Notaio Dr. Cesare CERASI, il ctù si è recato presso l'Archivio Notarile di Bari onde prendere visione e/o acquisire le stesse , riscontrando purtroppo la mancanza di atto, riservandosi di comunicare all'Ufficio l'esito delle ulteriori ricerche presso altro Ufficio della P.A, nel caso in cui il contenuto delle convenzioni matrimoniali fosse diverso dalla semplice "..separazione dei beni.." come dichiarato dal Sig. ....nei vari atti di acquisto degli immobili tutti acquisiti dal ctù ed allegati alla relazione di consulenza tecnica";
2. Il Sig. ....è celibe , NON essendoci alcuna annotazione sull'estratto di nascita acquisito dal ctù presso il Comune di Bari ( all. n.51), coerentemente con quanto dichiarato dal medesimo Sig. ....nei vari atti di compravendita "..celibe.." o senza "..vincoli matrimoniali..";
3. Il Sig....., allo stato attuale e dal **12.09.2006** , è coniugato con la Sig.ra .....come risulta dall'estratto di matrimonio ricevuto dal Comune di Fasano in regime di separazione dei beni ( all. n.50) ; pertanto, stante la circostanza che il Sig. ....nei vari titoli di comproprietà degli immobili oggetto della presente procedura ed **antecedenti** alla suddetta data , tutti allegati dal ctù, era coniugato in regime di "..separazione dei beni.." , il ctù ha ritenuto corretto e/o cautelativo richiedere l'estratto di matrimonio con eventuali annotazioni anche al Comune di Bari, riservandosi di



informare l'Ufficio all'esito della risposta e se con annotazioni diverse dalla separazione dei beni”

### **Eventuali pendenze condominiali degli immobili**

Il ctu ha richiesto a mezzo mail agli Amministratori dei Condomini dei quali i vari immobili oggetto del Pignoramento sono parte integrante se ci fossero delle pendenze economiche a carico degli stessi, ricevendo le seguenti risposte:

#### **Amministrazione del Condominio Via Luca De Samuele Cagnazzi n. 18 Sig. Giovanni Casale : Foglio 112 particella 766 sub n.14 Autorimessa**

“ In riferimento alla sua richiesta, si comunica che il condominio dello stabile sito in Bari alla via Luca De Samuele Cagnazzi 14/16/18 non ha riscosso dai proprietari dell'immobile da lei indicato le seguenti somme:

Quote condominiali del II°- III° - IV° trimestre 2017 pari a 240,00 euro meno conguaglio anno 2016 pari a 28,51 =.....**211,49** euro

Quote condominiali anno 2018 pari a (80,00 euro a trimestre).....320,00 euro meno conguaglio anno 2017 pari a 29,33 euro =.....**290,67** euro

Quote condominiali anno 2019 pari a (80,00 euro a trimestre).....320,00 euro meno conguaglio anno 2018 pari a 28,19 euro =.....**291,81** euro

Quote condominiali anno 2020 pari a (80,00 euro a trimestre).....320,00 euro meno conguaglio anno 2019 pari a 4,55 euro =.....**315,45** euro

**per un totale complessivo di euro 1.109,42.**

Si fa presente che la quota condominiale a carico del suddetto immobile non è stata modificata e risulta essere di **80,00 euro a trimestre**.

Inoltre nel periodo suindicato non sono stati effettuati lavori o spese straordinarie imputabili alla proprietà di cui sopra” .



**Amministrazione del Condominio Via Luca De Samuele Cagnazzi n. 44-50  
Sig....: Foglio 112 particella 444 sub n.22**

Buongiorno Ingegnere,

come da Lei richiesto invio il totale delle quote condominiali che il sig. ....

non hanno versato al condominio di via De Samuele Cagnazzi, 46 Bari:

Anno 2017 Euro 653,856 per lavori straordinari per manutenzione torrini e  
lastrici solari;

Anno 2018 rendiconto fine anno totale quote da versare Euro 577,529 versate  
quote Euro 333,00 differenza da versare Euro 244,529;

Anno 2019 rendiconto fine anno Euro 585,09 il condomino non ha versato nulla;

Anno 2020 quote condominiali emesse Euro 480,00 il condomino non ha  
versato nulla.

**Il condominio è in credito dal condomino moroso alla fine del 2020 di Euro  
1.963,475, la quota condominiale è di Euro 40,00 mensili.**

Gentile Ingegnere spero di aver risposto correttamente alla sua richiesta rimango  
sempre a sua disposizione e le auguro un Buon 2021.

Distinti saluti.

**Amministratrice degli immobili Via Podgora, 58 Bari**

La signora ...è l'amministratrice del Condominio di Via Podgora n. 58 Bari  
che comprende i n. 2 immobili ad uso deposito costituiti dai sub 1 e 2 della  
particella n.... ( n. 1 locale ) e l'altro dai sub 6 e 7 della particella n....

Ora, in considerazione della destinazione d'uso dei n. 2 suddetti immobili , in  
base alle informazioni ricevute dalla suddetta Amministratrice, vi è **un'unica  
quota condominiale pari a €/ mese 30,00 per gli stessi immobili.**



## **Quote condominiali INEVASE**

Le quote condominiali INEVASE dai Sigg. .. oltre al Sig. .. sono quelle relative agli anni 2018, 2019 e 2020 , come indicate alle n. 3 pagine costituenti l'allegato n.52 della relazione tecnica per ciascun anno il SALDO INEVASO è riportato sulla colonna di destra e cerchiato in rosso dal ctu:

Anno 2018 : € 177,29      Anno 2019 : € 257,24      Anno 2020 : € 284,76

**Totale € 719,29**

Ora , stante la circostanza che i n. 2 immobili hanno una superficie simile, anche in ragione del limitato importo complessivo sopra indicato, si potrebbe pensare di assegnare , nel caso di vendita a n. 2 distinti acquirenti una quota pro capite di circa € 360,00 ed in maniera analoga una quota condominiale ordinaria mensile intorno ad € 15,00 dovendo in tal caso il Condominio nel futuro procedere necessariamente ad una revisione delle tabelle millesimali per assegnare la quota precisa agli eventuali nuovi e distinti proprietari.

