
TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mesto Ursini Anna, nell'Esecuzione Immobiliare 429/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Lotto Unico	4
Descrizione.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarietà.....	6
Confini.....	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Dati Catastali	9
Precisazioni.....	10
Patti.....	10
Stato conservativo.....	10
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione	13
Provenienze Ventennali	14
Formalità pregiudizievoli	15
Normativa urbanistica	16
Regolarità edilizia.....	17
Vincoli od oneri condominiali	19
Stima / Formazione lotti	20
Riserve e particolarità da segnalare.....	24
Riepilogo bando d'asta.....	28
Lotto Unico	28
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 429/2021 del R.G.E.....	29
Lotto Unico - valore di stima € 185.762,10	29
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	30

INCARICO

In data 31/01/2022, la sottoscritta Arch. Mesto Ursini Anna, con studio in Via Gioacchino Toma, 12/B - 70125 - Bari (BA), email amestoursini@msn.com, PEC anna.mestoursini@archiworldpec.it, Tel. 360 510900, Fax 080 5565784, veniva nominata Esperta ex art. 568 c.p.c. e in data 11/02/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casamassima (BA) - Via Carlo Cattaneo n. 8, piano seminterrato - rialzato - primo

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casamassima (BA) - Via Carlo Cattaneo n. 8, piano seminterrato - rialzato - primo

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento duplex articolato su tre piani, seminterrato, rialzato e primo, facente parte di un fabbricato di Edilizia Residenziale Pubblica composto complessivamente da otto unità residenziali, quattro di tipologia a schiera e quattro di tipologia "a ballatoio" e costruito nell'ambito di un Piano di Zona 167.

L'immobile è sito nel Comune di Casamassima (BA) alla via Carlo Cattaneo n. 8, in una zona periferica distante circa km 1,50 rispetto al centro del paese, zona con scarse caratteristiche urbanistiche, assenza di servizi in generale, ma con presenza di parcheggi.

Il Bene è composto al piano seminterrato da vani di servizio, al piano rialzato da ingresso, un vano, cucina e bagno, al piano primo da tre vani e un bagno; sono presenti a piano terra due patii di pertinenza esclusiva, uno antistante e l'altro retrostante la costruzione. Il Bene ha due accessi autonomi attraverso i suddetti patii, uno al prospetto anteriore dalla viabilità pubblica e l'altro al prospetto posteriore dall'area destinata a verde pubblico.

La proprietà superficaria del Bene è di **** Omissis **** (esecutato), la proprietà dell'area è del Comune di Casamassima.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, e, precisando che la documentazione depositata è costituita dalla certificazione notarile sostitutiva, si relaziona quanto segue:

- il certificato notarile risale agli atti di acquisto derivativi e/o originari trascritti in data antecedente i venti anni la trascrizione del pignoramento;
- non risultava depositato l'estratto catastale attuale e storico del Bene, pertanto si è provveduto all'acquisizione della relativa visura storica per immobile (Allegato 1);
- nel certificato notarile sono stati indicati i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato;
- non risultava depositato il certificato di stato civile dell'esecutato e pertanto, a seguito di istanza trasmessa a mezzo PEC al Comune di Bari si è appurato che **** Omissis **** è coniugato; dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio si evince, poichè privo di annotazioni, che il predetto è coniugato in regime di comunione legale di beni (Allegato 2).

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

nonché al seguente proprietario non esecutato:

- **** Omissis **** (Proprietà per l'area 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a Nord con spazi condominiali, a Est con viabilità pubblica - via Carlo Cattaneo, a Sud con proprietà **** Omissis ****, a Ovest con area destinata a verde pubblico.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	122,55 mq	147,74 mq	1,00	147,74 mq	2,90 m	rialzato e primo
Deposito	52,65 mq	60,02 mq	0,50	30,01 mq	3,15 m	seminterrato
Patii	72,19 mq	78,60 mq	0,10	7,86 mq	3,70 m	terra
Logge	36,76 mq	38,72 mq	0,40	15,49 mq	2,90 m	primo
Totale superficie convenzionale:				201,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				201,10 mq		

L'immobile è sito nel Comune di Casamassima (BA) alla via Carlo Cattaneo n. 8, in una zona periferica distante circa km 1,50 rispetto al centro del paese, zona con scarse caratteristiche urbanistiche, assenza di servizi in generale, ma con presenza di parcheggi.

Al Bene si accede in modo autonomo attraverso due patii di pertinenza esclusiva, uno antistante e l'altro retrostante la costruzione, gli accessi sono rispettivamente al prospetto anteriore direttamente dalla viabilità pubblica (foto 1 - 2 - 3) e al prospetto posteriore dall'area destinata a verde pubblico

(foto 4 e 5).

L'immobile risulta, sia nell'elaborato di progetto assentito dall'autorità comunale con l'ultimo titolo edilizio C. E. prot. n. 6293/83/10102 (Allegato 6) che nella planimetria catastale (Allegato 4), articolato su tre piani, seminterrato, rialzato e primo, e così composto:

- al piano seminterrato da vani di servizio
- al piano rialzato da due vani, cucina e bagno
- al piano primo da tre vani e un bagno;

sono presenti due patii a piano terra e due logge a piano primo attestati sui due prospetti, anteriore (foto 1 - 2 - 3) e posteriore (foto 4 e 5).

A seguito di analisi dei documenti cartacei e del sopralluogo effettuato in data 2/03/2022, si è riscontrata la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi, come rappresentato nell'elaborato grafico "Lotto Unico - Bene n. 1 - Foglio 23, p.la 718, sub 5. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 7), la planimetria catastale (Allegato 4) e gli elaborati di progetto approvato con C. E. prot. n. 6293/83/10102 (Allegato 6), e si sono rilevate le seguenti discordanze.

Per quanto attiene la planimetria catastale (Allegato 4):

- diversa conformazione della rampa di arrivo al piano seminterrato (foto 36);
- fusione dei vani cucina e pranzo al piano rialzato in un unico ambiente (foto 14 e 15);
- chiusura della loggia presente al prospetto posteriore al piano primo attuata con installazione di infisso sul parapetto in muratura (foto 34).

Per quanto attiene il progetto assentito con l'ultimo titolo edilizio C. E. prot. n. 6293/83/10102 (Allegato 6):

- differenti altezze interne dei tre livelli;

a piano seminterrato

- diversa conformazione della rampa di arrivo (foto 36);
- fusione dei vani lavanderia e cantinola in un unico ambiente (foto 39 - 40 - 41 - 42);
- realizzazione di un vano ripostiglio nella zona sottoscala (foto 36 e 37);
- presenza di una apertura superiormente alla parete esterna orientata a Sud, di dimensione pari a circa cm 40 X 140, chiusa da elementi in vetrocemento (foto 41);

ai piani terra e rialzato

- diversa conformazione della rampa di arrivo della scala, con assenza dell'apertura tra il vano scala e il vano indicato come "Tinello" nel progetto approvato (foto 13);
 - fusione dei vani cucina e pranzo in un unico ambiente (foto 14 e 15);
 - presenza di una finestra anzichè di una portafinestra nel vano indicato come "Tinello" nel progetto approvato (foto 17);
 - maggiore larghezza della finestra dell'ambiente Soggiorno (foto 8 e 11);
 - presenza di due scale di accesso dai patii al piano rialzato, rispettivamente al prospetto anteriore (foto 8) e a quello posteriore (foto 18);
 - realizzazione di un vano ripostiglio nel patio retrostante la costruzione, di dimensioni esterne pari a circa m 1,20 X 3,40 (foto 18 e 19);
 - ampliamento del patio anteriore alla costruzione, per una fascia di profondità pari a circa m 2,10 e presente su tutto il fronte della costruzione (foto 1 - 2 - 7);
- a piano primo
- chiusura della loggia presente al prospetto posteriore al piano primo attuata con installazione di infisso sul parapetto in muratura (foto 34).

Si evidenzia che nel calcolo della consistenza:

- la superficie occupata dal ripostiglio nel Patio 2, come indicato nell'elaborato grafico "Lotto Unico - Bene n. 1 - Foglio 23, p.la 718, sub 5. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 7), è stata conteggiata nella superficie del patio stesso, ossia come superficie non residenziale;

- la superficie della Loggia 2, come indicato nell'elaborato grafico "Lotto Unico - Bene n. 1 - Foglio 23, p.la 718, sub 5. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 7), è stata conteggiata nella superficie delle logge, ossia come superficie non residenziale;
essendo la realizzazione del vano ripostiglio e l'installazione di infisso a chiusura della loggia due interventi non regolarmente assentiti, nè passibili di sanatoria, pertanto non computabili diversamente rispetto alla loro destinazione legittima, al fine della superficie oggetto di stima.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/10/1985 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 718, Sub. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 9 vani Rendita € 0,78 Piano S1-T-1
Dal 01/01/1992 al 27/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 718, Sub. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 9 vani Rendita € 836,66 Piano S1-T-1
Dal 27/09/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 718, Sub. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 9 vani Rendita € 836,66 Piano S1-T-1
Dal 09/11/2015 al 15/02/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 718, Sub. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 9 vani Superficie catastale 176 mq - escluse aree scoperte 160 mq Rendita € 836,66 Piano S1-T-1

