

TRIBUNALE DI BARI  
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE  
**R.G. Esec. N. 768/2019**

G.E. DOTT. ANTONIO RUFFINO

“\*\*\*\*omissis\*\*\*\*”  
contro  
\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*e \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

Il C.T.U.  
Arch. Rosa Angela LAERA

Architetto Rosangela Laera  
rosangela.laera@gmail.com  
rosaangela.laera@archiworldpec.it  
3476352022 - 0883261812

## INCARICO

---

La scrivente arch. Rosa Angela Laera è stata nominata esperto stimatore del compendio pignorato nella procedura in oggetto con provvedimento del 3 luglio 2020, in cui:

- si fissava l'udienza del 26.02.2021 per gli adempimenti ex art. 569 c.p.c.;
- si concedevano giorni 120 dalla trasmissione dell'accettazione dell'incarico (10.07.2020) per il deposito della relazione tecnica estimativa.

Il GE con lo stesso provvedimento del 03.07.2020 nominava quale Custode giudiziario l'Avvocato Giancarlo Cillo.

## PREMESSA/PRECISAZIONI

---

L'immobile, oggetto della procedura di esecuzione immobiliare, è sito in Santeramo in Colle ed è un immobile su due livelli con accesso autonomo da corso Tripoli n.81. Pertanto è stato individuato un lotto unico formato dal seguente bene:

### **LOTTO UNICO – Casa di abitazione sita in Santeramo in Colle (Ba) al Corso Tripoli n. 81.**

Lo svolgimento dell'incarico si è articolato nelle fasi **SINTETICAMENTE** di seguito riportate.

La scrivente, in data 29 luglio 2020 si è recata presso l'immobile oggetto di pignoramento in Santeramo in Colle (Ba), al Corso Tripoli n. 81, a seguito di formale comunicazione inviata a mezzo PEC alle parti, alla presenza del Custode Giudiziario del compendio pignorato avv. Giancarlo Cillo, dell'avv. di parte \*\*\*\*\*; dell'esecutato sig. \*\*\*\*\* (Allegato 1.1\_ Convocazione accesso immobile \_Verbale sopralluogo\_ 29.07.2020). La scrivente ha preso atto personalmente che l'immobile è stato interessato da un incendio. A seguito di tale evento erano state emesse dal Comune di Santeramo in Colle le seguenti Ordinanze, già depositate in atti, e, comunque, esibite al momento del sopralluogo:

**Ordinanza di Sgombero n.7 /2020 – prot. 5435 del 3.3.2020** emessa dal Sindaco con l'ordine di sgombero immediato delle persone dall'immobile stante l'inagibilità del medesimo a seguito dell'incendio;

**Ordinanza di messa in sicurezza Prot. 5449 del 3.3.2020** a firma del RUP e del Dirigente ad interim del Settore Assetto Tutela del Territorio (Allegato 1.2 Ordinanza Sgombero - Ordinanza Messa in Sicurezza)

Nello specifico, l'Ordinanza di Messa in Sicurezza del 3.3.2020 ordinava ai proprietari di provvedere *«entro cinque giorni dalla notifica della presente ordinanza a presentare apposita perizia tecnica redatta da tecnico abilitato finalizzata all'individuazione degli interventi straordinari necessari per la messa in sicurezza dell'edificio trasmettendo a questo Settore le risultanze attinenti le verifiche statiche sull'edificio ed apposita istanza per l'esecuzione dei conseguenti urgenti lavori di manutenzione straordinaria»*.

Risultava evidente che per poter procedere con i rilievi di perizia era necessario effettuare il sopralluogo dell'intero immobile che, a seguito delle Ordinanze citate, risultava **“non agibile”** e come si legge nella Ordinanza di messa in sicurezza: *«il Comando Provinciale dei Vigili del fuoco ha redatto il verbale n. 2004 con la prescrizione di:*

*« 1. " **verifica tecnica del solaio, ripristino impianto elettrico, gas e acqua;***

*2. inibire l'accesso ai seguenti locali: 2° piano - vano cucina - balcone;*

*Considerato che:*

*- allo stato attuale, in virtù della predetta prescrizione del Comando dei Vigili del Fuoco, l'immobile in questione non è agibile e, pertanto, non può essere in alcun modo adibito ad abitazione e/o allo stazionamento delle persone;*

*- al momento attuale la situazione risulta comunque di pericolo per la pubblica incolumità».*

Aspetto non secondario, **lo stato dei luoghi avrebbe avuto influenza sulla determinazione del valore dell'immobile stesso.**

La sottoscritta, pertanto, nei giorni successivi al sopralluogo ha effettuato verifiche dirette presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santeramo in Colle presso il quale non risultava depositata alcuna

perizia tecnica né tantomeno istanza per i conseguenti lavori urgenti. Alla luce di quanto argomentato la sottoscritta chiedeva al GE di emettere i relativi provvedimenti che consentissero l'accesso all'immobile per poter eseguire i rilievi di rito necessari alla redazione della Perizia con istanza del 4.08.2020. Il GE ha depositato in data 3.9.2020 provvedimento in cui, in calce all'istanza della sottoscritta, si mandava *«al Custode perché segnali all'Autorità Comunale l'inadempimento in oggetto per gli eventuali provvedimenti di competenza. Manda all'esperto per il proseguo della perizia di stima ove ciò sia possibile»*. (Allegato 1.3 \_provvedimento GE 03.09.2020)

Nel rispetto di quanto indicato dal GE e della documentazione fornita dalla sottoscritta il Custode Giudiziario ha presentato formale istanza al Comune di Santeramo per verificare l'adempimento alle Ordinanze sopra citate. L'UTC del Comune con nota datata 14.09.2020 ha risposto, confermando le informazioni assunte verbalmente, che *«agli atti di questo ufficio non risulta trasmessa la perizia tecnica finalizzata all'individuazione degli interventi straordinari necessari per la messa in sicurezza emessa da questo servizio urbanistica in data 3.3.2020 con nota prot. N. 5449»*. (Allegato 1.4.1- 14.2 Riscontro Comune Santeramo – UTC – Comando Polizia Locale).

Il Custode Giudiziario, alla luce della nota di riscontro del Comune di Santeramo, ha presentato formale Istanza al GE per incaricare la sottoscritta di provvedere a far effettuare le opportune verifiche in ottemperanza all'Ordinanza di messa in sicurezza comunale, avvalendosi di laboratori certificati, per effettuare i saggi e le verifiche necessarie. Con atto depositato in data 24.11.2020 il GE, vista l'Istanza, ha disposto *«l'estensione dell'incarico all'Esperto nominato»*. (Allegato 1.5 \_Estensione incarico- provvedimento 24.11.2020)

Per ottemperare a quanto disposto dal GE la sottoscritta ha richiesto preventivo ad un Laboratorio Certificato presente in zona, per le prove di carico sul solaio incendiato. La richiesta con la quantificazione dell'importo è stata comunicata al creditore procedente, al Custode Giudiziario, all'esecutato con PEC del 3.12.2020. (Allegato 1.6 Comunicazione importo prove creditore procedente)

La sottoscritta, non avendo ottenuto alcun riscontro per procedere alla Perizia Tecnica sopra citata, in data 27.01.2021 ha depositato istanza al GE, chiedendo di chiarire che il costo delle prove di carico sul solaio fosse a carico del creditore procedente ed una conseguente proroga nel deposito della Perizia che *«potrà essere effettuata nella sua completezza solo a seguito delle prove di carico»*. (Allegato 1.7 \_27.01.2021 Istanza proroga termini perizia)

Il Giudice dell'esecuzione, in esito all'udienza svolta in data 26.2.2021, con le modalità di cui all'art. 221, co. 4, D.L. 34/2020, conv. L. 77/2020, ovvero con trattazione scritta sostitutiva del verbale, ordinava al Custode di incaricare il laboratorio certificato già individuato d'intesa con l'Esperto, per le "prove di carico", in esito alle quale dovranno individuarsi dallo stesso Esperto gli eventuali interventi necessari alla (sola) messa in sicurezza del bene, quantificandone i costi. I costi di tali verifiche *«devono porsi a carico della procedura e, stante l'attuale mancanza di provvista, in via di anticipazione al creditore procedente, salvo che questi non intenda opporvisi nelle forme di legge o abbandonare l'azione esecutiva»*, e contestualmente il GE prorogava l'incarico dell'Esperto di 180 giorni dalla comunicazione del provvedimento, ricevuto dalla scrivente il 16.04.2021. (Allegato 1.8\_trattazione scritta - Allegato 1.9\_ 14.04.2021 Ordinanza GE al custode di esecuzione prove di carico - proroga perizia).