\*\*\*\*\*

### **Amministratore dei n. locale box Trav. Via Cagnazzi n. 55 /3 I Bari**

Il rag. ...è l'amministratore del Condominio della Trav. Privata di Via Cagnazzi n. 55 Bari , ove sono ubicati i n.2 locali ad uso box , piano terra, foglio 112 particella 672 sub n. 31 e n. 32 derivanti dal frazionamento dell'originario ed unico sub n. 15.

Il ctu riporta la risposta ricevuta dal Rag. ....

“...di seguito quanto richiesto per il condominio di via cagnazzi 55-3 bari, colgo l'occasione per informarla che per il nostro condominio la visura catastale risulta essere: foglio 112 particella 672 il sub non ci è stato indicato ma per esclusione con gli altri condomini dovrebbe essere quella che mi ha indicato, ovvero 31 e 32 piano terra.

CONGUAGLIO 2019: € 491.82

QUOTE GENNAIO-DICEMBRE 2020: € 156.00



QUOTE GENNAIO 2021: € 8.00

**TOTALE DA VERSARE: € 655.82**

Alla suddetta cifra, occorre aggiungere **anche il conguaglio 2020** che verrà elaborato nei primi mesi dell'anno in corso come indicato dall'Amministratore Rag..

Il ctu evidenzia che il suddetto importo, si riferisce all'insieme dei n 2 locali ad uso box , NON essendo l'Amministratore a conoscenza dell'esistenza attuale dei n. 2 subalterni n. 31 e 32 derivanti dal frazionamento della precedente ed unica unità immobiliare.

\*\*\*\*\*

**Amministratore Appartamento Via Cagnazzi n. 32 Bari**

Lo ....è l'Amministratore dell'appartamento di Via Cagnazzi n. 32 Bari al piano rialzato.

Si riportano le testuali informazioni ricevute dallo ....oltre a degli estratti conti ricevuti relativi agli anni dal 2018 al 2020 ( all. n.53 ) ,

“Con la presente si chiarisce, come da allegati, che risultano sospese quote condominiali per un totale complessivo di **€ 5.085,50** a tutto dicembre 2020 compreso.

La quota ordinaria non risulta cambiata quindi ammonta ad € 39,00 + 53,00.

**Non risultano spese straordinarie già deliberate.**

**Si ricorda inoltre che risultano sospese le spese legali per il recupero del credito per il quale è stato interessato l'Avv. Francesco Piscazzi”.**

Cordiali saluti



## **Amministratore Appartamento Via Cagnazzi n. 34 Bari**

La Multsystem Srl è l'Amministratore dell'appartamento di Via Cagnazzi n. 34 Bari al piano rialzato.

Il ctu in base alle informazioni ricevute,

Preg.mo Ing. Viterbo la informiamo che ad oggi le quote da versare sono le seguenti:

- saldo esercizio anno 2018 da versare euro 342,26
- spese condominiali gennaio-dicembre 2019 euro 27x12= 324,00
- quote fisse acqua 2019 euro 47,27
- spese condominiali gennaio-dicembre 2020 euro 27x12=324,00
- quote acqua 2020 euro 44,58
- lavori straordinari terrazzo 2020 euro 1365,66
- risarcimento danni da infiltrazioni terrazzo proprietà Laterza euro 47,04

**Totale euro 2.494,81**

La quota condominiale mensile è di euro 27,00

Non ci sono lavori straordinari deliberati per i quali non sia stata data esecuzione.

Si precisa che gli importi sopra indicati sono da intendersi, salvo conguaglio di chiusura contabilità.

Certi di averle fatto cosa gradita, porgiamo cordiali saluti.

### **Amministrazione Condominiale**

**Multsystem Srl**

**080-5536032**

**Via Emanuele Mola, 54a**

**70121 Bari**

### **Analisi e/o verifica di eventuali contratti di locazione**

Il Giudice dell'Esecuzione ha posto al ctu un quesito specifico inerente all'esistenza e/o congruità dell'eventuale contratto di locazione che riguardi gli immobili oggetto della presente procedura.

Ora, in sede di operazioni peritali, è stato consegnato al ctu una copia del contratto di locazione stipulato tra la



, registrato **il 20.10.2014** al n. **13082** per la durata di n. 6 anni al **costo complessivo di €/ mese 1.000,00** per vari immobili della procedura (all. n.54) oltre ad un contratto di comodato d'uso di vari beni tra cui degli immobili ed attrezzature che NON fanno parte della presente procedura esecutiva e pertanto, questi ultimi non oggetto di valutazioni del ctu.

Ora, in seguito alle richieste ufficiali del ctu , a mezzo pec trasmesse all'Agenzia delle Entrate ed inerente anche l'eventuale prolungamento/rinnovo dello stesso contratto suddetto contratto n. 13082 , dalla relativa risposta si evince che il suddetto contratto di locazione è **stato rescisso in anticipo il 13 Maggio 2016** ( cfr all. n.55).

Inoltre, l'Agenzia delle Entrate informa che successivamente alla suddetta data di rescissione del contratto di locazione , la

....., NON hanno stipulato alcun contratto di locazione ( cfr. all. n.56)

Pertanto, allo stato attuale, si ritiene che NON esistano dei vincoli rappresentati da contratti di locazione inerenti agli immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

#### **Oneri a carico della procedura e/o acquirente**

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

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

Gli oneri a carico dell'eventuale acquirente e/o futuri proprietari degli immobili oggetto della presente procedura, aggiuntivi rispetto a quelli a base d'asta indicati per quanto possibile dal ctu, consisteranno in particolare nel regolare tutte le pendenze condominiali precisamente sopra descritte, nel completare gli immobili laddove necessario quali per es. l'appartamento di Via Cagnazzi n. 34, e nello svuotamento degli immobili da tutte le apparecchiature e/o materiali attualmente presenti e con varia intensità negli stessi immobili , oltre a quelli



indicati e/o paventati nella descrizione dei singoli immobili oltre a quelli di rito, normalmente previsti.