A precisazione di quanto riportato nella tabella della cronistoria catastale si evidenzia che al catasto Fabbricati:

- in data 1/10/1985 (antecedente all'impianto meccanografico) risulta il classamento in atti dal 22/03/1999 (n.59.1/1985);
- in data 19/10/1985 risulta la rettifica di intestazione all'attualità - Rett. quote - allineam. 589341/07. Voltura n. 32591.1/2007 - Pratica n. BA0595690 in atti dal 18/09/2007 e l'u.i.u. risulta intestata per la proprietà dell'area al Comune di Casamassima (BA) e per la proprietà superficaria alla **** Omissis ****;
- in pari data risultano presentati l'elaborato planimetrico (Allegato 3) e la planimetria di u.i.u. (Allegato 4);
- in data 01/01/1992 risulta la variazione del quadro tariffario;
- in data 27/09/2007 l'u.i.u. risulta intestata per la proprietà dell'area al Comune di Casamassima (BA) e per la proprietà superficaria a **** Omissis **** in forza di atto del 27/09/2007, pubblico ufficiale **** Omissis ****, sede Casamassima (BA), Rep. n. 32756 - Assegnazione a socio di cooperativa Edilizia (Passaggi intermedi da esaminare). Nota presentata con modello Unico n. 34761.1/2007 Reparto PI di Bari in atti dal 18/10/2007;

- in pari data risulta voltura d'ufficio, pubblico ufficiale **** Omissis ****, sede Casamassima(BA), Rep. n. 32756 - Rett. Err. Parti M. Un. 34759/2007. Voltura n. 2765.1/2008 - Pratica n. BA0054524 in atti dal 29/01/2008;
- in data 09/11/2015 sono stati inseriti in visura i dati di superficie catastale;
- in data 15/02/2022 è stata prodotta l'ultima visura catastale (Allegato 1).

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	718	5		A2	3	9 vani	176 mq - escluse aree scoperte 160 mq	836,66 €	S1-T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito di analisi dei documenti cartacei e del sopralluogo effettuato in data 2/03/2022, si è riscontrata la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi, come rappresentato nell'elaborato grafico "Lotto Unico - Bene n. 1 - Foglio 23, p.la 718, sub 5. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 7) e la planimetria catastale (Allegato 4) e si sono rilevate le seguenti discordanze:

- diversa conformazione della rampa di arrivo al piano seminterrato (foto 36);
- fusione dei vani cucina e pranzo al piano rialzato in un unico ambiente (foto 14 e 15);
- chiusura della loggia presente al prospetto posteriore al piano primo attuata con installazione di infisso sul parapetto in muratura (foto 34).

Poichè tali discordanze sono rilevabili anche rispetto a quanto indicato negli elaborati di progetto approvato con l'ultimo titolo edilizio C. E. prot. n. 6293/83/10102 (Allegato 6), sarà necessario provvedere preliminarmente alla legittimazione edilizia e urbanistica di tali variazioni, ove passibili di sanatoria, presso l'amministrazione comunale competente, e successivamente eseguire la correzione della planimetria catastale del Bene con redazione di DOCFA da presentare all'Agenzia delle Entrate - Direzione provinciale di Bari. Ufficio Provinciale - Territorio. Servizi catastali.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, e, precisando che la documentazione depositata è costituita dalla certificazione notarile sostitutiva, si relaziona quanto segue:

- il certificato notarile risale agli atti di acquisto derivativi e/o originari trascritti in data antecedente i venti anni la trascrizione del pignoramento;
- non risultava depositato l'estratto catastale attuale e storico del Bene, pertanto si è provveduto all'acquisizione della relativa visura storica per immobile (Allegato 1);
- nel certificato notarile sono stati indicati i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato;
- non risultava depositato il certificato di stato civile dell'esecutato e pertanto, a seguito di istanza trasmessa a mezzo PEC al Comune di Bari si è appurato che **** Omissis **** è coniugato; dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio si evince, poichè privo di annotazioni, che il predetto è coniugato in regime di comunione legale di beni (Allegato 2).

A tal proposito si evidenzia che

- nell'atto di provenienza del bene staggito, Atto di assegnazione alloggio Rep.32756, Racc. n. 15037 del 27/09/2007, l'esecutato ha dichiarato di essere coniugato in regime di separazione di beni;
- nell'atto di pignoramento è riportato che l'esecutato è coniugato in regime di separazione di beni e tale regime è indicato anche nella trascrizione del pignoramento R. G. n. 55323, R.P. n. 41163 del 16/11/2021.

Non risultando agli atti della procedura la notifica del pignoramento al coniuge, in qualità di comproprietaria, si è segnalata tale circostanza al G. E. con nota depositata in modalità PCT e al creditore precedente per i successivi adempimenti di rito, ambedue le comunicazioni sono state trasmesse in data 7/03/2022.

PATTI

L'immobile alla data del sopralluogo, effettuato il 2/03/2022, non era oggetto di patti e/o contratti essendo utilizzato direttamente come abitazione dall'esecutato **** Omissis **** e dalla propria consorte.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile alla data del sopralluogo, effettuato il 2/03/2022, risultava complessivamente in ottimo stato conservativo.

PARTI COMUNI

L'immobile è parte di un edificio e risulta inserito in un contesto condominiale.

Le parti comuni con le altre u.i.u. sono i due vani tecnici a piano seminterrato con relativa scala di accesso a cielo aperto, il lastrico solare e le facciate.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio cui il Bene si appartiene sorge su suolo destinato dal Comune di Casamassima ad Edilizia Economica e Popolare (E.R.P.) di cui alla Legge n. 167/1962 e alla Legge n. 865/71, è un fabbricato per abitazioni costruito sul Lotto n. 17 del Piano di Zona "167" di via Bari dalla **** Omissis **** alla quale il Comune di Casamassima concedeva il diritto di superficie per la costruzione di case di tipo economico e popolare con Convenzione approvata con atto Rep. n. 791 del 2/12/1978 (Allegato 17). Gli alloggi realizzati furono inizialmente assegnati ai soci secondo la formula della proprietà indivisa; successivamente la Cooperativa chiese e ottenne, in data 27/05/1994 dal Comune di Casamassima, l'autorizzazione a cedere gli alloggi e le relative pertinenze in proprietà individuale ai soci, a fronte del pagamento del prezzo di cessione determinato per il Lotto n. 17 con Delibera di G. M. n. 75 del 16/05/2006, giusta ex art.18, co 1, lett. b della L. n. 10/1977, delibera allegata all'atto di provenienza del Bene (Allegato 8).

L'edificio occupa il Lotto identificato col n. 17 della superficie di mq 840, è costituito da n.4 alloggi tipo "duplex" aventi accesso dalla via Carlo Cattaneo nn. 2, 4, 6, 8, composti ciascuno da piano seminterrato, rialzato e primo, a da n.4 alloggi ubicati al secondo piano e aventi accesso dalla stessa via al civico 10, per accedere a questi ultimi alloggi è presente un vano scala privo di ascensore.

Il Bene è ubicato in una zona periferica distante circa km 1,50 rispetto al centro del paese, zona con scarse caratteristiche urbanistiche, assenza di servizi in generale, ma con presenza di parcheggi.

Al Bene si accede in modo autonomo ed esclusivo:

- direttamente dalla viabilità pubblica - via Carlo Cattaneo - attraverso il patio presente al prospetto anteriore e, tramite una scala esterna, si raggiunge il piano rialzato (foto 1 - 2 - 3 - 6 - 8);

- dalla zona destinata a verde pubblico, ubicata in posizione retrostante la costruzione, attraverso il patio posteriore e, tramite una scala esterna, si raggiunge il piano rialzato (foto 4 - 5 - 17 - 18).

La casa, di tipologia a schiera, è un alloggio duplex articolato su tre piani, seminterrato, rialzato e primo, collegati tra loro da una scala interna (foto 13 - 21 - 35 - 36), è ben strutturata dal punto di vista distributivo, in quanto presenta una funzionale disposizione degli ambienti e una razionale divisione tra zona notte, zona giorno e zona servizi, ed è così composta:

- al piano seminterrato da un ambiente, con destinazione d'uso legittima di Cantinola e lavanderia, utilizzato come Soggiorno/Pranzo (foto 39 - 40 - 41 - 42); nella zona sottoscala è presente un vano ripostiglio (foto 36 e 37);

- al piano rialzato da un ingresso (foto 9 e 10) dal quale si accede al Soggiorno (foto 11 - 12 - 13), alla cucina - Pranzo (foto 14 e 15) e al bagno-WC1 (foto 16); il Soggiorno è comunicante con la scala di collegamento dei tre livelli della casa (foto 13). Nel patio posteriore Patio 2 è presente un vano ripostiglio in parte soppalcato (foto 18 - 19 - 20);

- al piano primo da un disimpegno di arrivo della scala (foto 22 - 23 - 24), tre stanze da letto LM (foto 26), L1 (foto 29 e 30) e L2 (foto 27 e 28) e da un bagno WC-2 (foto 25), come denominati nell'elaborato grafico "Lotto Unico - Bene n. 1 - Foglio 23, p.la 718, sub 5. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 7). Sono presenti due logge, una al prospetto anteriore (foto 31 e 32) e l'altra al prospetto posteriore (foto 33), quest'ultima è stata chiusa con l'installazione di un infisso sul parapetto (foto 34).