La sottoscritta in data 30.06.2021, con riferimento alla Ordinanza sopra citata dovendo procedere nei tempi fissati alla redazione della Perizia, chiedeva al creditore procedente ed al custode giudiziario urgenti aggiornamenti in merito agli adempimenti indicati nell'Ordinanza stessa. (Allegato 1.10\_ 30.06.2021 Sollecito a creditore procedente e custode giudiziario). In definitiva il 23.07.2021, a seguito di

chiarimenti interscorsi relativamente ai pagamenti, lo studio legale del creditore procedente autorizzava la spesa relativa alle prove di carico necessarie alla verifica del solaio incendiato (Allegato 1.11\_23.07.2021 PEC Autorizzazione spesa a prove di carico da creditore procedente). Dopo i necessari e preventivi adempimenti di carattere amministrativo e tecnico, in data 16.09.2021 è stato effettuato sopralluogo presso l'immobile sito in Santeramo in Colle, come da formale convocazione, alla presenza del Custode Giudiziario, del rappresentante dell'Ufficio Tecnico del Comune di Santeramo in Colle (che ha emesso l'Ordinanza di messa in sicurezza) geom. \*\*\*\*\* \*\*, del Tecnico del Laboratorio \*\*\*\*\* incaricato delle prove. In questa sede è stata effettuata la prima ispezione dell'interno dell'immobile al secondo piano incendiato. Da tale sopralluogo è emersa l'impossibilità di accedere all'estradosso del solaio di copertura dall'interno dell'appartamento stesso. I presenti, come da verbale, hanno condiviso la necessità di utilizzo di una piattaforma elevatrice che potesse consentire l'accesso in sicurezza al solaio di copertura agli operatori e il posizionamento della idonea strumentazione dei serbatoi. Si stabiliva che sarebbe stato necessario, inoltre, attivare le procedure per la chiusura temporanea al traffico della strada presso il competente Ufficio del Comune di Santeramo. Pertanto, in sede di sopralluogo si è richiesto allo stesso Laboratorio \*\*\*\*\* di provvedere a formulare offerta per il nolo della piattaforma. Ciò per completare nel più breve tempo possibile le operazioni di verifica necessarie a consentire la chiusura della Perizia di Stima, con la definizione del reale stato dei luoghi. All'uopo è stata richiesta integrazione dell'offerta al Laboratorio \*\*\*\*\*, con il nolo della piattaforma compreso di ogni onere. Il costo del nolo a caldo della piattaforma fornito da \*\*\* è stato pari ad € 250,00 oltre IVA per tutta la durata della prova (pre notula allegata del Laboratorio \*\*\*). L'importo è stato inserito alla voce imprevisti del Quadro economico complessivo di € 2.700 autorizzato dal GE. Dell'evoluzione della situazione è stato informato dalla sottoscritta il creditore procedente che in data 23.09.2021 ha dato il proprio assenso. (Allegato 1.12\_Convocazione prove di carico - Allegato 1.13\_Verbale 16.09.2021 - Allegato 1.14\_Richiesta creditore procedente piattaforma - Allegato 1.15 autorizzazione creditore procedente uso piattaforma). Il 24.09.2021 sono state effettuate le prove di carico con utilizzo della piattaforma per accesso all'estradosso del solaio incendiato come evidente dal Rilievo fotografico allegato. Il laboratorio, ditta esecutrice delle prove, non ha fornito la relazione tecnica prodotta a seguito delle prove di carico in quanto la prestazione non era stata pagata, come da incarico ricevuto. La sottoscritta, pertanto, in data 22.10.2021 chiedeva al GE ulteriore proroga. Il GE concedeva proroga di 60 giorni, in data 11.11.2021, con atto depositato il 29.11.2021. (Allegato 1.16 - 11.11.2021 proroga perizia). Non avendo ricevuto ancora le risultanze delle prove nonostante numerosi solleciti informali, la sottoscritta in data 17.12.2021 inviava ulteriore PEC di sollecito al creditore procedente ed al custode giudiziario. (Allegato 1.17\_17.12.2021 sollecito consegna esiti prove di carico). Anche a seguito di tali sollecitazioni è stato indicato dal creditore procedente nominativo intestatario fattura, poi emessa dal laboratorio. (Allegati: 1.18\_28.12.2021 sollecito da laboratorio a creditore procedente\_ 1.19\_28.12.2021 risposta creditore procedente\_ 1.20\_28.12.2021 invio fattura laboratorio). Non avendo ricevuto la Relazione in data 04.01.2022, in prossimità dell'udienza fissata, ho depositato una "RELAZIONE INFORMATIVA" sullo stato della procedura. Nell'udienza il GE ha disposto una proroga alla consegna della presente Perizia invitando il creditore procedente a saldare il costo delle prove di carico commissionate. In data 04.02.2022 la sottoscritta ha ricevuto la RELAZIONE (Allegati: 1.21 04.01.2022\_Relazione Informativa CTU - 1.22 12.01.2022 Provvedimento del GE - 1.23 -04.02.2022 Nota trasmissione relazione prove di carico)

## **DESCRIZIONE**

### **LOTTO UNICO – CASA DI ABITAZIONE SITA IN SANTERAMO IN COLLE (BA) al Corso Tripoli, 81**

Catasto fabbricati al foglio 112 part: 1218, sub 20 - PT-1 -2

L'immobile fa parte dello stabile sito in Santeramo in Colle, in angolo tra il corso Tripoli e la via Trieste. E' una casa di abitazione composta da due vani ed accessori in primo piano e da ambiente unico ed accessori in secondo piano con annesso terrazzo a livello, il tutto, costituente un unico corpo, avente accesso autonomo dal civico ottantuno (81) di corso Tripoli (Allegato 14 –Rilievo fotografico).

Catasto foglio112, particella 1218 sub 20, piano T-1-2, categ. A/3, classe 4, vani 7, r.c. euro 433,82 (detta particella deriva dalle originarie particelle 1218 sub 13 e 1218 sub 14 del foglio 112 - classamento d.m. 701/94).

Il suddetto bene è intestato a:

\*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*, quota di proprietà per 1/2, eseguita;

\*\*\*\*\* nata ad \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*, quota di proprietà per 1/2, eseguita

La vendita del bene non è soggetta ad IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso come definito in Premessa.

## **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

La documentazione di cui all' art. 567 c.p.c. comma 2, per quanto di competenza della scrivente, presenta certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

## **TITOLARITA'**

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

\*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*, quota di proprietà per 1/2, eseguita;

\*\*\*\*\* nata ad \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*, quota di proprietà per 1 / 2, eseguita.

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

Proprietà 1/2: \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*, eseguita;

Proprietà 1/2 \*\*\*\*\* nata ad \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*, eseguita;

Regime patrimoniale di separazione dei beni.

(Allegato2 - 16.01.2007\_Atto provenienza notar \*\*\*\*\*)

## **CONFINI**

BENE UNICO – CASA DI ABITAZIONE SITA IN SANTERAMO IN COLLE (BA) AL CORSO TRIPOLI N. 81 – PIANO T -1 -2

L'immobile confina con Corso Tripoli, Via Trieste, con altra proprietà dei precedenti proprietari fratelli \*\*\*\*\*o danti causa.

## **CONSISTENZA**

BENE UNICO – CASA DI ABITAZIONE SITA IN SANTERAMO IN COLLE (BA) AL CORSO TRIPOLI N. 81 – PIANO T -1 -2

**Metodologia di riferimento adottata per i rilievi delle consistenze dell'immobile.**

**Calcolo superficie commerciale.**

La sottoscritta ha misurato con distanziometro laser il lotto oggetto della presente procedura in conformità con i riferimenti condivisi della letteratura tecnica e della prassi consolidata che qui sinteticamente si riporta. Come ampiamente evidenziato in premessa, l'immobile, oggetto di incendio, al momento dei sopralluoghi era occupato da mobili e suppellettili, parte di questi deteriorati e sparsi disordinatamente nei vari ambienti. In particolare il secondo piano ed il terrazzo di pertinenza (NON AGIBILI) sono di difficile accesso a causa dello stato dei luoghi estremamente precario a causa dell'incendio. La situazione è chiaramente evidente dalle foto allegate e dalla Relazione relativa alle prove di carico sul solaio, ed ha creato notevoli difficoltà in fase di rilievo.

La superficie commerciale si ottiene in osservanza delle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani definite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ed in applicazione dei coefficienti di ponderazione previsti dagli Allegati B e C del D.P.R.138/98. La Superficie Commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

-della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc. ) o di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini).