### **Formalità trascrizioni / iscrizioni**

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

La presente **2<sup>a</sup> parte** della relazione tecnica è composta da n.66 pagine oltre alla seguente documentazione:

- All. n. 32 : Visura storica catastale sub 15 soppresso, planimetria catastale, accertamento catastale;
- All. n.33 : Visura storica catastale sub 31, planimetria catastale;
- All. n.34 : Visura storica catastale sub 32, planimetria catastale;
- All. n.35 : Titolo di proprietà del 1982 Foglio 112 partic. 672 sub 15;
- All. n.36: Stralcio di mappa tale Foglio 112 part. 441;
- All. n.37 : Visura storica catastale Foglio 112 partic. 441 sub 1, planimetria catastale ;
- All. n.38 : Foglio 112 partic. 441 sub 2 accertamento catastale;
- All. n.39 : Visura storica catastale Foglio 112 partic. 441 sub 2, planimetria catastale, accertamento catastale;
- All. n.40 : Titolo di proprietà del 1997 Foglio 112 partic. 444 sub 1 e 2;
- All. n.41 : Planimetria ex novo del ctu Foglio 112 partic 441 sub 1 e 2 fusi ;
- All. n.42 : Visura storica catastale Foglio 112 partic. 440 sub 6, accertamento catastale con indicazioni planimetriche;
- All. n.43 : Visura storica catastale Foglio 112 partic. 440 sub 7, accertamento catastale con indicazioni planimetriche;
- All. n.44 : Planimetria ex novo del ctu Foglio 112 partic 440 sub 6 e 7 ;
- All. n.45: Stralcio di mappa Foglio 48 Particella 658;
- All. n. 46: Visura storica e planimetria catastale Foglio 48 Particella 658 sub 3;



- All. n. 47: Planimetria elaborata ex novo dal ctu Foglio 48 Particella 658 sub 3;
- All. n.48 : Titolo di proprietà del 2017 Foglio 48 Particella 658 sub 3;
- All. n.49: Abitabilità dell'immobile Foglio 48 Particella 658 sub 3 del 05.12.1972;
- All. n. 50 : Estratti di matrimonio dei sigg. ;
- All. n.51 : Estratto di nascita del Sig.....;
- All n.52: Comunicazione della Sig.ra..., Amministratore Condominio Immobili Via Podgora, 58 Bari;
- All n.53: Comunicazione del Studio ..., Amministratore Condominio Immobile Via Cagnazzi n. 32 Bari;
- All. n.54 : Contratto di locazione tra DGF Immobiliare Srl e Kolt Srl;
- All n.55 : Prima Risposta dell'Agenzia delle Entrate;
- All n.56 : Seconda Risposta dell'Agenzia delle Entrate;
- All. n.57 : n.7 Verbali di operazioni peritali;
- All n.58 : Consulenza tecnica parte 1^ senza le generalità dei debitori;
- All n.59 : Consulenza tecnica parte 2^ senza le generalità dei debitori;

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

Bari,18/01/2021

Con Osservanza  
ctu ing. Giuseppe Viterbo



Tribunale di Bari  
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Relazione integrativa del consulente tecnico d'Ufficio

Procedura esecutiva RGE n. 381/2018

Monte dei Paschi di Siena SpA vs

Sigg.

Giudice dell'Esecuzione : Dott.ssa Marisa Attollino

Ctu : Ing. Giuseppe Viterbo



## Indice

Premessa.....	pag, 4
Identificazione degli immobili.....	pag. 4
Indicazione delle difformità e/o anomalie riscontrate.....	pag. 6
Conclusioni .....	pag. 14



# Tribunale di Bari

## Sezione Esecuzioni Immobiliari

Egr. Sig. Giudice  
Dott.ssa Marisa Attollino

### **Relazione integrativa** del consulente tecnico d'Ufficio

Procedura esecutiva RGE n. 381/2018

Monte dei Paschi di Siena SpA vs  
Sigg.

#### **Conferimento dell'incarico**

Il Giudice Dott.ssa Assunta Napoliello della Sezione Esecuzione Immobiliare 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 classici quesiti che non riporta al fine di evitare di essere dispersivo e/o ripetitivo ed ai quali si riporta , come elencati nella consulenza tecnica originaria e depositata.

*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*



## **Premessa**

Il ctu nella relazione tecnica originaria aveva risposto per quanto possibile ai tanti quesiti formulati dal sig Giudice , riservandosi tuttavia di informare l'Ufficio in seguito all'esito della consultazione delle pratiche edilizie che non è stato agevole rintracciare presso il Comune di Bari sia per la vetustà dei vari immobili oggetto di valutazione la cui costruzione è **anteriore al 1967** , sia per il trasferimento delle pratiche dall'Archivio di Stato ubicato presso la sede dell'ex Macello comunale e successivamente al Comune di Bari e/o Archivio di staccato.

Pertanto, il ctu nella presente relazione approfondisce la legittimità urbanistica di alcuni immobili che comporterà una lieve riduzione del valore di mercato degli stessi per le parziali difformità e/o abusi edilizi , riportandosi a tutte le altre determinazioni già espresse nella relazione originaria per quanto non espressamente precisato e/o rettificato nella presente relazione.