L'immobile ha due esposizioni, a Est e a Ovest, con gli affacci di tutti gli ambienti principali e dei relativi servizi, costituiti da finestre e portefinestre affaccianti al piano rialzato nei due patii (foto 8 - 17 - 18) e al piano primo alle due logge, come graficizzato nell'elaborato "Lotto Unico - Bene n. 1 - Foglio 23, p.la 718, sub 5. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 7) (foto 31 - 32 - 33). La parete Nord e le pareti Sud, non affaccianti al patio 1 e alle logge, sono cieche e confinanti con altre u.i.u.

Al piano seminterrato sono state realizzate aperture di altezza pari a circa cm 40, nella parte fuori terra delle pareti orientate a Est e a Sud, chiuse da elementi in vetrocemento colorato e prospettanti sul patio anteriore Patio 1 (foto 40 - 41 - 42).

L'altezza interna del piano seminterrato è di m 3,15, del piano rialzato e del piano primo è di m 2,90.

Le fondazioni sono in c.a.

La struttura portante è costituita da pilastri e travi in c.a.
I solai intermedi sono in laterocemento; la copertura è piana e praticabile.

ESTERNI

I due patii sono recintati con muretti di altezza pari a cm 80, rivestiti esternamente con pietra a spacco e rifiniti superiormente con coprimuri in pietra di Trani, con sovrastante ringhiera metallica verniciata a disegno semplice, per un'altezza totale pari a circa m 2,30 (foto 1 - 2 - 4 - 5); gli ingressi ai patii sono costituiti da cancelli in metallo verniciato (foto 3 e 5).

Le pareti del prospetto anteriore e posteriore della costruzione sono rifinite con pitturazione tipo granigliato.

Le pareti del prospetto anteriore della casa affacciantesi sul patio-1 sono rifinite nella parte superiore con intonaco resinato graffiato e rivestite nella parte inferiore con elementi in tufo tipo Carparo (foto 7 e 8).

Le pareti del prospetto posteriore della casa affacciantesi sul patio-2 sono rifinite nella parte superiore con intonaco resinato graffiato e rivestite nella parte inferiore con elementi in Kinkler di dimensione pari a cm 10 X 25 e listello superiore in granito, fino ad un'altezza totale pari a m 1,05 (foto 17 - 18 - 49).

Il pavimento del patio anteriore Patio 1 è in gres porcellanato di dimensioni pari a cm 30 X 30 (foto 43).

Il pavimento del patio posteriore Patio 2 è in gres porcellanato effetto cotto di dimensioni pari a cm 30 X 30 (foto 44).

Le scale esterne sono rivestite in pietra di Trani e hanno ringhiere in metallo verniciato (foto 8 e 18).

Nel patio anteriore sono presenti fioriere rivestite in tufo tipo Carparo, bordate superiormente da fasce in pietra di Trani (foto 7 e 8).

Il ripostiglio ubicato nel patio posteriore ha le pareti rivestite da piastrelle in ceramica di formato pari a cm 20 X 20, fino ad altezza pari a m 1,40; su circa metà della sua superficie è presente un soppalco, pertanto l'altezza sottostante è pari a m 2,19, come rappresentato nell'elaborato grafico "Lotto Unico - Bene n. 1 - Foglio 23, p.la 718, sub 5. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 7) (foto 19 e 20).

INTERNI

Le pareti interne sono in mattoni forati.

La scala interna è rivestita in pietra di Trani e la ringhiera è in ferro (foto 21 - 35 - 54); le pareti del corpo scala sono rifinite in parte con pitturazione tipo Algalite (foto 21 e 35); il pianerottolo di arrivo al piano seminterrato è in gres porcellanato di dimensione pari a cm 39,5 X 55,5 (foto 36); il muro d'ambito del vano scala al piano primo è rifinito con mappetta in granito e presenta riquadri in vetrocemento colorato (foto 23).

Le porte sono tamburate in legno di noce tipo tanganica (foto 56); le porte del Soggiorno e della cucina - Pranzo al piano rialzato e del ripostiglio al piano seminterrato presentano specchiature in vetro (foto 57); la porta del ripostiglio nel Patio 2 è in ferro (foto 18).

Gli infissi esterni sono in PVC effetto legno a taglio termico, con vetrocamera; le tapparelle sono in alluminio coibentato; sono presenti inferriate a tutte le aperture (foto 55).

Al piano seminterrato:

- le pareti sono tinteggiate fino ad altezza pari a m 1,30 con smalto ad acqua, per la restante parte con ducotone (foto 39 - 40 - 41 - 42);

- la pavimentazione è in gres porcellanato di dimensioni pari a cm 30 X 30 (foto 46).

Al piano rialzato:

- le pareti sono rifinite nell'ingresso con stucco veneziano (foto 9 e 10), nel Soggiorno sono tinteggiate con pitturazione parte di tipo Algalite e parte in ducotone (foto 11 - 12 - 13);

- nel Soggiorno è presente un caminetto in mattoni refrattari e con la cappa rifinita da pitturazione

tipo Algalite (foto 12);

- la pavimentazione è in marmette di dimensioni pari a cm 40 X 40 (foto 47);
- la pavimentazione dell'ambiente cucina - Pranzo è ceramica di dimensione pari a cm 24 X 24 (foto 48), le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica di dimensioni cm 20 X 25 fino ad altezza pari a m 2,50;
- il bagno-WC1 ha la pavimentazione in ceramica di formato cm 20 X 20 e stesso rivestimento alle pareti, con decoro intermedio alto cm 3, fino ad un'altezza totale pari a m 2,43 (foto 50 e 51);
- la porta di ingresso è blindata (foto 8 e 9).

Al piano primo:

- le pareti sono tinteggiate con ducotone, nel disimpegno e nell'ambiente LM sono in parte tinteggiate con pitturazione parte di tipo Algalite e parte in ducotone (foto 22 - 24 - 26);
- la pavimentazione è in marmette di dimensioni pari a cm 40 X 40 (foto 47);
- il bagno-WC2 ha la pavimentazione in ceramica di formato cm 20 X 20 e rivestimento alle pareti in piastrelle di ceramica di dimensione pari a cm 20 X 33, con decoro interposto di altezza pari cm 8, fino ad un'altezza totale pari a m 2,40 (foto 52 e 53);
- la pavimentazione delle logge è in marmette di dimensioni pari a cm 25 X 25 (foto 45);
- gli infissi installati a chiusura della loggia 2 sono in anticorodal, non a taglio termico, senza vetrocamera, con zanzariere (foto 34).

L'impianto elettrico è apparentemente a norma di legge ex L. 46-90, non comprende l'impianto telefonico.

L'impianto idrico consta di n. 4 attacchi per lavabo (un attacco è presente nel patio 1), n. 1 attacco per lavatrice, n. 2 attacchi per wc, n. 2 attacchi per bidet, n. 1 attacco per vasca da bagno, n. 1 attacco per doccia.

L'impianto termico è presente ma non è funzionante poiché l'immobile è privo di caldaia.

Non è stato possibile acquisire dal proprietario del Bene le dichiarazioni di conformità ex lege 46/90 degli impianti elettrico e idrico a servizio dell'immobile, nè l'Attestato di Prestazione Energetica - APE che pertanto è stato redatto dalla sottoscritta e allegato alla presente Perizia, dal quale risulta che l'appartamento rientra nella classe energetica "G" (Allegato 9).

Per quanto attiene lo stato d'uso e manutenzione del Bene si rappresenta la necessità di dotare l'immobile di caldaia a condensazione al fine di ripristinare l'impianto termico, alla data del sopralluogo non funzionante.

Il costo che si presume di sostenere per la fornitura e posa in opera della caldaia, calcolato a corpo e comprensivo di IVA, è di € 1.500,00.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo (2/03/2022) l'immobile risultava utilizzato come abitazione dall'esecutato **** Omissis **** e dalla sua consorte **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/12/1978 al 27/09/2007	**** Omissis ****	Atto di compravendita e di concessione del diritto di superficie			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Segretario Comunale	02/12/1978	791	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Territorio di Bari	22/03/1979	8850	7741
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Bari	01/03/1979	4166	
Dal 27/09/2007	**** Omissis ****	Atto di assegnazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Cioffi Giuseppina	27/09/2007	32756	15037
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Territorio di Bari	17/10/2007	55738	34761
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Bari	16/10/2007	19358 serie 1T	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- 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;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il suolo, su cui insiste l'edificio cui si appartiene il Bene, è pervenuto in diritto di proprietà al Comune di Casamassima (BA) dai signori **** Omissis **** con atto Rep. n. 791 del 02/12/1978, a rogito del Segretario comunale, dott. **** Omissis ****. Con lo stesso atto il Comune di Casamassima (BA) concedeva il diritto di superficie del suolo alla Società **** Omissis ****, con sede in Casamassima (BA) (Allegato 17).

Su detto suolo la Società **** Omissis **** ha edificato il fabbricato cui il Bene si appartiene, il cui

progetto è stato approvato con C. E. n. prot. n. 1057/10102 - Pr. N. 24/77, rilasciata il 29/04/1977 (Allegato 5), e successiva variante approvata con C. E. prot. n. 6293/83/10102 - Pr. n. 76/83, rilasciata il 23/04/1985 (Allegato 6).