Le pertinenze esclusive di ornamento (balconi) qualora siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori vano computate nella misura del 30%. I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione La superficie totale è arrotondata al metro quadro per difetto o per eccesso. (DPR 138/98)

La superficie lorda rilevata dell'abitazione, delle pertinenze, degli accessori a servizio diretto ed indiretto dei vani principali, risultano

1 superficie lorda complessiva degli ambienti principali di primo e secondo piano ("superficie complessiva dei vani principali e degli accessori a servizio diretto di quelli principali"):

mq 122,80 mq

2 superficie lorda, 4 balconi, terrazzo coperto e atrio accesso di uso esclusivo al piano terra ("pertinenze esclusive, quali balconi, terrazze e simili, della singola unità immobiliare e comunicanti con i vani di cui al precedente punti 1):

58,00 mq

Destinazione	Superficie mq	Coefficiente di ponderazione	Sup. commerciale DPR 138/98 mq
Abitazione *	122,6	1	122,60
Balcone 1-2-3-4 Terrazzo Atrio	58,00	0,3	17,40
Totale superficie commerciale mq			140,00

*\*superficie dei vani principali e degli accessori diretti, compresi muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, le murature contigue confinanti sono state considerati nella misura massima del 50%. Si consideri lo stato dei luoghi a seguito dell'incendio*

La superficie commerciale dell'immobile in oggetto, ai sensi del citato DPR 138/98, è pari a **mq 140** ca. Il bene non è comodamente divisibile in natura.

(Allegato 13 –Planimetria stato dei luoghi)

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO SITO IN SANTERAMO IN COLLE (BA) CORSO TRIPOLI N. 81**  
 Catasto fabbricati al foglio 112 part: 1218, sub 20 - PT-1 -2

Periodo	Proprietà	Dati Catastali
<b>dal 17.07.2007 ad oggi</b>	***** Nato il *****a) Proprietà per 1/2 Codice fiscale ***** Nata il *****a ***** (BA) Codice fiscale Proprietà per 1/2	Catasto Fabbricati Foglio n. 112, particella n. 1218, <b>subalterno n 20</b>

L'attuale particella deriva dalle originarie particelle 1218 sub 13 e 1218 sub 14 del foglio 112 - classamento d.m. 701/94

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati Catastali
ante 21/12/1968	***** nato a ***** il *** Proprietà per 1/3 ***** nato ***** Proprietà per 1/3 ***** nato a ***** Proprietà per 1/3	Catasto Fabbricati foglio n. 112, particella n. 1218 , subalterno n. 1 – 2 – 10 – 6
dal <b>21/12/1968</b> al 03.01.1990	***** nato a ***** il *****_ Proprietà per 1/2 *****; maritata *****nata a ***** - Proprietà per 1/2	Catasto Fabbricati foglio n. 112, particella n. <b>1218</b> , <b>sub 14 Cat. A/3</b> <b>sub 13 cat C1</b> (piano terra)
dal 03.01.1990 25.08.2003 (27.02.2003)	*****;	
dal 25.08.2003 (27.02.2003) al 16/01/2007	***** ***** ***** *****; ***** Ciascuno per 1/5	Catasto Fabbricati foglio n. 112, particella n. 1218 , <b>sub n. 14 -Cat A/3</b> <b>sub 13 cat C1</b> (piano terra)
dal 16/01/2007 ad oggi	***** *****	Catasto Fabbricati foglio n. 112, particella n. 1218 , subalterno n. 20 (derivante dalle originaria sub 14 soppressa)

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - IMMOBILE SITO IN SANTERAMO IN COLLE (BA) CORSO TRIPOLI N. 81**  
PIANO T – 1- 2

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificati				Dati di classamento						
Sez. Urb	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Indirizzo
	112	1218	20		A/3	4	7 vani	Totale 129 mq Totale escluse aree scoperte: 119 mq	€433,82	Corso Tripoli n.81 Piano 1 2

(Allegato 3 –visura catastale)

### Corrispondenza catastatale

La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi relativamente ad una diversa disposizione delle tramezzature interne del 1 e del 2 livello. (Allegato 4 –planimetria catastale)

## VETUSTA'

Dagli atti risulta che l'attuale immobile fu venduto «in pessime condizioni statiche e manutentive» nel 1968. quindi si tratta di immobile antecedente a quella data oggetto di successivi interventi di cui ai titoli edilizi allegati. (Allegato 5 \_21.12.1968 Atto provenienza)

## **SERVITU' CENSO LIVELLO USI CIVICI**

---

Non si rileva agli atti l'esistenza di servitù gravanti sui beni pignorati

## **STATO CONSERVATIVO \_ CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

**In merito allo stato conservativo e alle caratteristiche costruttive, considerato lo stato dell'unità immobiliare a seguito dell'incendio si evidenzia che la struttura risulta degradata come indicato nella Premessa e come esplicitato nella Relazione di «Collaudo a mezzo di Prova di Carico su solaio di copertura oggetto di verifica strutturale» (Allegato 16\_04.02.2022 Relazione di «Collaudo a mezzo di Prova di Carico su solaio di copertura oggetto di verifica strutturale»).**

### **DESCRIZIONE DEL FABBRICATO**

Il fabbricato, di cui il bene pignorato è parte integrante, è sito nel Comune di Santeramo, ad angolo tra il corso Tripoli e la via Trieste.

Si tratta di un edificio derivante dal parziale rifacimento di un immobile preesistente. Nel 1969 fu autorizzato il rifacimento dei solai e variazioni esterne, che hanno conferito all'immobile la attuale connotazione di edificio angolare con accesso alla unità abitativa oggetto di stima al civico n. 81 del Corso Tripoli, e locali ad uso commerciale; i due piani superiori sono occupati dalla unità abitativa oggetto di stima. In definitiva, l'immobile oggetto di valutazione, specificatamente, è composto da unità abitativa con ingresso autonomo con corpo scala interno che seve due piani superiori destinati a residenza privo di ascensore.

Il sistema costruttivo è realizzato con struttura intelaiata in c.a. e solai in latero cemento. I prospetti esterni della palazzina si presentano in una situazione di discreta manutenzione; la facciata è rifinita ad intonaco tinteggiato; il basamento è rivestito in pietra.

A seguito dell'incendio sia parte degli impianti sia la struttura di copertura hanno necessità di interventi di ripristino totale o di interventi manutentivi. Nella Ordinanza Comunale si fa riferimento al *verbale n. 2004 dei Vigili del Fuoco con la prescrizione di ripristino impianto elettrico, gas e acqua.*

**Nello specifico, al secondo piano il solaio di copertura presenta la struttura parzialmente danneggiata dall'evento incendiario, evidenziando nell'area limitrofa al terrazzo dei segni di degrado strutturale da esposizione ad alte temperature (pignatte esplose)**

Altezza Utile Interna: 2,90 m ca al piano primo e 2,50 m ca al piano secondo.

Pavimentazione Interna:1 e 2 piano: piastrelle gres - Atrio e scala interna: pavimentazione in pietra levigata. (Allegato 14 - Rilievo fotografico)

**ATRIO** piano terra ingresso: risulta in discreto stato manutentivo con presenza di suppellettili e arredi sparsi disordinatamente;

**1 PIANO:** la stanza che si affaccia sul prospetto principale risulta in stato di degrado con distacchi di intonaco sul soffitto (con infiltrazioni di acqua meteorica) e presenza di un condizionatore; il bagno risulta dotato dei servizi igienici, lavandino da incasso, rivestito sulle pareti. Tuttavia anche in questo caso è presente una situazione disordinata con presenza di oggetti, arredi e suppellettili; la stanza che si affaccia su via Trieste è anch'essa in discrete condizioni ma piena di detriti e arredi. Nel disimpegno è presente una porta smontata.

Non sono state prodotte certificazioni di conformità relative agli impianti. Tuttavia in questo piano sono presenti impianti di recente realizzazione (impianto condizionamento, citofonico, tv). Tuttavia data la situazione prodotta dall'incendio non è stato possibile verificarne la funzionalità.

**2 PIANO:** il secondo piano, come evidente dalle foto, è stato fortemente danneggiato dall'incendio . L'infisso verso il terrazzo prospiciente la Via Tripoli risulta completamente assente mentre l'altro infisso risulta fortemente danneggiato. Il Terrazzo esterno al secondo piano presenta la copertura con tettoia fortemente danneggiata dall'incendio. Si rimanda al successivo paragrafo **Risultanze prove di carico sul solaio incendiato**



**COPERTURA:** si tratta di copertura piana. La copertura risulta priva di parapetto di protezione, rifinita con guaina bituminosa fortemente deteriorata. L'ispezione è stata effettuata per mezzo del di cestello che ha consentito l'accesso in copertura per procedere alle prove di carico sul solaio. Infatti il piano di copertura dell'immobile non è accessibile direttamente. E' presente una unità di trattamento aria come si desume dalle foto (ma, chiaramente, non è stato possibile effettuare verifica diretta per evidenti ragioni di sicurezza).

## **RISULTANZE PROVE DI CARICO SU SOLAIO INCENDIATO**

L'immobile, come accennato è oggetto delle seguenti ordinanze:

- **Ordinanza di Sgombero n.7/2020** – prot. 5435 del 3.3.2020 emessa dal Sindaco con l'ordine di sgombero immediato delle persone dell'immobile stante l'inagibilità del medesimo a seguito dell'incendio;
- **Ordinanza di messa in sicurezza** Prot. 5449 del 3.3.2020 a firma del RUP e del Dirigente ad interim del Settore Assetto Tutela del Territorio. (Allegato 1.2\_Ordinanze Sgombero 7\_2020\_Ordinanza \_Messa in sicurezza Comune Santeramo)

Come ampiamente argomentato in Premessa sono state effettuate prove di carico sull'immobile le cui risultanze sono presenti nella Relazione redatta da Laboratorio Certificato (Allegato 16 \_04.02.2022 Relazione di «Collaudo a mezzo di Prova di Carico su solaio di copertura oggetto di verifica strutturale»).