### **1. Identificazione degli immobili e/o beni pignorati**

Gli immobili, oggetto di valutazione, indicati agli atti ed identificati con assoluta certezza dal Ctu, sono tutti edificati ed ubicati in Bari e consistono in appartamenti, locali ad uso autorimessa, box auto ed alcuni depositi, così specificatamente espressi:

1. Foglio n. 112 particella n.438 sub 22 categoria A/3 Classe 3 Via Luca de Samuele Cagnazzi n. 34 Rendita catastale € 546,15 Bari ;
2. Foglio n. 112 particella n. 766 sub 14 categoria C6 Piano seminterrato classe 2 mq 505,00 Via Luca de Samuele Cagnazzi n. Bari Rendita catastale € 3.025,40;
3. Foglio n. 112 particella n. 444 sub 22 categoria C2 Piano Terra / Seminterrato classe 2 mq 708,00 Via Luca de Samuele Cagnazzi n. Bari Rendita catastale € 3.875,90 ;



4. Foglio n. 112 particella n.672 sub 15 categoria C/2 Piano Terra classe 5 mq 39,00 Via Luca de Samuele Cagnazzi n.55 Bari Soppresso e frazionato nei seguenti sub 31 e sub 32;
5. Foglio n. 112 particella n.672 sub 31 categoria C/2 Piano Terra classe 5 mq 39,00 Via Luca de Samuele Cagnazzi n.55 Bari Rendita catastale € 340,40;
6. Foglio n. 112 particella n.672 sub 32 categoria C/2 Piano Terra classe 5 mq 25,00 Via Luca de Samuele Cagnazzi n.55 Bari Rendita catastale € 218,20;
7. Foglio n. 112 particella n.438 sub 3 categoria A/3 Classe 3 Via Luca de Samuele Cagnazzi n.32 Bari Rendita catastale € 849,57 ;
8. Foglio n. 112 particella n.440 sub 6 categoria C2 Via Podgora 58 Bari Rendita € 51,70;
9. Foglio n. 112 particella n.440 sub 7 categoria C2 Via Podgora 58 Bari Rendita € 394,78;
10. Foglio n. 112 particella n.441 sub 1 categoria A5 Via Podgora 58 Bari Rendita catastale € 59,65 ;
11. Foglio n. 112 particella n.441 sub 2 categoria A5 Via Podgora 58 Bari Rendita catastale € 59,65 ;
12. Diritto di usufrutto vita natural durante a favore del sig.  
relativamente all'appartamento sito in Bari, Via Canello Rotto n.  
14 caratterizzato da Foglio n. 48 Particella n. 658 sub 3 categ. A/3;

\*\*\*\*\*



## **2. Indicazione delle difformità e/o anomalie riscontrate**

Il ctu al fine di non essere ripetitivo e(o dispersivo ritiene corretto concentrare la propria attenzione ed esporre soltanto le anomalie riscontrate in alcuni immobili pignorati, a seguito della documentazione tecnica progettuale messa a disposizione dal Comune di Bari dopo tanti mesi rispetto alle richieste.

**2.1 Unità immobiliare foglio n.112 part 438 sub 3 - Via De Luca Samuele Cagnazzi n. 32 Bari Piano rialzato Già Oggetto procedura fallimentare della Immobiliare DGF Srl n. 107/2017 – (data fallimento 03/07/2017) Giudice delegato Dr. Michele De Palma.**



Foto n.1



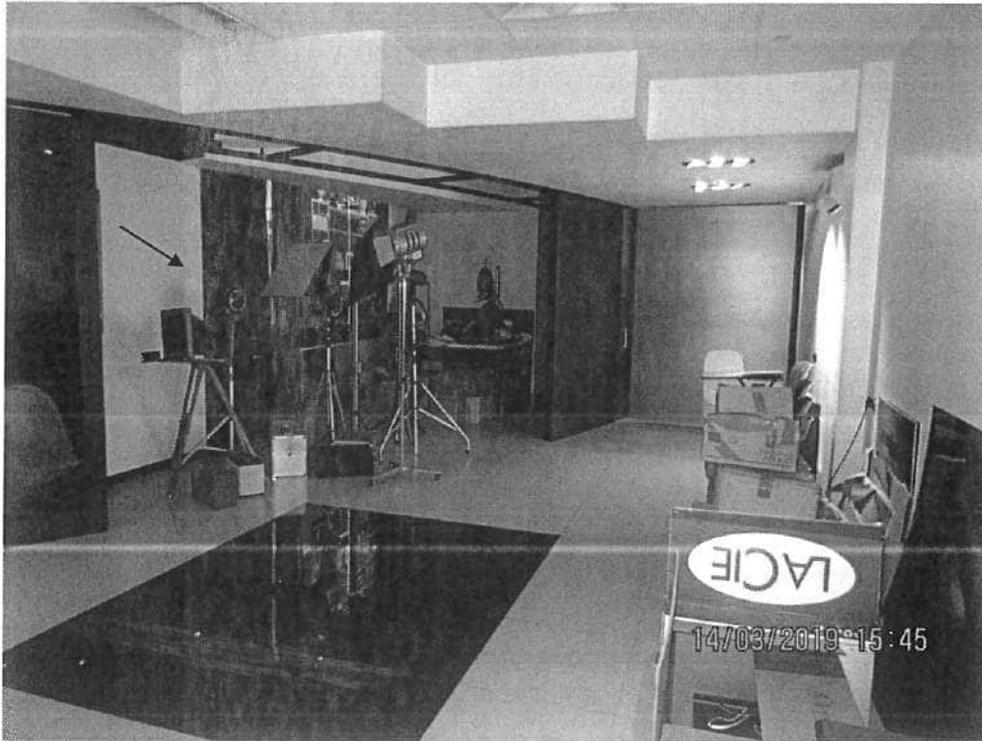


Foto n.2 Con la freccia nera si indica la zona di accorpamento del balcone nell'immobile

Con riferimento a tale immobile , realizzato ab origine **ante 1967** , il ctu ribadisce che **NON** è stato possibile rintracciare e/o al momento **NON** è disponibile presso il Comune di Bari la concessione edilizia originaria del fabbricato.