All'esecutato **** Omissis **** il Bene è pervenuto in piena proprietà superficiaria, in forza di atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia, per notaio **** Omissis ****, Rep. n.32756, Racc. n. 15037 del 27/09/2007.

Il su citato atto di provenienza è inserito in allegato alla presente perizia (Allegato 8).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Bari il 20/02/2008
Reg. gen. 7925 - Reg. part. 1384
Quota: 100%
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 80.000,00
Rogante: Cioffi Giuseppina
Data: 15/02/2008
N° repertorio: 33212
N° raccolta: 15440
- **Ipoteca legale** derivante da norma Art. 77 DPR 29/09/1973 Num. 602 del 30/06/2009
Iscritto a Bari il 07/07/2009
Reg. gen. 30227 - Reg. part. 5906
Quota: 100%
Importo: € 1.083.223,18
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 541.611,59
Rogante: Equitalia ETR S.P.A.
Data: 30/06/2009
N° repertorio: 2735
N° raccolta: 14

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Bari il 16/11/2021
Reg. gen. 55323 - Reg. part. 41163
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, consisteranno nella cancellazione della iscrizione dell'ipoteca volontaria e dell'ipoteca legale e della nota di trascrizione del verbale di pignoramento e saranno da corrispondere, per le relative annotazioni, i seguenti importi:

- importo per la cancellazione della iscrizione dell'ipoteca volontaria € 35,00
- importo per la cancellazione della iscrizione dell'ipoteca legale € 5.510,11
- importo per la cancellazione della trascrizione del verbale di pignoramento € 294,00

per un importo totale pari a € 5.839,11.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Comune di Casamassima(BA) è dotato di:

- Regolamento Edilizio ed annesso Programma di Fabbricazione approvato con D.P. n. 35488/5 del 23-12-1969 e successive varianti approvate con D.P.G.R. n. 1339 del 07-04-1975 e con delibera G.R. n. 9203 del 12-10-1981;
- Piano Regolatore Generale, approvato con Delibera di Giunta regionale n. 1641 del 7/12/1999 con prescrizioni e modifiche; oggetto di proposta tecnica di controdeduzioni, approvata dal Comune di Casamassima con delibera di C. C. n. 22 del 14/06/2000, ritrasmesso alla Regione Puglia per l'approvazione finale, e approvato definitivamente con delibera di G. R. n. 340 del 10/04/2001.

L'immobile fa parte di un fabbricato per civile abitazione ricadente nel Piano Regolatore generale in Zona edificata (Zona omogenea di tipo B): P.E.E.P. in atto - PZ.3, come evidente dalla Tav. E2 - Attuazione del PRG nel territorio urbano (Allegato 10), zona normata dagli Art.li 2.23 - 2.24 - 2.26 delle Norme Tecniche di Attuazione di PRG (Allegato 11).

La zona è ricompresa nel Piano di Zona di cui alla L. n. 167 di via Bari e precisamente nel Lotto contrassegnato col numero 17 e assegnato alla Società **** Omissis **** in diritto di superficie; il Piano è stato approvato con Decreto Regionale n. 1850 del 27/06/1974 e con atto di C. C. n. 90 del 2/10/1973 e oggetto di successive Modifiche e Precisazioni contenute negli atti di C. C. n. 28 del 16/04/1975 (Allegato 15) e n. 11 del 30/03/1977 (Allegato 16); in queste ultime succitate Delibere sono riportati i dati delle superfici fondiari e delle volumetrie previste, dati che determinano il dimensionamento delle superfici destinate agli standard urbanistici.

Il Lotto è stato oggetto di apposita convenzione stipulata, tra il Comune di Casamassima e la Cooperativa concessionaria del diritto di superficie del suolo, con atto Rep. n. 791 del 2/12/1978, registrato a Bari il 1/03/1979 al n. 4166 e trascritto a Bari il 22/03/1979 ai nn. 8850/7741 (Allegato 17).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

- Concessione edilizia prot. n.1057/10102 - Prat. n. 24/77, rilasciata dal Sindaco del Comune di Casamassima in data 29/04/1977 alla cooperativa **** Omissis ****, per costruzione di fabbricato per abitazioni nell'ambito del Piano di zona per l'edilizia economica e popolare in via Bari - Lotto n. 17 (Allegato 5);

- Concessione edilizia prot. n. 6293/83/10102 - Prat. n. 76/83, rilasciata dal Sindaco del Comune di Casamassima in data 23/04/1985 alla cooperativa edilizia **** Omissis ****, per variante alla Concessione Edilizia n. 24/77 inerente la costruzione di case di Edilizia Economica e Popolare - Piano di zona 167 di via Bari - Lotto n. 17 (Allegato 6);

- Autorizzazione di abitabilità rilasciata dal Sindaco del Comune di Casamassima in data 13/04/2005 (Allegato 12).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

A seguito di analisi dei documenti cartacei e del sopralluogo effettuato in data 2/03/2022, si è riscontrata la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi, come rappresentato nell'elaborato grafico "Lotto Unico - Bene n. 1 - Foglio 23, p.la 718, sub 5. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 7) e gli elaborati di progetto approvato con l'ultima C. E. prot. n. 6293/83/10102 (Allegato 6), e si sono rilevate le seguenti discordanze.

1. esigue differenze di quote interne ed esterne e differenti altezze interne dei tre livelli;
2. diversa conformazione della rampa di arrivo al piano seminterrato (foto 36);
3. fusione dei vani lavanderia e cantinola al piano seminterrato in un unico ambiente (foto 39 - 40 - 41 - 42);
4. realizzazione di un vano ripostiglio nella zona sottoscala del piano seminterrato (foto 36 e 37);
5. presenza di una apertura superiore alla parete esterna del piano seminterrato orientata a Sud, di dimensione pari a circa cm 40 X 140, chiusa da elementi in vetrocemento (foto 41);
6. diversa conformazione della rampa di arrivo al piano rialzato, con assenza dell'apertura tra il vano scala e il vano indicato come "Tinello" nel progetto approvato (foto 13);
7. fusione dei vani cucina e pranzo al piano rialzato in un unico ambiente (foto 14 e 15);
8. presenza di una finestra anzicchè di una portafinestra nel vano indicato come "Tinello" nel progetto approvato (foto 17);
9. maggiore larghezza della finestra dell'ambiente Soggiorno (foto 8 e 11);
10. presenza di due scale di accesso dai patii al piano rialzato, rispettivamente al prospetto anteriore (foto 8) e a quello posteriore (foto 18);
11. ampliamento del patio anteriore alla costruzione, per una fascia di profondità pari a circa m 2,10 e presente su tutto il fronte della costruzione (foto 1 - 2 - 7);

12.realizzazione di un vano ripostiglio nel patio retrostante la costruzione, di dimensioni esterne pari a circa m 1,20 X 3,40 (foto 18 e 19);

13.chiusura della loggia presente al prospetto posteriore al piano primo attuata con installazione di infisso sul parapetto in muratura (foto 34).

Si significa che:

- per quanto attiene la difformità rilevata al p. 1, da un conteggio effettuato delle superfici approvate e di quelle rilevate, è risultato che la differenza tra esse è complessivamente contenuta nel limite del 2% ossia nella tolleranza costruttiva e pertanto non costituisce violazione edilizia, giusta Art. 34-bis del D. P. R. n. 380/2001 e ss.mm.ii.; inoltre, poichè le altezze rilevate sono inferiori a quelle approvate, il volume realizzato è sicuramente inferiore a quello assentito, unicamente l'altezza del piano seminterrato risulta essere maggiore rispetto a quella indicata nel progetto approvato ma la maggiore altezza è completamente entro terra e pertanto non incidente sui parametri di progetto. Si evidenzia altresì che le differenti quote esterne determinano irregolarità geometriche di minima entità rientranti anch'esse nelle tolleranze esecutive. Le su descritte irregolarità esecutive saranno dichiarate nella istanza di sanatoria che occorrerà presentare per legittimare le ulteriori difformità rilevate;

- le difformità rilevate ai punti 2 - 3 - 4 - 6 - 7 consistono in varianti distributive interne che non incidono sui parametri di progetto approvato in termini di superfici, volumi e destinazioni d'uso, pertanto passibili di sanatoria;

- per quanto attiene le difformità rilevate ai punti 5 - 8 - 9 trattasi di varianti prospettiche non incidenti sul decoro, sul disegno e sulla composizione architettonica delle facciate, pertanto passibili di sanatoria;

- la difformità rilevata al punto 10 è una variante prospettica presumibilmente imputabile ad un mero errore materiale di riporto grafico negli elaborati di progetto, essendo le scale di accesso all'unità indispensabili al fine di superare la differenza di quota tra il piano terra dei patii e il piano rialzato (+ cm 70), differenza di quota presente nel progetto approvato. Per le suddette ragioni si prevede di legittimare lo stato dei luoghi, fermo restando le opportune verifiche del caso che il Comune di Casamassima riterrà di intraprendere, al fine di un eventuale procedimento atto a sanare tale variante prospettica anche per le altre unità presenti a piano terra;