**Sinteticamente dalla Relazione è emerso che sotto l'azione dei carichi previsti dalle norme la freccia elastica prodotta durante le prove è superiore alla freccia teorica prevista dalla normativa. Pertanto risultano necessari interventi di rafforzamento e/o sostituzione del solaio. Nelle more è fortemente raccomandata la installazione di opere provvisoria di puntellamento del solaio anche in vista della stagione invernale.**

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile attualmente non risulta abitato.

## **PROVENIENZE VENTENNALI**

Periodo	Proprietà	ATTI
ante 21/12/1968	***** nato a Proprietà per 1/3 Proprietà per 1/3 ***** nato a ***** il 15/03/1913 Proprietà per 1/3	
dal 21/12/1968 al 03.01.1990	***** nato a ***** il ***** Proprietà per 1/2 *****; maritata *****nata a *****- Proprietà per 1/2	Atto compravendita notaio ***** di Gioia del Colle 21.12.1968 - n 73 reg <b>08.01.1969</b> (Allegato 5 – Atto Notaio *****) -
dal 03.01.1990 al 25.08.2003 (27.02.2003)	*****; nata a ***** il *****	Dichiarazione successione ***** (deceduto *****90) testamento registrato a ***** (Allegato 6 )
dal 25.08.2003 (27.02.2003) al 16/01/2007	*****; *****; *****; *****; *****; Ciascuno per 1/5	Successione testamentaria di ***** deceduta il ***** Certificato denunciata successione (Allegato 7)
dal 16/01/2007 ad oggi	***** ***** ***** *****	Atto notaio ***** rep. N. 52648/14625, trascritto il 17.01.2007 ai nn. 3616/2650 (Allegato 2 – 16.01.2007 Atto Notaio *****)

#### 1\_Compravendita del 21/12/1968 (Allegato 5 – Atto Notaio \*\*\*\*\*)

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/12/1968 Voltura in atti dal 16/11/1990 Repertorio n.: 5561 Rogante:  
NOT. \*\*\*\*\*Sede: GIOIA DEL COLLE Registrazione: UR Sede: GIOIA DEL COLLE n: 73 del 08/01/1969  
COMPRAVENDITA (n. 28763.1/1990) con cui i signori  
\*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* Proprietà per 1/3  
\*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* Proprietà per 1/3  
\*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* Proprietà per 1/3  
Vendevano ai signori  
\*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* - Proprietà per 1/2  
\*\*\*\*\*; maritata \*\*\*\*\*nata a \*\*\*\*\* - Proprietà per 1/2  
Immobile sito in Santeramo in Colle Via Tripoli- Via Trieste

#### 2\_Testamento di \*\*\*\*\* deceduto il \*\*\*\*\* (Allegato 6)

(deceduto 03.01.1990) registrato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* in favore della moglie \*\*\*\*\* a cui cede 1/2 del bene. \*\*\*\*\* è proprietaria dell'intero immobile.

#### 3\_Successione testamentaria di \*\*\*\*\* deceduta il \*\*\*\*\* (Allegato 7)

in favore dei figli \*\*\*\*\*cf \*\*\*\*\*;  
\*\*\*\*\* cf;  
\*\*\*\*\* cf;  
\*\*\*\*\* cf;  
\*\*\*\*\*cf A seguito della morte della mamma \*\*\*\*\* i 5 figli divengono proprietari dell'immobile ciascuno per 1/5.

#### 4\_Compravendita del 16.01.2007 (Allegato 2 – 16.01.2007 Atto Notaio \*\*\*\*\*)

Repertorio n.: 5561  
Rogante: NOT. \*\*\*\*\* - Sede: Santeramo n. rep. N. 52648/14625 trascritto il 17.01.2007 ai nn. 3616/2650

Con il sopracitato atto di compravendita del notaio \*\*\*\*\*, i signori \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* per la quota pari ad 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di separazione dei beni acquistano l'immobile con accesso dal corso Tripoli 81 (foglio 112, particella 1218 sub 20) dai signori \*\*\*\*\*cf \*\*\*\*\*;\*\*\*\*\* cf \*\*\*\*\*; \*\*\*\*\* cf \*\*\*\*\*;\*\*\*\*\*cf \*\*\*\*\* che lo hanno ricevuto dalla mamma \*\*\*\*\* con successione testamentaria di cui al precedente punto 3. La signora \*\*\*\*\* , aveva ricevuto ½ del bene per testamento del marito \*\*\*\*\* (punto 2). I due coniugi avevano acquistato il bene con atto di compravendita del \*\*\*\*\* (punto 1)

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento, come risulta dalla documentazione ipocatastale in atti e dalle visure effettuate:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata come da Certificato notarile in atti prodotto dal Creditore precedente.
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata. La sottoscritta ha effettuato le specifiche verifiche all'attualità allegate alla presente perizia.

## **INDICAZIONE DEI VINCOLI E DEGLI ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI**

### **Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente**

Dall'esame della documentazione ipocatastale in atti e dalle verifiche e accessi agli atti effettuati si desume quanto segue:

Domande giudiziali ed altre trascrizioni: non risultanti dall'esame della certificazione notarile in atti.

**Restano le iscrizioni ipotecarie e le trascrizioni di pignoramento, indicate nel paragrafo seguente.**

Atti di asservimento urbanistici e cessioni: non risultanti dall'esame della documentazione ipocatastale in atti.

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: dalla certificazione notarile in atti e dagli atti di provenienza i coniugi comproprietari risultano in regime di separazione dei beni;

Limitazioni d'uso anche di natura condominiale: l'immobile in oggetto dovrà intendersi trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni accessione, accessorio, adiacenza e pertinenza, comunione oneri, diritto, regione ed azione, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, ivi compresi i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato.

L'esistenza di un usufrutto, tenendone conto nella valutazione del bene: non risultanti dall'esame della documentazione ipocatastale in atti.

### **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA**

Iscrizioni e trascrizioni di pignoramento risultanti dalla documentazione ipotecaria: dall'esame della documentazione ipocatastale in atti, costituita sa relazione notarile redatta ai sensi del 2 c. art 567 CPC a firma del notaio Maurizio Lunetta, San Giuseppe Jato (Pa) risultano individuati sull'immobile oggetto della presente procedura, con riferimento al ventennio precedente la data del pignoramento in oggetto, le seguenti formalità pregiudizievoli.

Si precisa, che ai fini della completezza della documentazione relativa ad iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore precedente con la documentazione ipocatastale depositata, la sottoscritta ha eseguito ispezione ipotecaria dei beni oggetto di procedura in data 30.12.2021 (Allegato 8 - Ispezione ipotecaria\_30.12.2021). Con riferimento a quanto riportato, le formalità (iscrizioni e trascrizioni) relative all' immobile in oggetto, delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita, sono le seguenti indicate con i punti 1-2 -3.

1 ISCRIZIONE del 17/01/2007 - Registro Particolare 429 Registro Generale 3617

Pubblico ufficiale \*\*\*\*\* Repertorio 52649/14626 del 16/01/2007

**IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

Importo €250.000,00

A favore di \*\*\*\*\*

Contro: \*\*\*\*\* \_ \*\*\*\*\*

Capitale €125.000,00

piena proprietà Immobile sito in Santeramo in Colle cat A/3 foglio 112 – part 1218 sub 20

2 ISCRIZIONE del 05/10/2017 - Registro Particolare 6481 Registro Generale 40451

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 4799/1417 del 04/10/2017

**IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO**

Importo €211.322,88

A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Contro: \*\*\*\*\*

Capitale €105.661,44

1/2\_ piena proprietà Immobile sito in Santeramo in Colle cat A/3 foglio 112 – part 1218 sub 20

3 TRASCRIZIONE del 01/06/2020 - Registro Particolare 13688 Registro Generale 19571

Pubblico ufficiale UNEP BARI Repertorio 11714 del 11/12/2019

## ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore di \*\*\*\*\*

Contro: \*\*\*\*\* \_ \*\*\*\*\*

piena proprietà Immobile sito in Santeramo in Colle cat A/3 foglio 112 – part 1218 sub 20

### **REGOLARITA' EDILIZIA**

---

In seguito all'accesso agli atti effettuato (a mezzo PEC) presso gli uffici del settore assetto e Tutela del Territorio del Comune di Santeramo in Colle, all'analisi della documentazione tecnico - amministrativa acquisita e dai rilievi tecnici eseguiti, la scrivente ha potuto ricostruire la storia e la regolarità edificatoria dell'immobile pignorato che costituisce l'unico lotto di vendita per la procedura esecutiva in oggetto.