Tuttavia, ha già allegato alla ctu originaria e si riallega alla presente unitamente ad altri documenti la planimetria catastale dell'immobile ( all. n.1) e la esistenza dell'abitabilità dell'intero edificio contraddistinto dal civico n. 32 di Via Luca de Samuele Cagnazzi, Bari e quindi dell'immobile de quo ed è esteso anche all'intero edificio contraddistinto dal civico n. 34 di cui fa parte un altro cespite oggetto di valutazione .

Il **certificato di abitabilità** rilasciato ai costruttori Sig.

nonché ai Sigg.

avente data **2 Settembre 1961**

è **relativa al progetto originario** (all. n.2) .



La planimetria catastale come anche gli elaborati progettuali elaborati da un tecnico fiduciario dei Sigg. ( all.n. 3 e 4 / appartamento evidenziato in giallo dal ctu) e depositati al Comune di Bari, riportano l'esistenza di un balcone della superficie di 4.79 mq NON riscontrato durante il sopralluogo.

La suddetta circostanza , in assenza di un condono e/o sanatoria al momento Non riscontrati/ inesistenti presso il Comune di Bari ed impossibile da ottenere , sta a significare che la superficie commerciale precedentemente valutata dal Ctu , si riduce sensibilmente , dovendosi inoltre ripristinare lo stato dei luoghi con opere edili e di impianto a gas non determinabili con assoluta certezza.

Scommerciale diventa pari a : 133,00 mq

Inoltre, è altresì importante evidenziare che la concessione edilizia ottenuta per i lavori indicati sull'elaborato n. 3 e la successiva variante presentata dopo pochi mesi in assenza del ritiro e del pagamento dei relativi oneri a distanza di oltre 20 anni sono decadute.

L'appartamento caratterizzato da **foglio n.112 part 438 sub 3** aveva e continua ad avere la destinazione residenziale / abitativa e NON come ufficio , dovendosi nel caso di richiesta versare al Comune di Bari degli oneri NON trascurabili.

### **Lotto n. 3 Valore commerciale rettificato**

Alla luce di quanto sopra espresso e delle difformità riscontrate, il valore commerciale rettificato , sempre con la stessa incidenza diventa pari , con lieve arrotondamento a :

$$\text{€ } 1.500,00 \times 133,00 \text{ mq} = \text{€ } 200.000,00$$



## **2.2 Unità immobiliare foglio n.112 part 438 sub 22 - Via De Luca Samuele Cagnazzi n. 34 Bari Piano rialzato**

Lo scrivente ctu Giuseppe Viterbo, ha eseguito un accurato sopralluogo all'interno dell'appartamento de quo al piano rialzato a destra salendo le scale,accatastato come A3 ( cfr visura storica catastale all. n.7) rilevando l' incompletezza nei lavori di ristrutturazione relativamente alla posa in opera della parete frontale rispetto all'ingresso, dell'impianto elettrico; l'immobile era libero da persone, NON abitabile e con la presenza di materiali accatastati.

Inoltre, NON si è riscontrata l'esistenza dell'impianto di riscaldamento, dell'impianto gas e tanto meno di un bagno, rilevando che la parte attualmente completata è in discrete condizioni ma necessita del completamento delle opere sia edili che impiantistiche.

In merito a tale immobile, NON si è riusciti a conoscere la concessione edilizia e /o la planimetria originaria dell'immobile ANTE 1967 ma la circostanza importante è rappresentata dall'esistenza della abitabilità dell'intero edificio caratterizzato dal civico n. 34 di Via Cagnazzi e rilasciata agli stessi costruttori come indicato sull'allegato n.2.

### **Illegittimità urbanistica rappresentata dal balcone**

Ora, in assenza di una planimetria ufficiale e/o autorizzata dell'appartamento , si ritiene importante evidenziare che sull'elaborato progettuale ( all. n.3) acquisito dal ctu presso il Comune di Bari e che riguarda un importante intervento edilizio commissionato dai debitori , sull'appartamento evidenziato in verde dal ctu e che riguarda l'immobile de quo che si ritiene ubicato al piano rialzato e non al primo piano come indicato, è riportato un balcone rivolto verso l'interno / cortile del fabbricato avente la superficie di ( 2.40 x 1.20) = circa 3.00 mq che il ctu NON ha riscontrato in sede di sopralluogo : in pratica, il suddetto balcone è stato inglobato nell'appartamento in maniera illegittima e



non sussistendo una successiva pratica di condono e/o sanatoria, al momento  
NON sanabile.