- per quanto attiene la difformità rilevata al punto 11 trattasi di variante prospettica che determina una ulteriore superficie utile non residenziale, rispetto a quanto previsto dal titolo edilizio, comunque sanabile con l'applicazione degli art.li 36 "Accertamento di conformità" e 16 del D. P. R. n. 380/2001 e con rilascio di Permesso di costruire in sanatoria e il pagamento degli oneri concessori in misura doppia; fermo restando le opportune verifiche che il Comune di Casamassima riterrà di intraprendere, al fine di un eventuale procedimento monitorio atto a sanare la variazione prospettica di tutto il fabbricato dovuto all'ampliamento delle superfici dei patii sulla via Carlo Cattaneo, i cui costi verranno parcellizzati secondo le tabelle millesimali di ogni singolo proprietario;

- le difformità rilevate ai punti 12 e 13 determinano un aumento della superficie utile residenziale e del volume realizzato, pertanto incidono sugli indici e i parametri di progetto approvato, inoltre la realizzazione del ripostiglio nel Patio-2 non rispetta la distanza minima dal confine e la chiusura della Loggia-2 viola i requisiti igienico-sanitari inerenti l'aerazione e l'illuminazione diretta dell'ambiente LM, come indicato nell'elaborato "Lotto Unico - Bene n. 1 - Foglio 23, p.la 718, sub 5. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 7). Per le suddette ragioni queste variazioni non sono ammissibili e si prevede l'eliminazione delle opere abusive con il ripristino dello stato assentito, consistenti nella demolizione delle murature delimitanti il ripostiglio nel Patio-2 e la rimozione dell'infisso installato alla Loggia-2.

Per tutto quanto sopra esplicitato per la regolarizzazione edilizia ed urbanistica del Bene si dovrà presentare al Comune di Casamassima pratica per Accertamento di conformità art. 36 del D. P. R. n. 380/2001, ai sensi dell'art. 16 del D. P. R. n. 380/2001 per il rilascio di Permesso di costruire in sanatoria, comprendente la sanatoria delle variazioni interne e prospettiche e l'eliminazione degli abusi non ammissibili, come dettagliatamente riportato ai punti precedenti; si considera la sanzione elevata a € 1.000,00, rispetto alla sanzione minima di € 516,00, in considerazione delle diverse

tipologie di opere eseguite senza titolo.

Successivamente si procederà alla variazione catastale da presentare all'Agenzia delle Entrate - Servizi catastali con elaborazione di Docfa.

Tali operazioni comporteranno i seguenti costi:

- Oneri pari al doppio della sommatoria degli oneri per il Costo di Costruzione e per le Urbanizzazioni primarie e secondarie, da corrispondere al Comune di Casamassima, per la maggiore superficie utile non residenziale realizzata al patio anteriore € 1.016,86;
- Costo per opere finalizzate all'eliminazione degli abusi non sanabili € 965,01;
- Onere professionale per redazione pratica per Accertamento di conformità, ex art. 36 del D. P. R. n. 380/2001, da presentare al Comune di Casamassima, comprendente elaborazione elaborati grafici e scrittografici € 1.000,00;
- Sanzione pecuniaria da corrispondere al Comune di Casamassima per P. di C. in sanatoria € 1.000,00;
- Diritti di segreteria da corrispondere al Comune di Casamassima per P. di C. in sanatoria € 150,00;
- Onere professionale per variazione catastale di n. 1 u.i.u. con DOCFA, compresi gli oneri da pagare all'Agenzia del Territorio € 500,00;
- Oneri fiscali (IVA e Cassa Previdenza) sul totale delle prestazioni professionali (pratica per P. di C. in sanatoria - variazione catastale dell'u.i.u. con DOCFA) € 389,76;

per una spesa presunta totale di € 5.021,63.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 644,48

L'amministratore p.t. del condominio, cui si appartiene l'immobile, ha comunicato con nota del 7/03/2022 (Allegato 13) che:

- l'importo annuo delle spese fisse condominiali ordinarie ammonta a € 644,48 circa;
- l'esecutato alla data del 7/03/2022 risultava non in regola con il pagamento delle quote ordinarie per un importo pari a € 3.236,72;
- non ci sono spese straordinarie deliberate;
- non ci sono procedimenti giudiziari di natura condominiale in corso nei confronti dell'esecutato.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

L'edificio cui il Bene si appartiene sorge su suolo destinato dal Comune di Casamassima ad Edilizia Economica e Popolare (E.R.P.) di cui alla Legge n. 167/1962 e alla Legge n. 865/71, pertanto è un fabbricato per civili abitazioni costruito sul Lotto n. 17 del Piano di Zona "167" di via Bari, a seguito di concessione da parte del Comune di Casamassima del diritto di superficie alla cooperativa costruttrice. Dall'analisi dei dati riportati dalle fonti ufficiali di riferimento, Borsino Immobiliare Nazionale, Osservatorio dei valori immobiliari-OMI dell'Agenzia delle Entrate, da indagini di mercato immobiliare effettuate telefonicamente e on-line sul sito Immobiliare.it, oltre anche dai dati relativi ad atti di immobili compravenduti, da febbraio 2021 a febbraio 2022, riportati sul sito dell'Agenzia delle Entrate, si è verificato che 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 il metodo diretto di stima basato sulla comparazione.

La scelta di tale metodo basato sulla comparazione e caratterizzato dal riferimento a immobili con prezzi di libero mercato non prescinde dalla presenza di vincoli urbanistici gravanti sul Bene de quo e derivanti dalla tipologia di immobile realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata, ivi compresa la proprietà superficiaria che grava sulla titolarità del Bene, come più specificatamente riportato nel paragrafo "Riserve e particolarità da segnalare": per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e per eliminazione dei vincoli convenzionali sarà necessario espletare apposita procedura di affrancazione, il cui onere, costituirà anche ragione di deprezzamento nella stima.

Dovendo procedere alla stima del bene è stato necessario determinare il giusto prezzo o valore venale dell'immobile, al momento della redazione della presente perizia, al fine della vendita; il criterio del più probabile valore di mercato esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità monetaria ed un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta del bene sul mercato.

Alla luce di tutto quanto sopra la stima dell'immobile è stata eseguita con il metodo sintetico-comparativo (MCA - Market Comparison Approach) e parametrico, metodo 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 dell'immobile oggetto di stima. Tali dati rivengono dall'analisi dei prezzi di mercato con particolare riferimento a quelli stabiliti dal Borsino Immobiliare Nazionale, dall'Osservatorio dei valori immobiliari - OMI della Agenzia delle Entrate, da ricerca dei dati relativi ad atti di immobili compravenduti riportati sul sito dell'Agenzia delle Entrate e da indagini di mercato immobiliare riguardanti immobili in vendita nel comune di Casamassima, relativamente a quelli ubicati in prossimità del bene oggetto della presente Perizia.

Poiché i prezzi di mercato hanno un range di riferimento il valore commerciale del bene pignorato è stato inoltre determinato a seguito della definizione di parametri, di tipo intrinseco ed estrinseco, atti a precisare la reale potenzialità del valore dell'immobile, ossia per apprezzamenti e detrazioni (SAD) del valore base.

Pertanto il Bene è stato comparato ad un ipotetico Bene di riferimento, assunto in termini medi e con parametri unitari, al fine di definire dei coefficienti, incrementali e decrementali, e addivenire ad un coefficiente finale, di trasposizione delle differenze, rilevate in termini economici, tra il bene oggetto di stima e quello di comparazione.

Tale comparazione è stata effettuata sulla base delle seguenti variabili per i beni di tipologia residenziale

- caratteristiche della zona di tipo posizionale, funzionale ed estetico
- caratteristiche della costruzione di tipo funzionali, estetiche, sociali e conservative
- caratteristiche dell'alloggio di tipo funzionali, estetiche, dimensionali, posizionali e conservative.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle predette documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale valutazione, volta a determinare gli attuali valori di mercato, indicando sia i

valori per metro quadro che i valori complessivi, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima, riferito alla data in cui sono state effettuate le predette indagini e comparazioni.

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casamassima (BA) - Via Carlo Cattaneo n. 8, piano seminterrato - rialzato - primo

Trattasi di appartamento duplex articolato su tre piani, seminterrato, rialzato e primo, facente parte di un fabbricato di Edilizia Residenziale Pubblica composto complessivamente da otto unità residenziali, quattro di tipologia a schiera e quattro di tipologia "a ballatoio" e costruito nell'ambito di un Piano di Zona 167. L'immobile è sito nel Comune di Casamassima (BA) alla via Carlo Cattaneo n. 8, in una zona periferica distante circa km 1,50 rispetto al centro del paese, zona con scarse caratteristiche urbanistiche, assenza di servizi in generale, ma con presenza di parcheggi. Il Bene è composto al piano seminterrato da vani di servizio, al piano rialzato da ingresso, un vano, cucina e bagno, al piano primo da tre vani e un bagno; sono presenti a piano terra due patii di pertinenza esclusiva, uno antistante e l'altro retrostante la costruzione. Il Bene ha due accessi autonomi attraverso i suddetti patii, uno al prospetto anteriore dalla viabilità pubblica e l'altro al prospetto posteriore dall'area destinata a verde pubblico. La proprietà superficaria del Bene è di **** Omissis **** (esecutato), la proprietà dell'area è del Comune di Casamassima.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 718, Sub. 5, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 185.762,10

Si è in presenza di un immobile 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, fermo restando che per la presenza di vincoli urbanistici, di cui è meglio specificato nel paragrafo "Riserve e particolarità da segnalare", sarà necessario espletare apposita procedura di affrancazione.