L'immobile oggetto di pignoramento costituito da un vecchio fabbricato, antecedente al 01.09.1967, ricade in zona B2 di PRG ed è stato oggetto di:

- **Nulla Osta per esecuzione lavori edili - prot. n. 8889 del 8.10.1969** "Progetto di variante interna ed esterna e sostituzione di volte al PT, 1P e2P con solai in C.A. e rafforzamento strutture in CA" intestata ai signori \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*; approvato dalla Commissione Edilizia il 12.09.1969 (Allegato 9)
- **Concessione in sanatoria di opere edilizie abusive prot. 18486 del 15.1.2007** intestata alla sig.ra \*\*\*\*\* , comproprietaria, e riguardante sia il piano terra (sub 19) sia il bene oggetto di perizia (sub 20) ampliamento a secondo piano, modifiche interne e di prospetti. (Allegato 10)
- **D.I.A. art 22 DPR 380/2001 - 8.3.2007** per" Opere edili di manutenzione straordinaria – modifiche alle tramezzature interne – rifacimento pavimenti, intonaci e rivestimenti – revisione impianto idrico – elettrico – fognante – termico – sostituzione infissi interni ed esterni" intestata al sig. \*\*\*\*\* (Allegato 11 – DIA 08.03.2007 )

Le ricerche presso gli uffici tecnici del comune di Santeramo in Colle non hanno permesso di risalire al Certificato di Agibilità dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento: infatti, come chiarito dallo stesso UTC «*non è presente alcun riscontro in riferimento all'agibilità relativa all'immobile sito in via/corso Tripoli n. 81*» (Allegato 12 – riscontro agibilità Comune Santeramo )

In ordine alla regolarità urbanistica/edilizia la scrivente ha riscontrato che per l'unità immobiliare oggetto di stima sono presenti le seguenti difformità tra lo stato di fatto e quanto assentito:

-la Tettoia sul balcone al 2 piano, è priva di titolo edilizio;

-la distribuzione dei tramezzi interni non è conforme alla DIA presentata.

(Allegato 13 - planimetria stato dei luoghi scala 1:100)

In ogni caso, tali difformità non costituirebbero violazione alla disciplina urbanistica in quanto possono essere oggetto di sanatoria ai sensi dell'art 36 del DPR 380/2001 e s.m.i. Per la sanatoria si potrebbe prevedere la possibilità di presentare istanza di CILA (comunicazione di inizio lavori asseverata) ai sensi dell'art. 6-bis c. 5 del DPR 380/2001 e s.m.i. con il pagamento di una sanzione pecuniaria di 1.000 €.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non è stato prodotto certificato energetico dell'immobile /APE
- Non è stata prodotta la dichiarazione di conformità impianto elettrico
- Non è stata prodotta la dichiarazione di conformità impianto termico
- Non è stata prodotta la dichiarazione di conformità impianto idrico

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

L'immobile è accessibile da ingresso autonomo, non risultano agli atti vincoli di carattere condominiale.

## **STIMA**

---

### **Procedura seguita per la determinazione del valore commerciale dell'immobile**

Dovendo procedere alla stima dei beni è stato necessario determinare il giusto prezzo o valore venale degli immobili, al momento della redazione della presente perizia, al fine della vendita.

Il criterio del più probabile valore di mercato appare il più idoneo a stimare i beni oggetto di perizia, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità monetaria ed un bene; tale rapporto è funzione della domanda e dell'offerta del bene sul mercato. Pertanto la stima degli immobili è stata eseguita con il metodo sintetico-comparativo e parametrico, che si basa sul confronto con le quotazioni di immobili esistenti nella zona, aventi stesse caratteristiche, e aggiustamenti sistematici di tali quotazioni, in base alle caratteristiche degli immobili assunti a confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche degli immobili oggetto di stima.

## **LOTTO UNICO**

---

### **BENE 1 - CASA DI ABITAZIONE SITA IN SANTERAMO IN COLLE (BA) al Corso Tripoli, 81**

CASA DI ABITAZIONE COMPOSTA DA DUE VANI ED ACCESSORI IN PRIMO PIANO E DA AMBIENTE UNICO ED ACCESSORI IN SECONDO PIANO CON ANNESSO TERRAZZO A LIVELLO, COSTITUENTE UN UNICO CORPO, AVENTE ACCESSO AUTONOMO DAL CIVICO OTTANTUNO (81) DEL CORSO TRIPOLI.

CATASTO FOGLIO112, PARTICELLA 1218 SUB 20, CORSO TRIPOLI N. 81, PIANO T-1-2,CATEG. A/3, CLASSE 4, VANI 7, R.C. EURO 433,82 (DETTA PARTICELLA DERIVA DALLE ORIGINARIE PARTICELLE 1218 SUB 13 E 1218 SUB 14 DEL FOGLIO 112 - CLASSAMENTO D.M. 701/94).

### **METODOLOGIA APPLICATA ALLA STIMA**

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile è stato adottato, come accennato sopra, il metodo sintetico-comparativo e parametrico.

I dati utilizzati rinvergono dall'analisi dei prezzi di mercato con particolare riferimento a quelli stabiliti da tre Banche Dati:

- Osservatorio dei valori immobiliari -OMI Agenzia delle Entrate;
- Borsa Immobiliare di Bari -Camera di Commercio;
- Borsino Nazionale Immobiliare.

Poiché i prezzi di mercato hanno un *range* di riferimento i valori commerciali dei beni pignorati sono stati, inoltre, determinati a seguito della definizione di parametri, di tipo intrinseco ed estrinseco, atti a precisare la reale potenzialità dei valori degli immobili attraverso indagini di mercato dirette riguardanti immobili comparabili in vendita nel comune di Santeramo, ubicati in prossimità del bene oggetto della presente Perizia e con caratteristiche tipologiche simili. Tali indagini sono state svolte su 3 agenzie immobiliari che operano in zona e con la consultazione del sito Immobiliare.it. I comparabili a cui ha fatto riferimento l'indagine diretta ha riguardato le seguenti variabili connotanti i beni di tipologia residenziale:

-caratteristiche della zona di tipo posizionale, funzionale ed estetico

-caratteristiche dell'edificio a cui l'immobile appartiene di tipo funzionali, estetiche, sociali e conservative

-caratteristiche del Bene di tipo funzionale, estetiche, dimensionali, posizionali e conservative

Tali dati hanno concorso a determinare i più probabili valori di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima, riferiti alla data in cui sono state effettuate le predette indagini e comparazioni.

Nello specifico si è in presenza di un immobile senza vincoli urbanistici, per il quale è riscontrabile nella zona in esame un mercato immobiliare di beni confrontabili per destinazione d'uso e caratteristiche tipologiche e morfologiche e per il quale la dottrina estimale ammette tale metodo diretto basato sulla comparazione, avendo anche conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello attuale di stima e dei prezzi

offerta rilevati a seguito di consultazione telefonica diretta presso **3 agenzie**, verifica delle pubblicazioni immobiliari on line, relativamente ad immobili con caratteristiche di ubicazione e tipologie similari.

Le diverse ricerche di mercato possono essere così riassunte:

**Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate:** i valori di mercato -Anno 2021 -semestre 1 - degli immobili con destinazione d'uso Residenziale, Abitazioni civili, stato conservativo definibile "normale", nella zona/fascia Centrale 1/Nucleo antico – Corso Italia – Via Tripoli (cod. zona B1), microzona 1,(ambito nel quale è ricompreso il fabbricato) variano da un minimo di 840 €/mq ed un massimo di € 1200/mq.

Tipologia	Stato Conservativo	Valore mercato €/mq	
		Min	Max
abitazioni civili	Normale	<b>840</b>	1200

Pertanto, per l’immobile in esame, come precedentemente descritto (casa abitazione su due livelli senza ascensore) e considerate le variabili indicate si ritiene di considerare il Valore Minimo OMI della zona omogenea: **€/mq 840,00**

**Borsino Immobiliare nazionale** (ottobre 2021) Comune: Santeramo - zona nucleo antico Corso Italia – Via Tripoli per Abitazioni in stabili di seconda fascia €/mq 856 - 1.033. Per quanto sopra esplicitato si ritiene di considerare il valore **€/mq 856,00**

**Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Bari** Anno 2020 (dati elaborati statisticamente su una base valori 2020). Per le quotazioni degli immobili ad uso residenziale, il listino fa riferimento ad un appartamento tipo posto ad un piano intermedio con pianta regolare, buone caratteristiche di luminosità e aerazione e doppia esposizione: Santeramo abitazioni recenti ( fino a 30 anni/ si e considerata la ristrutturazione del 2007) ubicate nella zona Centro – Semicentro **€/mq 944,00.**

(Allegato 15 -Valori immobiliari Santeramo \_Agenzia Entrate \_Camera Commercio\_Borsino immobiliare)

Pertanto, considerando la media aritmetica dei valori medi unitari delle relative zone pubblicati nei suddetti listini si ha:

$$\text{€/mq } (840,00 + 856,00 + 944,00)/3 = \boxed{\text{€/mq } 880,00}$$

Tale valore, come accennato è stato confermato da :

indagine di mercato immobiliare telefonica presso **n. 3 agenzie** operanti nel comune di Santeramo specificando le caratteristiche dell’immobile e richiedendo prezzi per immobili comparabili;

indagine *on line* sul sito Immobiliare.it, da cui emerge come l’offerta per il Comune di Santeramo «A Ottobre 2021 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 919 al metro quadro**, con **una diminuzione del 5,45% rispetto a Ottobre 2020** (972 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Santeramo in Colle ha raggiunto il suo massimo nel mese di Agosto 2020, con un valore di **€ 979 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Settembre 2021: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 914 al metro quadro.»