Foto n.3



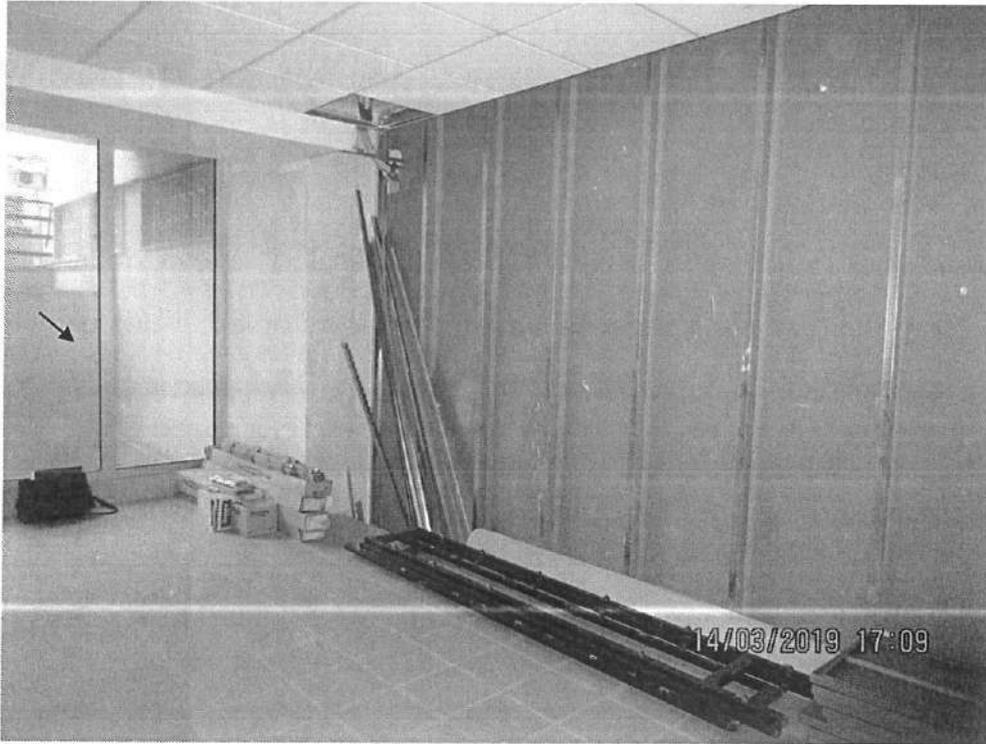


Foto n.4 ; Zona ove esisteva un balcone , inglobato nell'immobile

**Lotto n. 4 Valore commerciale rettificato**

Alla luce di quanto sopra espresso e delle difformità riscontrate, il valore commerciale rettificato , sempre con la stessa incidenza diventa pari , con lieve arrotondamento a :

$$\text{€ } 1.400,00 \times 83,00 \text{ mq} = \text{€ } 116.000,00$$



## 2.3 Locali box

**Unità immobiliari Foglio n.112 particella 672 sub 31 e sub 32 Trav. Via Cagnazzi n. 55 I/ A e B Bari Locali ad uso deposito**

### **Illegittimità urbanistica degli immobili n. 2 locali box**

Il ctu informa che nel lontano 1967, il Comune di Bari aveva richiesto al precedente proprietario Sigg. \_\_\_\_\_ di ripristinare l'unico locale (prima del frazionamento commissionato dal sig. \_\_\_\_\_) derivante dalla "chiusura" NON autorizzata e/o in assenza del titolo edilizio di una parte del porticato dell'edificio, richiedendo in difetto la demolizione e r ( cfr all n. 5).

Ora, stante la circostanza che all'epoca NON era possibile procedere ad un intervento edilizio così realizzato per quanto indicato nella stessa comunicazione del Comune di Bari, NON si ritiene che l'abuso realizzato possa essere in qualche modo sanato, NON sussistendo peraltro la doppia conformità prevista dall'art. 36 del DPR n. 380/01.

Ora, con la CILA / comunicazione di inizio attività del 2016 di inizio lavori si è operato il frazionamento di un locale box **ab origine illegittimo sub 15** in n. 2 locali box più piccoli che costituiscono i n. 2 sub alterni 31 e 32 oggetto del pignoramento che di conseguenza restano abusivi; è appena il caso di evidenziare che la CILA del 2016 relativa al suddetto frazionamento, NON costituisce un titolo edilizio.

Pertanto, NON potendosi sanare l'abuso edilizio originario, il ctu ritiene che occorra ripristinare lo stato dei luoghi originari, procedendo quindi alla demolizione dell'attuale tramezzo divisorio, alla rimozione della finestratura nell'attuale locale sub ( indicata con la freccia / foto n.6) oltre naturalmente alle n. 2 attuali serrande di accesso; infatti, in edilizia si configura come volume uno spazio chiuso su almeno n. 3 lati .





Foto n.5

Vista di insieme dei n. 2 locali box sub n. 31 e 32 con il tramezzo divisorio

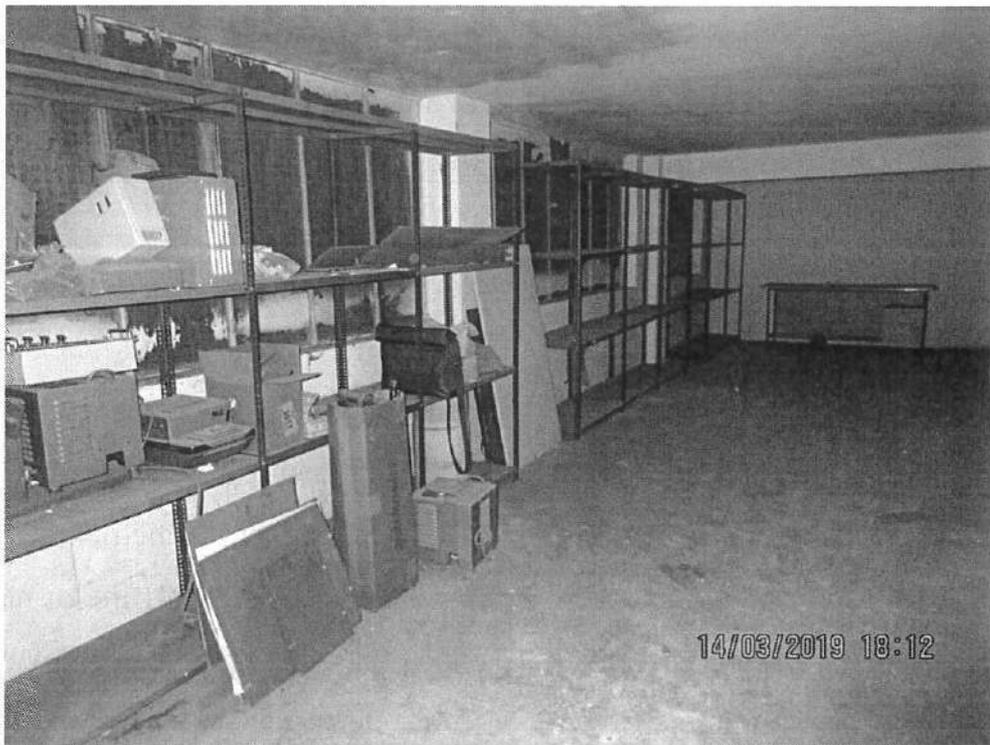


Foto n.6



Finestratura sulla sinistra) del sub n. 31 da rimuovere, NON potendosi configurare un volume edilizio per uno spazio delimitato da n. 3 lati contigui.