All'attualità si ha 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 a seguito di consultazione telefonica e delle pubblicazioni on line di agenzie immobiliari, relativamente ad immobili con caratteristiche di ubicazione e tipologiche simili.

Dalla consultazione della Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate i valori di mercato - Anno 2021 - semestre 2 - degli immobili con destinazione d'uso Residenziale, Abitazioni di tipo economico, stato conservativo definibile "normale", nella zona OMI cod. zona D1, microzona 1 , Periferica/Convent Garden - tra prov. per Adelfia, via Bari, SS.100, statale dei Trulli, prov. per Acquaviva, variano da un minimo di € 900/mq ed un massimo di € 1.200/mq con un valore normale, determinato secondo i criteri disposti dall'Agenzia delle Entrate nell'Allegato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 182 del 7/08/2007, pari a €/mq 1.125,00.

Il Borsino Immobiliare Nazionale attualmente riporta, per la medesima zona nel comune di Casamassima, Convent Garden - tra prov. per Adelfia, via Bari, SS.100, statale dei Trulli, prov. per Acquaviva, alla voce Abitazioni in stabili di 2° fascia, un valore medio pari a €/mq 1.032,00.

E' stata effettuata un'indagine di mercato immobiliare telefonica, presso le agenzie operanti nel comune di Casamassima, e on-line sul sito Immobiliare.it (composta da 11 osservazioni dei prezzi offerte) dalla quale, pur evidenziando la scarsità dei dati disponibili, sono emersi valori di riferimento collocabili in un range pari a €/mq 800,00 - 1.400,00 per gli immobili in vendita nella stessa zona individuata dall'Osservatorio mercato Immobiliare - OMI come zona D1, con un prezzo unitario medio

di offerta pari a circa €/mq 1.124,00.

Infine dalla consultazione dei valori immobiliari dichiarati effettuata sul sito dell'Agenzia delle Entrate è stato possibile reperire i dati relativi ad atti di immobili compravenduti, da febbraio 2021 a febbraio 2022, nella zona OMI D1 con destinazione catastale A/3 - Residenziale di tipo economico, dai quali emergono valori di vendita di circa € 100.000 - € 180.000, con un valore medio di vendita unitario calcolabile pari a circa €/mq 1.128,00.

In considerazione di quanto sopra si considererà il valore normale, determinato secondo i criteri disposti dall'Agenzia delle Entrate, come un prezzo unitario di riferimento pari a €/mq 1.125,00, poichè perfettamente rientrante nel range dei prezzi offerte ed allineato ai dati rivenienti dalla consultazione dei valori immobiliari dichiarati effettuata sul sito dell'Agenzia delle Entrate.

Al fine di ponderare specificatamente il valore di mercato all'immobile oggetto della stima, rispetto a quello cui genericamente si riferisce il predetto valore, si utilizzeranno idonei fattori incrementali e decrementali, operando una stima per apprezzamenti e detrazioni, la cui fonte di riferimento è il "Manuale operativo del valutatore immobiliare" di G. Castello edito da Legislazione Tecnica.

Per quanto attiene le caratteristiche della zona, pur segnalando che quelle posizionali sono state in parte già considerate nei su citati valori di riferimento (prezzi offerta e valori OMI), si sono ponderate anche le caratteristiche della zona di tipo funzionale ed estetico.

Si evidenzia che il bene ha un discreto fattore ubicazionale, è situato in una zona periferica rispetto al centro della cittadina di Casamassima, comunque ubicato a circa 500 m di distanza dai punti nevralgici e strutturanti l'area, con specifico riferimento ai servizi presenti sulla via Bari (coef. 1,012).

Il contesto urbano è dotato di tutte le infrastrutture a rete e di alcune infrastrutture puntuali, in un'area fornita, nelle immediate vicinanze, dei principali servizi e dei prevalenti esercizi commerciali ma carente di spazi verdi, uffici e collegamenti pubblici; si rileva altresì la sua posizione strategica poichè la zona è facilmente collegata alla principale arteria stradale di ingresso a Bari (SS 100), ai centri commerciali denominati "Baricentro" e "Parco commerciale" ed all'università LUM (coef. 1,000). Per quanto attiene le caratteristiche estetiche della zona si evidenzia la non presenza di elementi artificiali dequalificanti, e la vicinanza alla S.S. 100 (coef. 1,003).

Per quanto sopra si assume per questo parametro un coefficiente finale pari a 1,015.

Per quanto attiene le caratteristiche dell'edificio cui l'immobile si appartiene si sono ponderate le caratteristiche funzionali, estetiche, sociali e conservative.

L'edificio è dotato di impianti comuni indispensabili, ed è un palazzo di tre piani fuori terra senza ascensore (coef. 1,002).

Dal punto di vista estetico non presenta peculiarità estetiche delle facciate pur rilevando un certo ordine nella composizione architettonica, conserva esterni con rifiniture dell'epoca di costruzione e parti comuni con caratteristiche normali e di scarso rilievo (coef. 0,979).

Le caratteristiche di tipo sociale sono buone, per quello che è dato di conoscere (coef. 1,016).

Infine per lo stato conservativo, lo stabile necessita di lavori manutentivi riguardanti parzialmente la facciata su via C. Cattaneo, nello specifico l'intradosso del ballatoio al piano secondo, per quanto apprezzabile esternamente e visivamente (coef. 0,981).

Per tutto quanto sopra si assume per questo parametro un coefficiente finale pari a 0,977.

Per quanto attiene le caratteristiche dell'immobile si sono ponderate le caratteristiche funzionali, estetiche, dimensionali, posizionali e conservative, che qui di seguito si analizzeranno nel dettaglio.

Caratteristiche funzionali: il bene gode di uno scarso fattore di illuminazione, essendo verificato in tutti gli ambienti principali il rapporto tra la superficie dei singoli ambienti e le superfici illuminanti ad eccezione dell'ambiente Soggiorno; ha una normale ventilazione, data l'altezza interna dei locali e i tipi di affaccio; l'esposizione rispetto ai punti cardinali è normale; i valori dimensionali dei singoli ambienti sono ottimi; i valori distributivi sono buoni atteso che l'appartamento è ben strutturato e la disposizione degli ambienti permette una ottimale fruizione degli interni; non presenta zone

cosiddette "morte"; la qualità dei servizi è ottima, atteso che ci sono due bagni completi di tutti i sanitari, ed è altresì presente il piano seminterrato utilizzabile interamente come zona deposito; il vano cucina è qualitativamente normale in base ai parametri tecnici standard di riferimento; la classe energetica è la "G" (coef. 0,953).

Caratteristiche estetiche: gli interni presentano finiture con normali peculiarità estetiche anche se si riscontra in parte l'utilizzo di materiali verosimilmente dell'epoca di costruzione dell'edificio, ad eccezione degli infissi che sono adeguati alle vigenti normative di settore in ambito energetico (coef. 1,021).

Caratteristiche posizionali: il bene occupa i piani seminterrato, rialzato e primo di uno stabile senza ascensore, ma questo parametro è stato già considerato nel calcolo del valore normale secondo i criteri disposti dall'Agenzia delle Entrate; l'appartamento ha l'affaccio dell'ambiente soggiorno sul patio di pertinenza esclusiva (coef. 1,003).

Caratteristiche dimensionali: la superficie commerciale corrisponde ad un taglio dimensionale discreto dal punto di vista dell'appetibilità commerciale, ma questo parametro è stato già considerato nel calcolo del valore normale secondo i criteri disposti dall'Agenzia delle Entrate, pertanto per questa caratteristica si assume un coefficiente invariante (coef. 1,000).

Caratteristiche conservative: lo stato conservativo degli interni è ottimo per quanto verificabile visivamente in sede di sopralluogo, pur rilevando l'onere relativo alle opere necessarie per lo stato d'uso e di manutenzione, in questo caso riferentesi al ripristino dell'impianto termico; tale onere è stato già considerato nel paragrafo Caratteristiche costruttive prevalenti e pertanto per questa caratteristica si assume un coefficiente invariante (coef. 1,000).

Per tutto quanto sopra si assume per quest'ultimo parametro, complessivamente inteso, un coefficiente finale pari a 0,975.

Il rapporto finale di aggiustamento del Bene, ottenuto dai tre rapporti strumentali complessivi della zona, dell'edificio e dell'alloggio, equivale al coefficiente 0,966.

Per tutto quanto sopra si è applicato il suddetto coefficiente al valore unitario sopra determinato (€/mq 1.125,00) ottenendo un valore finale di riferimento equivalente a € 1.086,75; a quest'ultimo è stato applicato un abbattimento forfettario (richiesto dai quesiti conferiti) pari al 15%, per l'assenza di garanzia di vizi occulti.