In definitiva, pur evidenziando la scarsità dei dati disponibili, sono emersi valori di riferimento collocabili in un *range* pari a **€/mq 900 - 850,00** per gli immobili in vendita nella zona Corso Tripoli e strade contermini ed alla tipologia dell’immobile in esame (unità immobiliare autonoma, su 2 livelli ,senza ascensore, ristrutturata da più di 10 anni fa, priva di posto auto/garage). Risulta chiaro che tale indagine diretta ha consentito di restringere ulteriormente l’area di indagine rispetto zona individuata dall'Osservatorio mercato Immobiliare -OMI come zona B1, di notevole ampiezza.

Per quanto sopra esplicitato si terrà come valore di mercato di riferimento quello rinveniente dalla media dei valori delle Banche Dati pari a di **€/mq 880,00** in quanto tale valore è allineato ad immobili

comparabili per tipologia e caratteristiche ed al valore medio emerso dalla indagine diretta dei prezzi-offerta.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale mq	Valore unitario €/mq	Valore complessivo	Quota	Totale
Casa per abitazione in Santeramo Corso Tripoli n. 81	140	880,00	€ 123 200,00	100%	€ 123.200,00
<b>Valore al lordo interventi per ripristino agibilità</b>					<b>€ 123.200,00</b>

### **CALCOLO VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO UNICO DETRAZIONE COSTI MESSA IN SICUREZZA PER RIPRISTINO AGIBILITA'**

Si è ritenuto di non applicare al valore ottenuto (€ 123.200,00) un rapporto finale di aggiustamento (*coefficiente di aggiustamento*) ma di deprezzare tale valore dell'importo stimato per i lavori necessari al ripristino per raggiungere la sicurezza e la agibilità dell'immobile.

In definitiva il valore di € 123.200,00 è stato decrementato con l'importo derivante da una **stima di larga massima relativi ai costi di intervento necessari a rendere agibile ed abitabile l'immobile** Pertanto al lordo degli interventi necessari ed indispensabili risulta:

Casa per abitazione in Santeramo Corso Tripoli n. 81	<b>€ 123.200,00</b>
<b>A DETRARRE</b> IMPORTO STIMATO DI MASSIMA LAVORI NECESSARI PER RIPRISTINO DELL'AGIBILITA' IMMOBILE	<b>- € 30.000,00</b>
Valore attuale	<b>€ 93.200,00</b>

### **ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA PER NON CONFORMITA':**

Si applica una riduzione per tener conto del rispetto di norme e disposti di natura urbanistica, della corretta identificazione catastale dell'immobile e per le conseguenti spese a sostenersi dall'aggiudicatario, necessarie per la regolarizzazione urbanistica, catastale:

Tipologia adeguamento/correzione	Valore	
Oneri di regolarizzazione edilizia – catastale- stima	2.500 € 150 €	(CILA difformità + var. catastale) (APE)
<b>TOTALE stimato adeguamenti</b>	<b>2.650,00 €</b>	

IL VALORE COMMERCIALE del lotto in questione si stima pertanto pari a:

VALORE DI STIMA	€ 123.200,00
COSTI MESSA IN SICUREZZA <i>a detrarre</i>	- € 30.000,00
COSTI NON CONFORMITA' <i>a detrarre</i>	- € 2.650,00
VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO	€ 90.550,00

#### **ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA: PREZZO A BASE D'ASTA**

Considerando la riduzione richiesta dalla Procedura del valore di mercato del lotto praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, si ottiene il seguente valore: **€ 13.582,50**

<b>€ 90.550,00 x 15% = € 13.582,50</b>	<b>15% → € 13.582,50</b>
--	--------------------------

**IL PREZZO BASE A BASE D'ASTA** del lotto in oggetto al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, si stima pertanto pari a:

**€ 90.550,00 - € 13.582,50 = € 76.967,50 # che si arrotondano ad € 76.970,00 #**

**(diconsi Euro settantaseimilanovecentosettanta,00#)**

#### **CONCLUSIONI**

Il sottoscritto CTU tutto ciò premesso e considerato ha accertato che l'immobile oggetto di perizia è di proprietà di \*\*\*\*\* nato a Santeramo in Colle il \*\*\*\*\*, quota di proprietà per 1/2, esecutato; \*\*\*\*\* nata ad \*\*\*\*\* il 17/03/1980, quota di proprietà per 1 / 2 , esecutata e costituisce un LOTTO UNICO composto da un UNICO BENE :

**LOTTO UNICO – CASA DI ABITAZIONE SITA IN SANTERAMO IN COLLE (BA)** al Corso Tripoli, 81

Catasto fabbricati al foglio 112 part: 1218 sub 20 - PT-1 -2

Il sottoscritto CTU ha stimato il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di Perizia al netto delle decurtazioni sopra esplicitate, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, in:

**€ 76.970,00# (diconsi Euro settantaseimilanovecentosettanta,00).**

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

Con la presente relazione il CTU ritiene di avere adempiuto al mandato affidatole, ringrazia l'Ill.mo G. dott. Antonio Ruffino per la fiducia accordata e resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento si renda necessario.

07.02.2022

Il Consulente Tecnico di Ufficio  
Arch. Rosa Angela Laera





## ELENCO ALLEGATI

### ALLEGATO 1. ATTIVITA' PROPEDEUTICHE - PROVE DI CARICO

- 1.1\_ Convocazione accesso immobile Verbale sopralluogo 29.07.2020
- 1.2\_ Ordinanze Sgombero 7\_2020\_Ordinanza \_ Messa in sicurezza Comune Santeramo
- 1.3\_ Provvedimento\_GE\_ 03.09.2020 \_ACQ\_RES\_783922734685547804
- 1.4.1\_ Immobile C so Tripoli n 81\_ 14.09.2020 da Comando vigili urbani Santeramo
- 1.4.2\_ Immobile C so Tripoli n 81\_ 14.09.2020 risposta UTC Santeramo
- 1.5\_ Estensione incarico prove 24.11.2020 ISTANZA CUSTODE PER VERIFICHE STATICHE CON PROVVEDIMENTO GE
- 1.6\_ pec 03.12.2020 \_ comunicazione importo prove creditore procedente
- 1.7\_ 27.01.2021 \_istanza PROROGA PERIZIA
- 1.9\_ 14.04.2021\_ ORDINANZA GE \_ COSTO VERIFICHE \_PROROGA PERIZIA
- 1.10\_ 30.06.2021 sollecito a creditore procedente
- 1.11\_ 23.07.2021 pec da creditore procedente
- 1.12\_ 16.09.2021 comunicazione data prove carico UTC SANTERAMO
- 1.13\_ verbale prove 16.09.2021\_ Santeramo
- 1.14\_ 18.09.2021 -PEC avv. \*\*\*\*\*\_avv. Cillo richiesta piattaforma
- 1.15\_ 23.09.2021Autorizzazione da creditore procedente \_uso\_piattaforma
- 1.16\_ 11.11.2021 proroga perizia \_ ACQ\_RES\_6419698020432427795 proroga 11.01.2022
- 1.17\_ 17.12.2021 PEC CTU di sollecito consegna esiti prove di carico
- 1.18\_ 28.12.2021 sollecito da laboratorio a creditore procedente
- 1.19\_ 28.12.2021 risposta creditore procedente
- 1.20\_ 28.12.2021 invio fattura laboratorio
- 1.21\_ 04.01.2022 CTU\_Relazione\_informativa
- 1.22\_ ACQ\_RES\_porvvedimento proroga GE
- 1.23\_04.02.2022 nota trasmissione Relazione Collaudo a mezzo di Prova di Carico su solaio di copertura