Pertanto, si ritiene corretto considerare un unico lotto derivante dal ripristino dello stato dei luoghi e quindi una rifusione dei Lotti n. 5 e n.6 che determinano un nuovo Lotto per es. n.10 o altro numero ( per non sconvolgere la numerazione già assegnata ai vari lotti ) la cui superficie commerciale sarà pari alla superficie dei precedenti lotti 67,00 mq ma dal complessivo **valore commerciale rettificato** :

$$V = \text{€/mq } 800,00 \times 67,00 \text{ mq} = \text{€ } 53.600,00$$

#### **Costi extra per il ripristino dello stato dei luoghi**

Il ctu evidenzia che per i vari immobili oggetto della ctu originaria ma in particolare per quelli della presente relazione integrativa i vari costi per il ripristino dello stato dei luoghi e legittimità urbanistica a livello edile e/o impiantistico e/o per eventuali altre modifiche che si intendono apportare, oltre alle spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica e catastale, **costituiscono dei costi extra rispetto al valore di aggiudicazione all'asta del bene e sono a carico dell'eventuale acquirente e/o nuovo proprietario.**

#### **Conclusioni**

Alla luce di tutto quanto sopra espresso e delle sensibili condizioni di illegittimità e/o abuso edilizio di alcuni immobili oggetto di valutazione dedotte in base alla documentazione tecnica progettuale verificata e resa disponibile dal Comune di Bari dopo tanto tempo ed acquisita dal ctu come già preannunciato nella ctu originaria, si ritiene di dover obiettivamente rettificare il valore di mercato di alcuni cespiti immobiliari ed al fine di non sconvolgere la numerazione dei Lotti, tra l'altro ha necessariamente dovuto indicare un unico e nuovo numero n.10 al Lotto derivante dalla fusione dei precedenti/ originari Lotti n. 5 e n.6 (ma a discrezione del Sig. Giudice e/o



Professionista Delegato alla Vendita si potrebbe anche considerare un numero diverso) mentre tutti gli altri Lotti conservano la stessa numerazione.

**Valori commerciali RETTIFICATI degli immobili (solo quelli sottolineati)**

In base ai suddetti, parametri/ fattori si ritiene di poter affermare che i più probabili valore medi di mercato degli immobili sopra descritti oggetto di valutazione siano pari a :

**Lotto n. 1**

1.Foglio n. 112 particella n. 766 sub 14 categoria C6 Piano seminterrato Via Luca de Samuele Cagnazzi n. 18 Bari con Scommerciale intorno 505,00 mq

**V = € 303.000,00**

Incidenza intorno €/mq 600,00.

\*\*\*\*\*

**Lotto n. 2**

Foglio n. 112 particella n. 444 sub 22 Piano Terra / Cantinato

Via Luca de Samuele Cagnazzi n. 44 – 50 Bari

Superficie commerciale circa 314,00 mq al piano terra

Superficie commerciale circa 322,00 mq al piano cantinato

**V = € 380.000,00**

Con una incidenza di €/mq 800,00 Piano terra

Con una incidenza di €/mq 400,00 Piano cantinato

\*\*\*\*\*



**Lotto n. 10 che annulla , sostituisce ed accorpa i precedenti Lotti n. 3 e 4**

**Derivante dalla fusione dei precedenti Lotti n. 3 e n.4**

Foglio n. 112 particella n.672 sub 31 + Foglio n. 112 particella n.672 sub 32  
Trav. Via Luca de Samuele Cagnazzi n.55 I/3B Bari Scomm circa 6 7,00  
mq incidenza di €/mq 800,00

**V = € 53.600,00**

**Lotto n.5**

Foglio n. 112 particella n.438 sub 3 categoria A/3 Classe 3 Via Luca de  
Samuele Cagnazzi n.32 Bari Piano rialzato Scommerciale intorno a 133,00 mq  
Incidenza €/mq 1.500,00

**V = € 200.000,00 ( con lieve arrotondamento)**

**Lotto n.6**

Foglio n. 112 particella n.438 sub 22 categoria A/3 Classe 3 Via Luca de  
Samuele Cagnazzi n. 34 Bari S commerciale intorno a 83,00 mq:  
Incidenza €/mq 1.400,00

**V = € 116.000,00 ( con lieve arrotondamento)**

.....

**Lotto n.7 Costituito dai seguenti Sub n.1 e 2**

Foglio n. 112 particella n.441 sub 1 categoria A5 Via Podgora 58 Bari  
Foglio n. 112 particella n.441 sub 2 categoria A5 Via Podgora 58 Bari

**V = € 40.000,00**

Scommerciale circa 50,00 mq

Incidenza €/mq 800,00

\*\*\*\*\*



**Lotto n.8 Costituito dai seguenti Sub n. 6 e 7**

Foglio n. 112 particella n.440 sub 6 categoria C2 Via Podgora 58 Bari

Foglio n. 112 particella n.440 sub 7 categoria C2 Via Podgora 58 Bari

Scommerciale: 134,00 mq

Incidenza €/mq 500,00

$$V = € 67.000,00$$

**Lotto n.9**

Diritto di usufrutto Appartamento Via Cannello Rotto n. 14 Bari

L'immobile indicato nella procedura è di proprietà del sig.

come risulta dal titolo acquisito dal ctu mentre il sig. \_\_\_\_\_ detiene

il diritto di usufrutto vita natural durante ( all. n.).

Il ctu ha eseguito un accurato sopralluogo presso l'immobile de quo attesa la circostanza che il diritto di usufrutto è pari alla differenza tra il valore della piena proprietà e la nuda proprietà.

Ora, alla data attuale in ragione dell'età del sig.

in base alle ricerche eseguite dal ctu, il diritto di usufrutto vita natural durante a favore del sig. \_\_\_\_\_ relativamente all'appartamento sito in Bari, Via Cannello Rotto n. 14 caratterizzato da Foglio n. 48 Particella n. 658 sub 3 categ. A/3 corrisponde al 35% del valore commerciale e/o piena proprietà dell'immobile.

Ora, il possibile valore di mercato dell'immobile in oggetto , in base ai suddetti parametri sopra espressi è pari a circa € 221.000,00 con una valutazione media di €/mq 2.400,00 per una Scommerciale di circa 92,00 mq

Diritto di usufrutto vita natural durante € 221.000,00 \* 35% = € 77.350,00

\*\*\*\*\*



**Valori finali a base d'asta degli immobili ( I valori rettificati sono quelli sottolineati)**

I suddetti probabili valore di mercato degli immobili , nel caso di vendita, con l'**abbattimento del 15%** imposto dall'Ufficio per vizi occulti e/o altro comporta i seguenti valori iniziali minimi a base d'asta:

**Lotto n. 1**

Foglio n. 112 particella n. 766 sub 14 categoria C6 Piano seminterrato Via Luca de Samuele Cagnazzi n. 18 Bari con Scommerciale intorno 505,00 mq

**V = € 257.600,00** ( con lieve arrotondamento)

**Lotto n. 2**

Foglio n. 112 particella n. 444 sub 22 Piano Terra / Cantinato

Via Luca de Samuele Cagnazzi n. 44 – 50 Bari

Superficie commerciale circa 314,00 mq al piano terra

Superficie commerciale circa 322,00 mq al piano cantinato

**V = € 323.000,00**

**Lotto n.10** Nuovo ed Unico Lotto Costituito dalla fusione dei Sub n.31 e 32

**Lotto n. 3 + Lotto n.4**

Lotto n.3

Foglio n. 112 particella n.672 sub 31 categoria C/2 Piano Terra Trav. Via

Lotto n.4

Foglio n. 112 particella n.672 sub 32 categoria C/2 Piano Terra

Trav. Via Luca de Samuele Cagnazzi n.55 I/3B Bari Scomm

**V = € 800,00 x 67 mq = 45.600,00** ( lieve arrotondamento)

**Lotto n.5**

Foglio n. 112 particella n.438 sub 3 categoria A/3 Classe 3 Via Luca de Samuele Cagnazzi n.32 Bari Piano rialzato

Scommerciale intorno a 136,00 mq :

**V = € 170.000,00**



### **Lotto n.6**

Foglio n. 112 particella n.438 sub 22 categoria A/3 Classe 3 Via Luca de Samuele Cagnazzi n. 34 Bari S commerciale intorno a 83,00 mq:

**V = € 98.600,00**

### **Lotto n.7 Costituito dai seguenti Sub n.1 e 2**

Foglio n. 112 particella n.441 sub 1 categoria A5 Via Podgora 58 Bari

Foglio n. 112 particella n.441 sub 2 categoria A5 Via Podgora 58 Bari

Scommerciale circa 50,00 mq

**V = € 34.000,00 ( con lieve arrotondamento)**

### **Lotto n.8 Costituito dai seguenti Sub n. 6 e 7**

Foglio n. 112 particella n.440 sub 6 categoria C2 Via Podgora 58 Bari

Foglio n. 112 particella n.440 sub 7 categoria C2 Via Podgora 58 Bari

Scommerciale: 134,00 mq

**V = € 57.000,00 ( con lieve arrotondamento)**

### **Lotto n.9**

Diritto di usufrutto Appartamento Via Canello Rotto n. 14 Bari

In tal caso, per evidenti motivi, si ritiene corretto applicare l'abbattimento del 15% soltanto al valore dell'appartamento per possibili vizi occulti e/o altro e pertanto il diritto di usufrutto vita natural durante diventa:

**€ 187.850,00 x 35% = € 65.750,00 ( con lieve arrotondamento)**



La presente relazione tecnica è composta da n.20 pagine oltre alla seguente documentazione:

- All. n.1: Visura storica catastale Foglio 112 partic. 438 sub 3 e planimetria catastale ;
- All. n.2: Abitabilità dell'immobile Foglio 112 partic. 438 sub 3 e dell'intero Edificio , Via Cagnazzi 32 Bari;
- All. n.3 : Stralcio Progetto in variante concessione edilizia n.16116/ 1999 ;
- All. n.4 : Stralcio Progetto con concessione edilizia n.16116/ 1999 ;
- All. n. 5 : Comunicazioni tra il Comune di Bari ed il precedente proprietario del locale box ;
- All. n. 6 : Relazione integrativa in versione privacy , senza generalità ;
- All. n. 7 : Parte Prima ctu originaria in versione privacy , senza generalità ;
- All. n. 8 : Parte Seconda ctu originaria in versione privacy , senza generalità ;

Ritenendo di aver fornito, per quanto possibile in ragione della enorme complessità della consulenza tecnica, con il massimo impegno ed obiettività degli elementi utili al Giudizio nel solo ed esclusivo interesse della Giustizia, il Ctù resta a disposizione del Sig Giudice Dott.ssa Marisa Attollino e della Giustizia per ogni evenienza.

Bari,12/02/2022

Con Osservanza  
ctu ing. Giuseppe Viterbo