Per tutto quanto sopra si ritiene di poter assegnare il valore di € 923,73 per unità di superficie dell'unità immobiliare, che sviluppa un valore complessivo di € 185.762,10.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Casamassima (BA) - Via Carlo Cattaneo n. 8, piano seminterrato - rialzato - primo	201,10 mq	923,73 €/mq	€ 185.762,10	100,00%	€ 185.762,10
				Valore di stima:	€ 185.762,10

Valore di stima: € 185.762,10

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5021,63	€
Oneri per trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà	8227,85	€
Stato d'uso e di manutenzione	1500,00	€

Valore di stima al netto del valore dei deprezzamenti: € 171.012,62

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

AREE P.E.E.P. - LEGGI N.162/1967 E N.865/1971

L'edificio cui il Bene si appartiene sorge su suolo destinato dal Comune di Casamassima ad Edilizia Economica e Popolare (E.R.P.) di cui alle Leggi n. 167/1962 e n. 865/71, esso è un fabbricato per civili abitazioni costruito sul Lotto n. 17 del Piano di Zona "167" di via Bari, a seguito di concessione da parte del Comune di Casamassima del diritto di superficie alla cooperativa costruttrice.

I Piani per l'edilizia Economica e Popolare P.E.E.P. furono istituiti con la Legge n. 167 del 18/04/1962 e modificati con la Legge n. 865 del 22/10/1971, questa modalità di pianificazione del territorio aveva la precipua finalità di comprimere la speculazione edilizia e i vantaggi legati alla rendita fondiaria. I P.E.E.P. hanno valore di piani di livello attuativo (art. 9 L. n. 162/67) ossia di Piano Particolareggiato di Esecuzione ai sensi della Legge n. 1150 del 17 agosto 1942; la Legge n. 865/1971 meglio preciserà le modalità di esecuzione degli alloggi P.E.E.P. definendo i concetti del regime di commerciabilità e del prezzo di cessione convenzionato, infatti l'art. 35 della L. n. 865/1971 introduce il vincolo del prezzo massimo di cessione, limitando in tal modo il regime di libero mercato per queste tipologie immobiliari, essenzialmente in ragione del fatto che sono costruite in regime di diritto di superficie sui suoli, e non in regime di piena proprietà comprensiva del suolo stesso.

L'art. 35 della L. n. 865/1971 dispone quindi una serie di limitazioni alla libera circolazione di questi alloggi, vietando il tradizionale regime di compravendita, e definisce il vincolo del prezzo massimo di cessione in forza di criteri di calcolo imposti da apposita convenzione P.E.E.P.; il vincolo del prezzo massimo di cessione sussiste tra il costruttore e il primo acquirente ed anche in tutti i successivi passaggi di proprietà, fino al momento della sua rimozione, effettuabile mediante stipula di ulteriore convenzione col Comune e contestualmente al versamento di un corrispettivo determinato dal Comune stesso secondo i parametri indicati nella legge. Il vincolo attinente al prezzo massimo di cessione di immobili, realizzati nell'ambito dell'edilizia economica e popolare ai sensi dell'art. 35 della citata legge n. 865/1971, non è affatto limitato alla sola vendita intervenuta tra il costruttore e il primo acquirente, ma segue il bene, a titolo di onere (rectius: vincolo) reale, in tutti i successivi passaggi di proprietà, persistendo fino a quando non sia stato rimosso mediante la stipula di un'apposita convenzione con il Comune (Cass. Civ. II n. 13345/2018).

Successivamente con la Legge n. 179 del 17/02/1992, c.d. Ferrarini-Botta, i divieti dei commi 15-16-17-18-19 dell'art. 35 della L. N. 835/71 venivano abrogati e le Convenzioni con diritto di proprietà non prevedevano più alcun vincolo legale o di inalienabilità, salva la disposizione ex articolo 20, secondo cui, per vendere nel primo quinquennio, sarebbe stata necessaria la previa autorizzazione della

Regione e la sussistenza di gravi, sopravvenuti e documentati motivi. Nel 1996 la Legge n. 662 modificava l'articolo 35 della Legge n. 865/1971 e le Convenzioni P.E.E.P. dovevano conformarsi a quanto previsto da quest'ultima legge, con le conseguenti restrizioni in termini di prezzo di vendita. La Legge n. 448 del 23/12/1998, in particolare l'articolo 31, introduce la possibilità di sostituire le precedenti convenzioni P.E.E.P. in piena proprietà con le Convenzioni di cui alla Legge Bucalossi; ma la novità più rilevante è l'emanazione della Legge 12 luglio 2011 n. 106 (conversione del Decreto sullo Sviluppo 2011) con la conseguente aggiunta dei commi 49-bis e 49-ter all'articolo 31 della L. n. 448/1998.

L'articolo 49-bis così recitava: "I vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse, contenuti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, per la cessione del diritto di proprietà, stipulate precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, ovvero per la cessione del diritto di superficie, possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con convenzione in forma pubblica stipulata a richiesta del singolo proprietario e soggetta a trascrizione per un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48 del presente articolo. La percentuale di cui al presente comma è stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, con decreto di natura non regolamentare del Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa in sede di Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 3 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281" (dal 2012, dal Comune competente).

Il legislatore vuole dunque contemplare la possibilità di rimuovere il vincolo del prezzo sia nelle Convenzioni P.E.E.P. che nelle Convenzioni Bucalossi, una volta decorso un quinquennio dal primo trasferimento, mediante una apposita procedura da avviare su istanza del proprietario con il contestuale versamento di un importo determinato ai sensi del comma 48 della stessa normativa.

Nel 2015, con sentenza n. 18135, la Suprema Corte a Sezioni Unite, intervenne sulla questione statuendo che: "il vincolo del prezzo massimo di cessione dell'immobile in regime di edilizia agevolata della LEGGE n. 865 del 1971, ex articolo 35, qualora non sia intervenuta la convenzione di rimozione della LEGGE n. 448 del 1998, ex articolo 31, comma 49 bis, segue il bene nei passaggi di proprietà, a titolo di onere reale, con efficacia indefinita, attesa la ratio legis di garantire la casa ai meno abbienti, senza consentire operazioni speculative di rivendita". Ne derivava che tutte le convenzioni, sia in diritto di proprietà che in diritto di superficie, indipendentemente dall'epoca di stipula e dalla loro durata, fossero assoggettate al vincolo del prezzo massimo di cessione, non potendosi più ritenere valevole la tesi della naturale cessazione del vincolo di inalienabilità e di prezzo nel termine di 5 anni.

Essendo pertanto eliminato il divieto di alienare, il vincolo del prezzo non viene meno ma necessita, al fine della sua cessazione, di un'apposita Convenzione da redigere in forma pubblica con scrittura privata autenticata, ovvero atto pubblico soggetto a trascrizione, posto che il vincolo suddetto accompagna il bene anche nei successivi passaggi di proprietà come onere reale. La procedura c. d. di affrancazione ex articolo 31, comma 49 bis, della Legge n. 448/1998 costituisce l'unica possibilità per rendere il bene libero da oneri e vincoli reali e il pagamento del corrispettivo che ne consegue è "una sorta di restituzione al patrimonio pubblico del beneficio economico fruito al tempo dell'assegnazione dell'area" (cfr. Tribunale di Roma, sentenza n. 9863/2014).

La Legge n. 136 del 17/12/2018 all'Art. 25-undecies ha modificato l'Art. 31 della L. 448/1998 sostituendo l'Art. 49bis e inserendo l'Art. 49 quater, estendendo la legittimazione attiva in ordine alla richiesta di affrancazione dal vincolo reale del prezzo massimo di cessione (prima esclusivamente riservata al titolare della proprietà o del diritto di superficie), pertanto chiunque ha interesse a svincolare l'immobile può presentare domanda al Comune competente, anche se non più titolare di diritto reale sul bene. È sempre prevista per la procedura di affrancazione la forma dell'atto pubblico o della scrittura autenticata con necessaria trascrizione ai fini dell'opponibilità ai terzi della rimozione dell'onere reale.

Il "Regolamento recante rimozione dei vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di

edilizia convenzionata" è stato adottato con Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151 del 28/09/2020, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 280 del 10/11/2020.

Nel caso di specie il Bene oggetto della presente perizia di stima ricade in un Lotto la cui area è stata concessa in diritto di superficie in forza di Convenzione approvata con atto Rep. n. 791 del 2/12/1978, stipulata tra il Comune di Casamassima e la cooperativa **** Omissis ****, registrato a Bari il 1/03/1979 al n. 4166 e ivi trascritto il 22/03/1979 ai nn. 8850/7741 (Allegato 17).

Per tutto quanto sopra esposto, alla luce dell'evoluzione legislativa in tema di Edilizia Residenziale convenzionata, si significa che occorre prevedere l'espletamento della procedura di rimozione dei vincoli convenzionali e conoscerne i relativi costi, ciò con particolare riferimento all'importo da corrispondente al comune di Casamassima per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, importo da inserire tra le voci del deprezzamento del valore del Bene, essendo il valore stimato riferito ad immobili in regime di piena proprietà.

E' stata presentata pertanto dalla sottoscritta al Servizio di Gestione del Territorio Infrastrutture e Opere Pubbliche del Comune di Casamassima richiesta del calcolo del corrispettivo dovuto per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e per l'eliminazione dei vincoli convenzionali dei prezzi massimi di cessione/locazione degli alloggi di edilizia convenzionata, in esecuzione del Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151 del 28-09-2020.