Allegato 2\_ 16.01.2007 Atto provenienza notaio \*\*\*\*\* 2007

Allegato 3\_ Visura catastale foglio 112 part 1218 sub 20

Allegato 4\_Planimetria catastale foglio 112 part 1218 sub 20

Allegato 5\_ Atto provenienza notaio \*\*\*\*\*reg. 1969

Allegato 6\_Dichiarazione successione reg 22.05.1990 a favore \*\*\*\*\*

Allegato 7\_Certificato denunciata successione di \*\*\*\*\*

Allegato 8\_30.12.2021 Ispezione ipotecaria attualità

Allegato 9\_Licenza Edilizia n 8889 del 8.10.1969

Allegato 10\_Condono\_prot. 18486 del 15.1.2007

Allegato 11\_DIA\_8.3.2007

Allegato 12\_Riscontro agibilità corso Tripoli 68 Santeramo

Allegato 13\_Planimetria stato dei luoghi scala\_1\_100

Allegato 14\_Rilievo fotografico

Allegato 15\_Valori immobiliari OMI\_CC\_BORSINO Santeramo

Allegato 16 - VNM 168.21 Arch. LAERA Relazione Collaudo solaio incendiato SANTERAMO

Allegato 17 - SEPARATA SUCCINTA RELAZIONE - quesito 15

Allegato 18- Foglio riassuntivo identificativi catastali informato RTF

Allegato 19- Perizia epurata

## INDICE

---

INCARICO	2
PREMESSA/PRECISAZIONI	2
DESCRIZIONE	5
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567	5
TITOLARITA'	5
CONFINI	5
CONSISTENZA	5
CRONISTORIA DATI CATASTALI	6
DATI CATASTALI	7
VETUSTA'	8
SERVITU' CENSO LIVELLO USI CIVICI	8
STATO CONSERVATIVO _ CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI	8
RISULTANZE PROVE DI CARICO SUL SOLAIO INCENDIATO	9
STATO DI OCCUPAZIONE	9
PROVENIENZE VENTENNALI	9
INDICAZIONE DEI VINCOLI E DEGLI ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI	11
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CANCELLATI/ REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA	11
REGOLARITA' EDILIZIA	12
VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI	13
STIMA	14
CALCOLO VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO UNICO – DETRAZIONE COSTI MESSA IN SICUREZZA PER RIPRISTINO AGIBILITA'	15
ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA PER NON CONFORMITA'	15
ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA: PREZZO A BASE D'ASTA	16
CONCLUSIONI	16
ELENCO ALLEGATI	17

TRIBUNALE DI BARI  
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE  
**R.G. Esec. N. 768/2019**  
“BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.”  
contro

**GE dott. Antonio RUFFINO**

**SUPPLEMENTO PERIZIA**

Autorizzata dal GE 31.03.2022 – depositata in Cancelleria 01.04.2022







A seguito di richiesta Supplemento di Perizia la sottoscritta ha effettuato primo sopralluogo in data 12.04.2022 presso l'immobile di proprietà \_\_\_\_\_, in corso Tripoli, n.85 Santeramo in Colle; successivo sopralluogo in data 09.06.2022 per procedere alle opportune misurazioni.

A seguito dei rilievi e delle misurazioni effettuate relazione quanto segue.

#### LOCALIZZAZIONE SU ORTOFOTO



-  PROPRIETA' PARADISO -BITETTO
-  PROPRIETA' DIFILIPPO \_CARDINALE
-  CONFINE TRA I DUE IMMOBILI
-  SAGOMA PROPRIETA' DIFILIPPO \_ CARDINALE

L'immobile oggetto di Perizia (RG 768/2019) con ingresso dal Corso Tripoli n. 89 è confinante con l'immobile di proprietà \_\_\_\_\_, con ingresso dal Corso Tripoli 85 per la parte segnata con la linea rossa.

Entrambi gli immobili sono case unifamiliari.



Come evidenziato nella relazione di Perizia depositata, l'immobile stimato è stato oggetto di un incendio che ha interessato l'ultimo piano, provocando danni al solaio di copertura ed alla tettoia posta sul balcone.

I confinanti lamentano la presenza di fenomeni di distacco di intonaco a causa di infiltrazioni.

### **ANALISI PROBLEMATICHE RILEVATE**

Dal sopralluogo effettuato risultano presenti fenomeni di distacco di strato di pittura ed intonaco con tracce di umidità.

Sono localizzati sulla volta e nella parete posta inferiormente.



FOTO 1 -2 -3- 4

Sono evidenti i fenomeni di degrado all'interno del vano a confine dei due immobili.



## CAUSE

La localizzazione dei fenomeni di distacco ed infiltrazioni a confine con l'immobile di proprietà porta a individuare la causa/origine delle infiltrazioni stesse nel confine tra i due edifici.

Dalla ispezione effettuata in copertura risulta la presenza, a confine dei due edifici, di una canalizzazione di raccolta delle acque provenienti dalla falda di recente impermeabilizzazione che termina con una griglia di raccolta.

Si segnala anche la presenza di un tubo pluviale inserito nella muratura dell'immobile in precarie condizioni.



FOTO 4

Il confine tra i due edifici con il canale di raccolta acque provenienti dalla copertura a falda





FOTO 5

Griglia terminale del canale di raccolta acque piovane



FOTO 6

Il terminale esterno di raccolta con il pluviale.

Pertanto, molto sinteticamente, la localizzazione dei fenomeni di distacco ed infiltrazioni potrebbe essere stata causata anche dalla stessa mancanza di manutenzione del canale e griglia raccolta acque piovane della copertura dell'immobile , recentemente mantenuta.

Tuttavia, una concausa determinate è data dall'immobile confinante di proprietà , in particolare dal pluviale presente nella muratura di confine, e dallo stato di degrado della parte confinante con la proprietà .





1 - Per poter procedere alla quantificazione del danno in casa , dopo il primo sopralluogo, è stato necessario effettuare misurazioni e rilievi di carattere metrico e materico.

2 - Per la eliminazione della causa bisognerebbe effettuare interventi sulla copertura confinante oggetto di incendio e sulla muratura di confine piuttosto impegnativi, dal punto di vista economico, organizzativo e della sicurezza in cantiere.

Tuttavia, considerata la situazione oggettiva si stima l'intervento di risanamento della parete confinante di proprietà .

Dal computo (allegato) si stima un importo di **€1.892,50**.

Poiché si tratta di «*lavori da eseguire in edifici occupati, nei quali si rende necessario provvedere a movimentazioni di suppellettili ed arredi e/o adottare accorgimenti particolari finalizzati ad evitare l'interruzione dell'attività lavorativa dell'organo usuario: maggiorazione applicabile sino al 20%*» (Listino prezzi delle Opere Pubbliche della Regione Puglia) si è applicata la maggiorazione del 10% pari ad **€ 189,25**.

Pertanto la somma stimata per i ripristini in casa nella parete confinante all'immobile oggetto di stima che ha causato infiltrazioni è

<b>IMPORTO STIMATO RIPRISTINI</b>	<b>€</b>	<b>1 892,50</b>
<b>MAGGIORAZIONE 10% (lavori in edifici occupati)</b>	<b>€</b>	<b>189,25</b>
<b>TOTALE</b>	<b>€</b>	<b>2 081,75</b>
<b>IVA 22%</b>	<b>€</b>	<b>457,99</b>
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>	<b>€</b>	<b>2 539,74</b>

In definitiva l'importo stimato per i ripristini interni è pari a **€2.539,74**.

I risanamenti relativi all'immobile oggetto di Perizia (proprietà ) sono indicati e stimati nella stessa Perizia depositata agli atti della procedura.

Resto a disposizione per ogni eventuale ed ulteriore chiarimento si renda necessario

23.06.2022



# SANTERAMO IN COLLE

Provincia di Bari

pag. 1

## COMPUTO METRICO

**OGGETTO:** Stima ripristino a seguito infiltrazioni

**COMMITTENTE:** RG 768/2019

Data, 23/06/2021

**IL TECNICO**  
arch. R.Laera



Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	unità di misura	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
			par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	<b>R I P O R T O</b>								
	<b>LAVORI A CORPO</b>								
	<b>A) OPERE EDILI (Cat 1)</b>								
1 / 1 E.002.043.co rnici ge E 02.43a	Rimozione di battiscopa in ceramica, cotto, marmo, legno, compresa la rimozione della sottostante malta di allettamento. Rimozione delle cornici di decoro in gesso Sono compresi il calo a terra del materiale, l'accatastamento nell'ambito del cantiere, la cernita e la pulizia del materiale che può essere riutilizzato. È inoltre compreso quant'altro occorre per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte con la integrazione del parti non riutilizzabili. Rimozione battiscopa cornici in gesso successivo riposizionamento A corpo					1,00			
	SOMMANO...	a corpo				1,00	100,00	100,00	
2 / 2 E.002.053.d E 02.53d	Rimozione di vecchie tinte, vernici o scialbature in fase di distacco da murature o volte, da eseguirsi previa raschiatura con spazzole metalliche, spazzolatura e grassaggio con spazzole di saggina e lavaggio finale a spugna. Sono compresi le eventuali opere di protezione dalle polveri, la pulizia ad opera ultimata, l'allontanamento del materiale nell'ambito del cantiere ed ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a regola d'arte. Escluse le impalcature esterne. rimozione di scialbatura a calce da esterni In uno					25,00			
	SOMMANO...	mq				25,00	10,50	262,50	
3 / 3 19 E.01.27	Trasporto con qualunque mezzo a discarica di materiale di risulta di qualunque natura e specie purché esente da amianto, anche se bagnato, fino ad una distanza di km 10, compreso gli oneri di discarica, il carico o lo scarico, lo spianamento e l'eventuale configurazione del materiale scaricato Trasporto, compreso carico e scarico con qualunque mezzo a discarica autorizzata. Materiale riveniente da demolizione e rimozione a corpo					5,00			
	SOMMANO...	mc				5,00	11,00	55,00	
4 / 4 21 E 01.30 p	Smaltimento di materiale da demolizioni e rimozioni privo di ulteriori scorie e frammenti diversi, il prezzo comprende tutti gli oneri, tasse e contributi da conferire alla discarica autorizzata. Attestazione dello smaltimento dovrà necessariamente essere attestata a mezzo dell'apposito formulario di identificazione rifiuti (ex D. Lgs. 22/97 e successive modifiche) debitamente compilato e firmato in ogni sua parte. La consegna del modulo da formulario alla D.LL., risulterà evidenza oggettiva dello smaltimento avvenuto autorizzando la corresponsione degli oneri a seguire, Il trasportatore è pienamente responsabile della classificazione dichiarata. - materiale proveniente dalle demolizioni. Materiale di demolizione e rimozione a corpo					5,00			
	SOMMANO...	mc				5,00	15,00	75,00	
	<b>A R I P O R T A R E</b>								492,50



Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	unità di misura	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
			par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	<b>R I P O R T O</b>								492,50
5 / 5 E.016.013.a E 16.13a	Fornitura e posa in opera di intonaco liscio per esterni eseguito a qualsiasi altezza su superfici verticali rette o centinate, orizzontali e inclinate, con malta comune. Realizzato con un primo strato di rinzafo e con un secondo strato tirato in piano con regolo e frattazzo, applicati previa disposizione di guide e poste e rifinito con sovrastante strato di colla della stessa malta passata al crivello fino e lisciata con frattazzo metallico, compresa l'esecuzione dei raccordi negli angoli, la profilatura degli spigoli e la fornitura ed uso dei materiali ed attrezzi necessari. Incluso il trasporto, lo scarico dall'automezzo, l'accatastamento, il tiro in alto, l'avvicinamento al luogo di posa di tutti i materiali necessari e quant'altro occorre per dare il lavoro finito in opera a perfetta regola d'arte. Intonaco liscio su superfici piane interne, con finitura a tonachino						25,00		
	SOMMANO...	mq					25,00	16,00	400,00
6 / 6 49 E.16.26b	Stuccatura totale o parziale di superfici interne, con stucco emulsionato a due riprese, onde eliminare eventuali scalfiture, cavillature o piccole imperfezioni, inclusa la carteggiatura finale delle parti stuccate. Compreso l'onere dei ponteggi di servizio fino ad una altezza dal suolo del piano tavolato pari a mt 3,60 ed il loro disarmo, la fornitura e l'uso di materiali ed attrezzi, la pulizia finale e quant'altro occorre per dare il lavoro finito in opera a perfetta regola d'arte. - Preparazione di superfici con stucco emulsionato: stuccatura raschiatura rasatura						25,00		
	SOMMANO...	mq					25,00	10,00	250,00
7 / 7 49bis E.16.26b	Pitturazione con vernici ad acqua e posa a rullo o a pennello compreso i materiali di tipo naturale Compreso l'onere dei ponteggi di servizio fino ad una altezza dal suolo del piano tavolato pari a mt 3,60 ed il loro disarmo, la fornitura e l'uso di materiali ed attrezzi, la pulizia finale e quant'altro occorre per dare il lavoro finito in opera a perfetta regola d'arte. - Pitturazione						25,00		
	SOMMANO...	mq					25,00	14,00	350,00
8 / 8 79	Per le seguenti lavorazioni di difficile definizione geometrica da calcolarsi a corpo: - Assistenza muraria specifica; - Movimentazione e successivo riposizionamento di arredi e suppellettili presenti nell'ambiente interessato dall'intervento; - Risarcimenti per il sopplaco - Ponteggi, trabattelli e tutte le opere provvisorie a norma necessarie per eseguire in sicurezza le lavorazioni previste; - Varie lavorazioni di piccola entità, impreviste e imprevedibili Lavorazioni variamente localizzate						1,00		
	SOMMANO...	a corpo					1,00	400,00	400,00
	<b>A R I P O R T A R E</b>								1'892,50



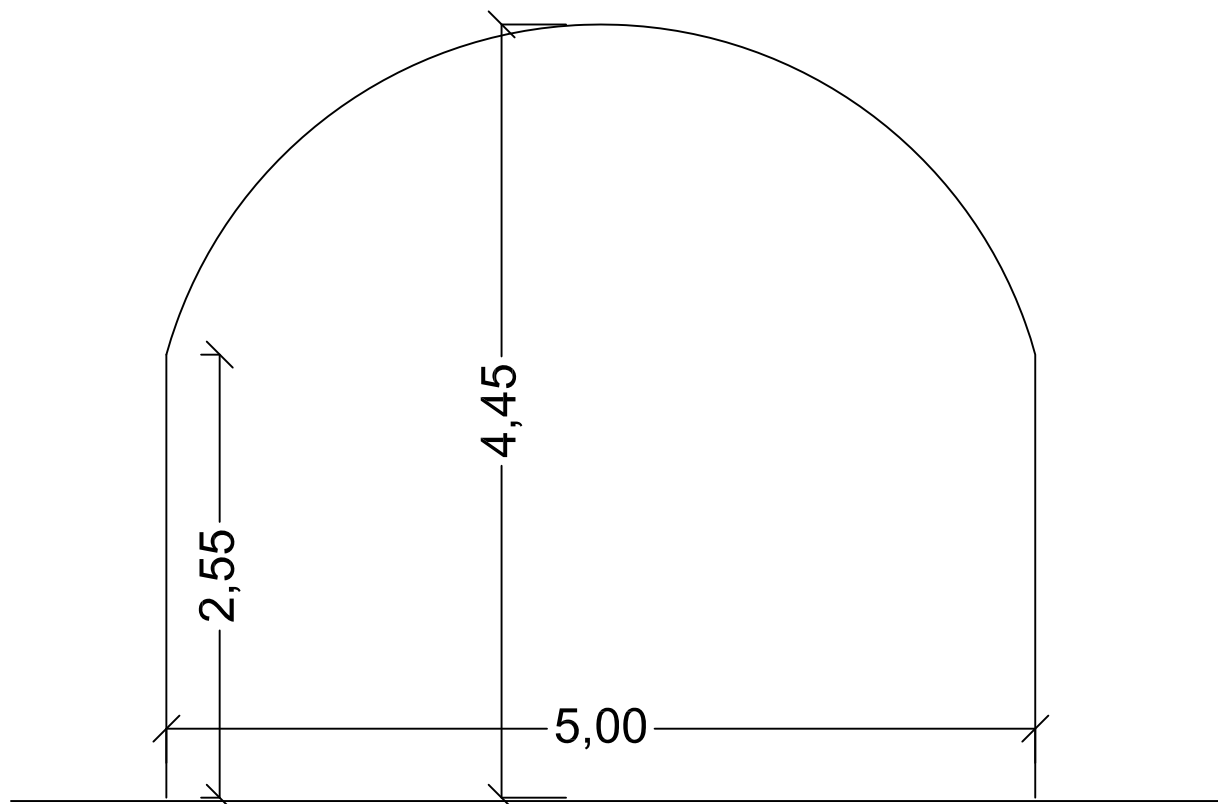
Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	unità di misura	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
			par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	RIPORTO								1'892,50
	<b>Parziale LAVORI A CORPO euro</b>								1'892,50
	<b>TOTALE euro</b>								1'892,50

Firmato Da: LAERA ROSA ANGELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 806498d8e52c6867b2e14ba0f0ed124



# SANTERAMO IN COLLE CORSO TRIPOLI 85

Proprietà



## RILIEVO PARETE CON INFILTRAZIONI



RG 768/2018

Il giorno 12.4.2022 a seguito di formale richiesta  
emessa dall'av. Romano, in sollecitazione dell'av.  
Lionello, si è effettuato quell'atto meno l'immobile  
esclusivamente con quello oggetto di custodia di  
quasi tutti

Il CTU ha verificato  
lo stato dei luoghi, effettuato rilievi fotografici  
e si riserva di produrre specifiche relazioni -

Sono usate l'av. Lionello x la parte

l'av. Pillo, custode immobile usata in merito

le rinunce verbali, CTU -

L. Lionello

Romano