Il Servizio di Gestione del Territorio Infrastrutture e Opere Pubbliche del Comune di Casamassima ha riscontrato con nota prot. n. 08314 del 3-05-2022 (Allegato 14), comunicando che l'importo da corrispondere per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà è stato determinato in € 6.433,85, mentre l'importo da corrispondere per l'eliminazione del vincolo convenzionale del prezzo massimo di cessione è stato determinato in € 2.661,62. La suddetta comunicazione fa riferimento a quanto disposto dall'Amministrazione Comunale di Casamassima con Delibera di C. C. n. 53 del 30/03/2013 in merito agli obblighi convenzionali (Allegato 18), delibera alla quale risulta allegata la Convenzione - tipo a stipularsi in sostituzione delle Convenzioni già stipulate per la cessione del diritto di proprietà delle aree concesse in diritto di superficie nelle zone P.E.E.P., giusta Delibera di C. C. n. 26 del 28/06/2004; per la suddetta ragione a ciascuno degli importi dei corrispettivi andranno sommati i relativi oneri notarili e di trascrizione degli atti.

La cifra relativa alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, che si presume pari complessivamente a € 8.227,85, è stata inserita tra le voci del deprezzamento nella stima del Bene; per quanto attiene invece il corrispettivo relativo alla eliminazione dei vincoli convenzionali, che si presume pari complessivamente a € 4.455,62, tale somma non è stata considerata tra le voci del deprezzamento, poiché si rimette alla valutazione degli organi giudicanti il versamento della stessa.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Bari, li 08/06/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Mesto Ursini Anna

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile Fg. 23 - P.la 718 - sub 5 (Aggiornamento al 15/02/2022)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Estratto per riassunto atto di matrimonio (Aggiornamento al 22/02/2022)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Elaborato planimetrico
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Planimetria della u.i.u. Fg. 23 - P.la 718 - sub 5
- ✓ N° 5 Concessione edilizia - C. E. prot. n. 1057-10102 - Prat. n. 24-77
- ✓ N° 6 Concessione edilizia - C. E. prot. n. 6293-83-10102 - Prat. n. 76-83 con allegate Relazione tecnica e n. 4 tavole grafiche
- ✓ N° 7 Altri allegati - Lotto Unico - Bene n. 1 - Foglio 23- p.la 718- sub 5. Planimetria stato dei luoghi
- ✓ N° 8 Atto di provenienza - Atto di assegnazione Rep. n. 32756, Racc. n. 15037 del 27-09-2007
- ✓ N° 9 Altri allegati - Attestato Prestazione Energetica - APE (Aggiornamento al 06/06/2022)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Comune di Casamassima - PRG Tav. E2 - Attuazione del PRG nel territorio urbano
- ✓ N° 11 Altri allegati - Comune di Casamassima - PRG - stralcio dalla NTA Art.li 2.23-2.24-2.26
- ✓ N° 12 Certificato di agibilità / abitabilità - Autorizzazione di Abitabilità (Aggiornamento al 13/04/2005)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Nota di riscontro Amministratore Condominio (Aggiornamento al 07/03/2022)
- ✓ N° 14 Altri allegati - Comune di Casamassima. Determinazione corrispettivi da pagare per alloggio in zona PEEP, prot. n. 08314 del 3-05-2022 (Aggiornamento al 03/05/2022)
- ✓ N° 15 Altri allegati - Comune di Casamassima. Delibera di C. C. n. 28 del 16-04-1975
- ✓ N° 16 Altri allegati - Comune di Casamassima. Delibera di C. C. n. 11 del 30-03-1977
- ✓ N° 17 Altri allegati - Comune di Casamassima. Convenzione stipulata con atto Rep. n. 791 del 2-12-1978
- ✓ N° 18 Altri allegati - Comune di Casamassima. Delibera di C. C. n. 53 del 30-09-2013
- ✓ N° 19 Foto - Documentazione fotografica Lotto Unico
- ✓ N° 20 Altri allegati - Verbali di sopralluogo
- ✓ N° 21 Altri allegati - Foglio riassuntivo identificativo catastale del Bene periziato
- ✓ N° 22 Altri allegati - Checklist

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casamassima (BA) - Via Carlo Cattaneo n. 8, piano seminterrato - rialzato - primo

Trattasi di appartamento duplex articolato su tre piani, seminterrato, rialzato e primo, facente parte di un fabbricato di Edilizia Residenziale Pubblica composto complessivamente da otto unità residenziali, quattro di tipologia a schiera e quattro di tipologia "a ballatoio" e costruito nell'ambito di un Piano di Zona 167. L'immobile è sito nel Comune di Casamassima (BA) alla via Carlo Cattaneo n. 8, in una zona periferica distante circa km 1,50 rispetto al centro del paese, zona con scarse caratteristiche urbanistiche, assenza di servizi in generale, ma con presenza di parcheggi. Il Bene è composto al piano seminterrato da vani di servizio, al piano rialzato da ingresso, un vano, cucina e bagno, al piano primo da tre vani e un bagno; sono presenti a piano terra due patii di pertinenza esclusiva, uno antistante e l'altro retrostante la costruzione. Il Bene ha due accessi autonomi attraverso i suddetti patii, uno al prospetto anteriore dalla viabilità pubblica e l'altro al prospetto posteriore dall'area destinata a verde pubblico. La proprietà superficaria del Bene è di **** Omissis **** (esecutato), la proprietà dell'area è del Comune di Casamassima. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 718, Sub. 5, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1) Destinazione urbanistica: l'immobile fa parte di un fabbricato per civile abitazione ricadente nel Piano Regolatore generale in Zona edificata (Zona omogenea di tipo B): P.E.E.P. in atto - PZ.3, come evidente dalla Tav. E2 - Attuazione del PRG nel territorio urbano, zona normata dagli Art.li 2.23 - 2.24 - 2.26 delle Norme Tecniche di Attuazione di PRG.

La zona è ricompresa nel Piano di Zona di cui alla L. n. 167 di via Bari e precisamente nel Lotto contrassegnato col numero 17 e assegnato alla Società **** Omissis **** in diritto di superficie; il Piano è stato approvato con Decreto Regionale n. 1850 del 27/06/1974 e con atto di C. C. n. 90 del 2/10/1973 e oggetto di successive Modifiche e Precisazioni contenute negli atti di C. C. n. 28 del 16/04/1975 e n. 11 del 30/03/1977.

Il Lotto è stato oggetto di apposita convenzione stipulata, tra il Comune di Casamassima e la Cooperativa concessionaria del diritto di superficie del suolo, con atto Rep. n. 791 del 2/12/1978.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 429/2021 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - VALORE DI STIMA € 185.762,10

Prezzo base d'asta: € 171.012,62 - corrispondente al valore del Lotto deprezzato degli oneri, calcolati all'attualità, che si prevede di sostenere per opere, adeguamenti, ripristini, regolarità edilizia, urbanistica e catastale, trasformazione regime di proprietà relativo ad Edilizia Residenziale Pubblica.

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Casamassima (BA) - Via Carlo Cattaneo n. 8, piano seminterrato - rialzato - primo		
Diritto reale:	Proprietà superficciaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 718, Sub. 5, Categoria A2	Superficie	201,10 mq
Stato conservativo:	L'immobile alla data del sopralluogo, effettuato il 2/03/2022, risultava complessivamente in ottimo stato conservativo.		
Descrizione:	<p>Trattasi di appartamento duplex articolato su tre piani, seminterrato, rialzato e primo, facente parte di un fabbricato di Edilizia Residenziale Pubblica composto complessivamente da otto unità residenziali, quattro di tipologia a schiera e quattro di tipologia "a ballatoio" e costruito nell'ambito di un Piano di Zona 167. L'immobile è sito nel Comune di Casamassima (BA) alla via Carlo Cattaneo n. 8, in una zona periferica distante circa km 1,50 rispetto al centro del paese, zona con scarse caratteristiche urbanistiche, assenza di servizi in generale, ma con presenza di parcheggi.</p> <p>Il Bene è composto al piano seminterrato da vani di servizio, al piano rialzato da ingresso, un vano, cucina e bagno, al piano primo da tre vani e un bagno; sono presenti a piano terra due patii di pertinenza esclusiva, uno antistante e l'altro retrostante la costruzione. Il Bene ha due accessi autonomi attraverso i suddetti patii, uno al prospetto anteriore dalla viabilità pubblica e l'altro al prospetto posteriore dall'area destinata a verde pubblico.</p> <p>La proprietà superficciaria del Bene è di **** Omissis **** (esecutato), la proprietà dell'area è del Comune di Casamassima.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Alla data del sopralluogo (2/03/2022) l'immobile risultava utilizzato come abitazione dall'esecutato **** Omissis **** e dalla sua consorte **** Omissis ****.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Bari il 20/02/2008
Reg. gen. 7925 - Reg. part. 1384
Quota: 100%
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 80.000,00
Rogante: Cioffi Giuseppina
Data: 15/02/2008
N° repertorio: 33212
N° raccolta: 15440
- **Ipoteca legale** derivante da norma Art. 77 DPR 29/09/1973 Num. 602 del 30/06/2009
Iscritto a Bari il 07/07/2009
Reg. gen. 30227 - Reg. part. 5906
Quota: 100%
Importo: € 1.083.223,18
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 541.611,59
Rogante: Equitalia ETR S.P.A.
Data: 30/06/2009
N° repertorio: 2735
N° raccolta: 14

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Bari il 16/11/2021
Reg. gen. 55323 - Reg. part. 41163
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura