

TRIBUNALE DI BARI

SECONDA SEZIONE CIVILE- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice: dott.ssa Chiara CUTOLO

R.G.Esec. n.180/2022

BELGIRATE SECURITISATION ERL

Contro

XXXXXX XXXXX

RELAZIONE DI STIMA

Marzo 2023

CTU
arch. Esmeralda COLUCCI



PREMESSA

Con decreto di nomina del 25/07/2022, la scrivente arch. Esmeralda COLUCCI veniva nominata esperto stimatore nella procedura in oggetto per redigere la relazione di stima.

In data 28/07/22 trasmetteva al Tribunale di Bari l'atto di giuramento ed accettazione dell'incarico (Allegato 1).

Quindi procedeva ad esaminare gli atti della procedura, ed a verificarne la completezza dei documenti.

Infine reperiva la documentazione necessaria alla stesura della relazione di stima presso i competenti uffici.

Alla luce del materiale raccolto la ctu procederà alla stima dell'immobile, chiarendo che la documentazione reperita presso l'ufficio tecnico del comune di Cassano delle Murge (Allegato 6) è incompleta perché, nonostante le ricerche con il personale d'ufficio, la relativa pratica edilizia è risultata priva degli elaborati grafici dei progetti oggetto di:

- concessione edilizia n.8488 (pratica 314/77) del 25/07/81;
- concessione in sanatoria del 23/06/1998 (pratica condono n.46/95) per la realizzazione di

“piccolo vano interno” a piano terra, priva di elaborato grafico di progetto a cui è allegata soltanto la planimetria catastale (Allegato 6).

Il tutto come indicato nell'atto di acquisto del debitore del 23/02/2010 (Allegato 9), e come da documentazione prodotta dalla ctu.

Tanto premesso, a seguito del pignoramento dell'immobile (atto di pignoramento del 05/04/2022, trascritto il 04/05/2022 reg. generale 22905 e reg. particolare 16910, Allegato 12), si precisa che il creditore procedente ha:

- depositato la **certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale** (Allegato 2) in cui sono riportati i titoli di provenienza e le formalità nel ventennio preso in esame alla data 04/05/2022, relativi all'immobile catastalmente individuato al fg.34, p.lla 362 sub 2 graffato con le particelle mappale 565 e 566, sub 1, categoria A/7.

Esso è stato acquistato dal debitore, sig. XXXXXX XXXXX, celibe alla data dell'acquisto del bene come si legge nell'atto di acquisto (Allegato 9), e coniugato in regime di separazione dei beni attualmente (allegato 8).

Non risultano depositate la planimetria e la visura catastale sia attuale che storica dell'immobile, ma soltanto il foglio di mappa.



LOTTO UNICO

PORZIONE DI VILLETTA INDIVIDUATA CON LA LETTERA "H", APPARTAMENTO NUMERO 26, FACENTE PARTE DEL COMPLESSO EDILIZIO NEL COMUNE DI CASSANO DELLE MURGE, IN LOCALITA' "LAGOGEMOLO-INCORONATA" CON ACCESSO AUTONOMO DALLA STRADA PRIVATA CONDOMINIALE E PERTINENZIALE GIARDINO.

1) INDIVIDUAZIONE DEL BENE:

UBICAZIONE: porzione della villetta individuata con la lettera "H", facente parte del complesso edilizio sito in Cassano delle Murge in località "Lagogemolo – Incoronata", con accesso autonomo da strada privata condominiale e precisamente:

-appartamento a piano terra, distinto con il numero 26, con annesso circostante pertinenziale giardino dell'estensione, fra coperto e scoperto, di circa mq.200.

DIRITTI REALI:

- XXXXXX XXXXX proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

INTESTATARI:

- XXXXXX XXXXX, nato a _____, c.f. XXXXXXXXXXXXX

CONFINI: proprietà XXXXXX, proprietà XXXXXX e proprietà XXXXXX, o loro aventi causa.

CORRISPONDENZA CON IL PIGNORAMENTO: conforme.

2) DATI CATASTALI

Appartamento a piano terra in porzione di villetta nel comune di Cassano delle murge (Ba), individuato al catasto fabbricati al foglio 34, particella 362, sub 2, categoria A/7, classe 2, vani 4,5, superficie catastale mq.76 - totale escluse aree scoperte mq.67, rendita €. 278,89 (Allegato 5), graffata alle particelle 565 e 566.

L'immobile è intestato a:

- XXXXXX XXXXX, nato a _____, c.f. XXXXXXXXXXXXX in regime di separazione dei beni proprietà 1/1.

3) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

CONSISTENZA DELL'IMMOBILE:

Appartamento a piano terra in porzione di villetta, con pertinenziale giardino con accesso autonomo da strada privata condominiale, con cortile e veranda.



Si compone di: ingresso-soggiorno, cucina, bagno, stanza e due vani per una superficie lorda coperta di mq.75 circa. L'altezza utile interna m.2,75circa.

Il cortile interno misura mq.12,42 circa, la veranda coperta di prospetto ha una superficie di mq. 24,50, mentre il giardino pertinenziale antistante, già delimitato e recintato, si estende per mq.130 circa.

CONFINI: proprietà XXXXXX, proprietà XXXXXX e proprietà XXXXXX, o loro aventi causa.

DISPONIBILITA' DEL BENE: disabitato al momento del sopralluogo.

CONFORMITA' DEL BENE:

Urbanistica ed edilizia:

L'immobile è stato realizzato in virtù di:

- concessione edilizia n.8488 prot. n.314/77 del 25.07.1981, di cui si produce soltanto la concessione poiché gli elaborati grafici allegati non sono stati trovati all'interno del fascicolo (Allegato 6);
- concessione edilizia in sanatoria, prat. Condono n.46/95 del 23.06.1998, protocollata con n.1977/95, per aver realizzato "nel cortile interno, in attacco alla casa, piccolo vano avente la superficie utile abitabile di mq.7,85..." di cui si produce soltanto la concessione in sanatoria perchè gli elaborati grafici non sono stati trovati all'interno del fascicolo (Allegato 6).

Si specifica però, che in detta pratica di condono è contenuta la denuncia di variazione catastale del 28.06.95, la cui planimetria catastale allegata è conforme allo stato di fatto dell'abitazione di piano terra, ad eccezione della chiusura frontale della veranda realizzata con recinzione leggera .

Circa la veranda addossata al prospetto principale dell'immobile, sulla planimetria catastale è rappresentata attraverso il tratteggio della sua proiezione.

Non potendo verificare le planimetrie allegata al progetto originario con la planimetria di condono allegata alla richiesta di condono perché non trovate nel fascicolo depositato presso l'ufficio tecnico di Cassano, la ctu potrebbe asserire la conformità urbanistica per la planimetria catastale richiesta e prodotta per il richiamato condono, ad eccezione della chiusura leggera realizzata sul prospetto della veranda, realizzata con muretto alto circa cm.60, sormontato da blocchi di cemento forati e recinzione in ferro.

Conformità catastale: l'immobile è individuato al catasto fabbricati al fg.34, p.lla 362 sub 2, graffato alle p.lle 565 e 566.



E' catastalmente conforme alla planimetria depositata al catasto fabbricati ed all'accatastamento prodotto a seguito di concessione edilizia in sanatoria (Allegato 5), ad eccezione della recinzione che delimita la tettoia a prospetto.

ESTREMI DI PROVENIENZA: Atto di compravendita del notaio Lorenza TRIOLA del 23 febbraio 2010, registrato a Bari il 01/03/2010, repertorio n.7460, raccolta n.2221 (Allegato 9).

DIRITTI REALI: XXXXXX XXXXX, nato a _____, c.f. XXXXXXXXXXXXX in regime di separazione dei beni proprietà 1/1.

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto il 04/05/2022. Reg. generale n.22905, Reg. particolare n.16910 (Allegato 12 e 13).

ABITABILITA': si (rilasciata contestualmente al rilascio del condono edilizio in sanatoria del 23-06-1998

PREZZO BASE € 64.000,00 (VENDITA IMMOBILIARE NON SOGGETTA AD IVA)

RELAZIONE DI STIMA LOTTO UNICO

IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

Appartamento a piano terra contraddistinto dal n.26, in porzione di villetta individuata con la lettera "H", facente parte del complesso edilizio nel comune di Cassano delle Murge (Ba), in localita' "Iagogemolo-incoronata" con accesso autonomo dalla strada privata condominiale e pertinenziale giardino.

Individuato in catasto fabbricati al foglio 34, particella 362, sub 2, categoria A/7, classe 2, vani 4,5, superficie catastale mq.76 - totale escluse aree scoperte mq.67, rendita €. 278,89 (Allegato 5), graffiata alle particelle 565 e 566.

Il giorno 6 settembre 2022 la ctu si recava sui luoghi da periziare alle ore 10,00, insieme alla custode, avv. Carlo Orlando, che aveva provveduto ad inviare l'avviso del primo accesso al debitore.

Nel corso del primo sopralluogo si procedeva alla ricognizione dello stato dei luoghi, in pessimo stato di conservazione; a tal proposito la ctu evidenzia di mettere in sicurezza le gronde delle pensiline prospicienti il cortile pertinenziale interno, perché una risulta parzialmente distaccata ed appesa.

Nel corso delle operazioni peritali si eseguivano i rilievi dimensionali (Allegato 10) e fotografici (Allegato 11) necessari alla stesura della perizia di stima.



Dal primo cancello in ferro su strada privata condominiale, dopo aver salito 9 scalini, si entra nel giardino pertinenziale anteriore e, percorrendo un vialetto pavimentato, si arriva al secondo cancelletto sulla recinzione di chiusura della veranda. Dalla porta-finestra con persiana si entra nell'appartamento di piano terra.

Esso si compone di: ingresso-soggiorno, cucinino, bagno, stanza e due vani per una superficie lorda coperta di mq.75 circa. L'altezza utile interna m.2,75circa.

Il cortile interno misura mq.12,42 circa (su di esso si affaccia una finestra legale dell'abitazione confinante), la veranda coperta di prospetto ha una superficie di mq. 24,50 circa, mentre il giardino pertinenziale antistante, già delimitato e recintato, si estende per mq.130 circa.

L'immobile confina proprietà XXXXXX, proprietà XXXXXX e proprietà XXXXXX, o loro aventi causa.

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPARTAMENTO DI PIANO TERRA E PERTINENZIALE GIARDINO CONTRADDISTINTO DAL N.26 IN PORZIONE DI VILLA INDIVIDUATA CON LA LETTERA "H", FACENTE PARTE DEL COMPLESSO EDILIZIO IN LOCALITA' "LAGOGEMOLO-INCORONATA" NEL COMUNE DI CASSANO DELLE MURGE (BA), CON ACCESSO AUTONOMO DALLA STRADA PRIVATA CONDOMINIALE

L'immobile oggetto della presente relazione si trova al piano terra della villa a schiera composta da quattro unità immobiliari. E' catastalmente individuato al fg.34, p,lla 362, sub 2, graffato alle p.lle 565 e 566.

Risulta interamente di proprietà del debitore sig. XXXXXX XXXXX.

Il bene è posizionato nella zona "Incoronata – Lagogemolo" che dista circa 5 km dal Comune di Cassano delle murge di cui fa parte. Nella zona, a vocazione turistica, ci sono circa 280 edifici tutti destinati a residenza.

L'ingresso all'abitazione è autonomo.

Dal primo cancello in ferro su strada privata condominiale (Allegato 11 foto n.1,2), dopo aver salito 9 scalini (Allegato 11 foto n.3,4), si entra nel giardino pertinenziale anteriore e, percorrendo un vialetto pavimentato (Allegato 11 foto n.6), si arriva al secondo cancelletto sulla recinzione di chiusura della veranda (Allegato 11 foto n.7). Dalla porta-finestra con persiana si entra nell'appartamento di piano terra (Allegato 11 foto n.8,9)

L'abitazione si estende per una superficie lorda coperta di mq.75 circa.

Esternamente, la veranda antistante ha una superficie di mq. 24,50 circa (Allegato 11 foto n.9.10.11), il cortile pertinenziale interno misura mq.12,42 circa (Allegato 11 foto n.12,13,14),



mentre il giardino a prospetto, già delimitato e recintato, si estende per mq.130 circa (Allegato 11 foto n.15,16) .

L'alloggio si compone di ingresso-soggiorno-pranzo con camino (Allegato 11, foto n.17), cucina (Allegato 11 foto n.18), bagno (Allegato 11 foto n.19,20), stanza cieca con ingresso dalla cucina (Allegato 11 foto n.21) e porta per collegamento a vano 1, oltre al vano 2 con accesso da cortile interno (Allegato 11 foto n.22,23,24,25,26).

L'altezza netta interna è di m. 2,75.

SUPERFICI COPERTE NETTE INTERNE

Ingresso-soggiorno-pranzo	Cucina	Stanza	Bagno	Vano 1	Vano 2
mq. 25,23	mq.7,92	mq. 2,95	mq.3,34	mq. 6,90	mq. 7,92

SUPERFICIE COPERTA ESTERNA

veranda	mq.24,48
---------	----------

SUPERFICIE SCOPERTA

Giardino anteriore	Cortile posteriore
mq. 130 circa	mq.12,42

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

L'abitazione è pavimentata con piastrelle di ceramica con disegno a riquadri marroni e beige in tutti i vani (Allegato 11, foto n.21), tranne il bagno con piastrelle di ceramica bianca a pavimento e rivestimento (Allegato 11 foto n.20). La cucina è parzialmente rivestita con mattoni in ceramica 20x20 chiari con sottile bordo marrone (Allegato 11, foto n.18).

Delle porte interne sono presenti soltanto le mostrine con gli imbotti di colore giallo (Allegato 11 foto n.28,29). Le ante delle porte sono in parte smontate ed accatastate nel vano esterno (Allegato 11, foto n.27).

Gli infissi esterni sono di legno naturale con persiane dello stesso materiale, madi colore marrone (Allegato 11 foto n.30,31). Come per le porte interne, alcune ante delle finestre non sono montate ma accatastate nel vano esterno (Allegato 11, foto n.27). Le maniglie delle finestre sono di ottone (Allegato 11 foto n.32), mentre quelle delle persiane sono di plastica nera (Allegato 11 foto n.31).



L'abitazione è dotata di impianti idrico-fognante collegati alla pubblica rete. L'impianto elettrico è stato parzialmente completato (Allegato 11 foto n.33). Non è presente l'impianto di riscaldamento.

L'immobile versa in pessime condizioni di manutenzione e conservazione.

E' interessato da fenomeni di infiltrazione di acque meteoriche (Allegato 11 foto n.8,9), che hanno provocato oltre a macchie diffuse, parziale distacco di intonaco dai soffitti, e ruggine nei ferri del solaio (Allegato 11 foto n.24, 25, 26, 34).

La veranda a prospetto, addossata per un lato all'abitazione, è coperta con pergolato di legno sormontato da pannelli isolanti grecati, e tegole (Allegato 11 foto n.11,36). Sui due lati corti è delimitata da muretti rivestiti in pietra su cui sono montati grigliati di mattoni traforati di cemento (Allegato 11 foto n.10). Frontalmente è chiusa da recinzione in ferro posata su muri rivestiti in pietra, con cancello centrale (Allegato 11 foto n.7). La veranda è pavimentata con mattonelle color cotto.

Il giardino a prospetto è delimitato da recinzione (Allegato 11 foto n.15,16). E' risultato incolto al momento del sopralluogo (Allegato 11 foto n.37), così come sono in stato di trascuratezza il viale ed i gradini che lo attraversano (Allegato 11 foto n.6,38).

Il cortile retrostante può essere raggiunto soltanto attraversando l'abitazione. E' pavimentato e su di esso si trova l'accesso al vano 2, realizzato con grande infisso di alluminio (Allegato 11 foto n.22). Una finestra legale dell'appartamento confinante si affaccia sul cortile (Allegato 11 foto n.8,9).

Anche il cortile versa in stato di abbandono.

Infatti, come precedentemente scritto, nel cortile interno sono presenti pezzi di gronda rimasti appesi per il parziale distacco dalla pensilina esterna (Allegato 11 foto n.12). Quindi la ctu evidenzia di mettere in sicurezza tali parti, così come già segnalato in fase di primo sopralluogo, e riportato nel verbale a firma del Custode avv. Carlo Orlando.

IDENTIFICAZIONE URBANISTICA E CATASTALE.

Regolarità edilizia ed urbanistica

L'immobile è stato realizzato in virtù di:

- concessione edilizia n.8488 prot. n.314/77 del 25.07.1981, di cui si produce soltanto la concessione poiché gli elaborati grafici allegati non sono stati trovati all'interno del fascicolo (si allega attestazione del responsabile dell'ufficio tecnico relativa ad elaborati grafici mancanti nel fascicolo, allegato 6);



- concessione edilizia in sanatoria, prat. Condono n.46/95 del 23.06.1998, protocollata con n.1977/95, per aver realizzato “nel cortile interno, in attacco alla casa, piccolo vano avente la superficie utile abitabile di mq.7,85...” di cui si produce soltanto la concessione in sanatoria perchè gli elaborati grafici non sono stati trovati all’interno del fascicolo (si allega attestazione del responsabile dell’ufficio tecnico relativa ad elaborati grafici mancanti nel fascicolo, allegato 6).

Si specifica però, che in detta pratica di condono è contenuta la denuncia di variazione catastale del 28.06.95, la cui planimetria catastale allegata è conforme allo stato di fatto dell’abitazione di piano terra, ad eccezione della chiusura frontale della veranda realizzata con recinzione leggera .

Circa la veranda addossata al prospetto principale dell’immobile, sulla planimetria catastale è rappresentata attraverso il tratteggio della sua proiezione.

Per quanto sopra, sembrerebbe che, a seguito del condono edilizio rilasciato il 23.06.1998 e di planimetria catastale prodotta con detto condono, l’immobile sia urbanisticamente conforme. Ma per quanto descritto nell’atto di vendita del 23.02.2010 si è venduto “...appartamento composto da due vani oltre cucinino e bagno al piano terra, con annesso circostante pertinenziale giardino della estensione, fra coperto e scoperto, di circa mq.200...”, la scrivente ctu resta in dubbio sul numero dei vani riportati nell’atto di vendita ed il numero dei vani rappresentati sulla già richiamata planimetria catastale.

Non potendo verificare le planimetrie allegata al progetto originario con la planimetria di condono allegata alla richiesta di condono perché non trovate nel fascicolo depositato presso l’ufficio tecnico di Cassano, la ctu potrebbe asserire la conformità urbanistica per la planimetria catastale richiesta e prodotta per il richiamato condono

Conformità catastale: l’immobile è individuato al catasto fabbricati al fg.34, p.lla 362 sub 2, graffato alle p.lle 565 e 566.

E’ catastalmente conforme alla planimetria depositata al catasto fabbricati ed all’accatastamento prodotto a seguito di concessione edilizia in sanatoria (Allegato 5), ad eccezione della recinzione che delimita la tettoia a prospetto.

.COSTI PER SANARE LE OPERE REALIZZATE IN DIFFORMITA’ A QUANTO REALIZZATO.

Per sanare la chiusura della veranda a prospetto, realizzata con recinzione con muretto alto circa cm.60, sormontato da blocchi di cemento forati e recinzione in ferro, sarà necessario



presentare una SCIA in sanatoria all'ufficio tecnico del comune di Cassano delle murge. I costi saranno i seguenti:

- deposito scia da parte di tecnico abilitato	€ 600,00
- pagamento sanzione art.27 dpr 380	€ 516,00
- pagamento diritti di segreteria	<u>€ 50,00</u>
	€ 1.166,00

Il costo per regolarizzare urbanisticamente quanto non autorizzato sarà di euro 1.166,00 oltre accessori come per legge.

Per regolarizzare catastalmente tale difformità si procederà alla variazione catastale, a firma di un tecnico abilitato, con DOCFA per un costo di circa € 400,00, comprese spese ed oneri al progettista.

IMPORTO ANNUO DELLE SPESE CONDOMINIALI E DELGLI ONERI NON PAGATI.

Dalle informazioni richieste e fornite dall'amministratore di condominio studio Ruggiero, l'importo totale delle spese dovute dal debitore al 12 gennaio 2023, ammontano a complessivi euro 428,29 (Allegato 7).

La quota ordinaria condominiale mensile è di euro 9,36.

RISULTANZE IPOTECARIE

Risultanze ipotecarie immobile individuato al fg.34, p.lla 362, sub 2 (Allegato 12).

1. TRASCRIZIONE del 12/10/1999 – Registro Particolare 24653 Registro Generale 36709

Pubblico ufficiale SPERANZA Patrizia Repertorio 22251 del 27/10/1999

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

presenza graffati

2. ISCRIZIONE del 12/10/1999 - Registro Particolare 8585 Registro Generale 36710

Pubblico ufficiale SPERANZA Patrizia Repertorio 22252 del 07/10/1999

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Presenza graffati

3. TRASCRIZIONE del 02/03/2010 registro Particolare 7233 Registro Generale 10451

Pubblico ufficiale TRIOLO Lorenza Repertorio 7460/2221 del 23/02/2010



ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

presenza graffiati

4. ISCRIZIONE del 02/03/2010 - Registro Particolare 1877 Registro Generale 10452

Pubblico ufficiale TRIOLO Lorenza Repertorio 7461/2222 del 23/02/2010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO

Presenza graffiati

5. TRASCRIZIONE del 04/06/2022 - Registro Particolare 16910 Registro Generale 22905

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI CORTE D'APPELLO UNEP Repertorio 3169 del
05/04/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

presenza graffiati.

TITOLI DI PROVENIENZA AL VENTENNIO

All'esecutato sig. XXXXXX XXXXX, l'immobile oggetto di pignoramento (proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni) è pervenuto con atto di compravendita del notaio Lorenza TRIOLA del 23 febbraio 2010, registrato a Bari il 01/03/2010, repertorio n.7460, raccolta n.2221 (Allegato 9) da potere di XXXXXX XXXX nato il (Ba) codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXX XXXX nata i (Ba) codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Allegato 9 ed Allegato2)

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

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

-. ISCRIZIONE del 12/10/1999 - Registro Particolare 8585 Registro Generale 36710

Pubblico ufficiale SPERANZA Patrizia Repertorio 22252 del 07/10/1999

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Presenza graffiati

-. ISCRIZIONE del 02/03/2010 - Registro Particolare 1877 Registro Generale 10452



Pubblico ufficiale TRIOLO Lorenza Repertorio 7461/2222 del 23/02/2010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Presenza graffati

-. TRASCRIZIONE del 04/06/2022 - Registro Particolare 16910 Registro Generale 22905

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI CORTE D'APPELLO UNEP Repertorio 3169 del 05/04/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

presenza graffati

ONERI I CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.

Resteranno a carico dell'acquirente i seguenti oneri:

- onere condominiale di complessivi euro 428,29 al 12 gennaio 2023;
 - onere per regolarizzare urbanisticamente la recinzione di chiusura della veranda attraverso SCIA in sanatoria:
 - deposito scia da parte di tecnico abilitato € 600,00
 - pagamento sanzione art.27 dpr 380 € 516,00
 - pagamento diritti di segreteria € 50,00
- € 1.166,00
- onere per regolarizzare catastalmente la difformità di cui sopra con variazione catastale a firma di un tecnico abilitato, per un costo di circa € 400,00, comprese spese ed accessori come per legge.

STIMA DEL BENE

Per la valutazione dell'immobile è stato adottato il criterio di stima sintetico-comparativa.

Il valore di stima è scaturito dalle quotazioni commerciali relative ad immobili aventi caratteristiche simili di tipologia e ubicazione, di vetustà, di stato di rifiniture e di superficie a quello in oggetto, utilizzando come fonti operatori di mercato, agenzie immobiliari, fonti locali, atti notarili di recente trascrizione e la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate aggiornate al secondo semestre 2022 (Allegato 14). Nella valutazione si è tenuto conto, delle rifiniture, della manutenzione e dello stato di conservazione che è risultato mediocre.

Ciò premesso la scrivente CTU :



- accertate le caratteristiche del bene, la sua ubicazione e natura;
- controllata l'esistenza e lo stato di conservazione degli impianti
- appurate le condizioni della costruzione;
- annotati i tipi e la qualità dei materiali impiegati;
- verificato lo stato di manutenzione dell' immobile;
- tenuto conto dell'epoca di realizzazione dello stesso;
- esaminati i documenti delle proprietà di cui trattasi;
- vagliate tutte le informazioni desunte presso: l'Ufficio Tecnico del Comune di Cassano delle Murge, il Catasto di Bari, l'agenzia delle Entrate, gli studi notarili, gli operatori del settore;
- valutata l'offerta di immobili nella stessa zona in cui è ubicato l'appartamento da stimare;

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

Superficie coperta:

- appartamento coefficiente di differenziazione pari a 0,8 per le mediocri condizioni di manutenzione e conservazione, per la mancanza dell'impianto termico e per le condizioni delle rifiniture;
- veranda coefficiente di differenziazione pari a 0.6. perché ampia, vivibile ed a livello abitazione;

Superficie scoperta

- cortile interno coefficiente di differenziazione pari a 0,5;
- giardino coefficiente di differenziazione pari a 0,15 perché a livello dell'appartamento, ma in stato di abbandono.

Gli abusi commessi, non hanno influenzato negativamente la valutazione perché attraverso la sanatoria avanti descritta sarà possibile riportare l'immobile ad uno stato conforme agli strumenti urbanistici ed a quanto autorizzato.

Computo della superficie commerciale dell'appartamento

Descrizione	superficie lorda (mq)	coefficiente di differenziazione	superficie commerciale (mq)

<u>Abitazione</u>	<u>75</u>	<u>0,80</u>	<u>60</u>
-------------------	-----------	-------------	-----------

(sup. coperta)



veranda	24,48	0,60	14,68
---------	-------	------	-------

Cortile	12,42	0,50	6,21
---------	-------	------	------

(sup. scoperta)

giardino	130	0,15	19,50
----------	-----	------	-------

(sup. scoperta)

Totale	mq.100,39
--------	-----------

Pertanto la consistenza complessiva dell'immobile è di **mq. 100,39 di superficie commerciale.**

Attribuendo il valore di €. 750,00/mq di superficie commerciale, così come è rinvenuto dalle indagini di mercato svolte come sopra, si ottiene:

$$\text{mq.100,39} \times \text{€} . 750,00 = \text{€} . 75.292,50$$

Effettuando l'abbattimento forfettario del 15%, l'importo è di €. 63.998,62, cioè **64.000,00** in cifra tonda.

CONCLUSIONI

Il valore stimato dell'immobile di piano terra comprese le aree pertinenziali è di
€. 75.292,50.

Effettuando l'abbattimento forfettario del 15%, l'importo è di **€ 64.000,00** in cifra tonda.

La vendita immobiliare non è soggetta ad iva.

Per regolarizzare le difformità urbanistiche e catastali rilevate, la spesa prevista è di € 1.566,00 oltre iva ed accessori come per legge.

Le morosità con il condominio ammontano ad € 428,29 al 12.01.2023.

A conclusione della presente relazione, la sottoscritta CTU, nel ringraziare il Giudice per la fiducia accordatale, ritiene il valore così determinato il più possibile rispondente alle aspettative di mercato su cui il bene andrà collocato.



La relazione si compone di n.15 pagine esclusi gli allegati.

Con osservanza.

Gioia del colle, 23 marzo 2023.

la C.T.U.
arch. Esmeralda COLUCCI



TRIBUNALE DI BARI

SECONDA SEZIONE CIVILE- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice: dott.ssa Chiara CUTOLO

R.G.Esec. n.180/2022

XX

Contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI STIMA
EPURATA**

Ottobre 2023

CTU
arch. Esmeralda COLUCCI

Con decreto di nomina del 25/07/2022, la scrivente arch. Esmeralda COLUCCI veniva nominata esperto stimatore nella procedura 180/2022 per redigere la relazione di stima dell'immobile pignorato.

Il 23/03/2023 la ctu depositava l'elaborato peritale dove evidenziava che **non era in grado di asserire la conformità urbanistica dell'immobile pignorato** perchè non poteva confrontare lo stato dei luoghi rilevato con i progetti autorizzati.

Infatti, nella documentazione depositata nel fascicolo presso l'ufficio tecnico del comune di Cassano delle Murge, non erano stati trovati gli elaborati grafici relativi al rilascio della concessione edilizia n.314/77 del 02/07/1981 ed alla concessione in sanatoria n.46 del 23/06/21998, così come dichiarato in data 23/02/2023 dal dirigente dell'ufficio tecnico del comune di Cassano delle murge, arch. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Allegato 1 della redigenda integrazione di perizia, già allegato 6 dell'elaborato peritale depositato).

All'udienza del 12/04/2023 il custode avv. Carlo Orlando, sottoponeva al Ill.mo Giudice *“alcuni passaggi della perizia meritevoli di approfondimento, in quanto formulati in termini dubitativi o, comunque, non inequivoci in merito alla conformità urbanistica (pagg. 4 e 9 della relazione)”*.

Pertanto il Giudice chiedeva chiarimenti all'esperto circa *“la conformità urbanistica (v. Verbale)”*.

Il 27/04/2023, la ctu depositava i chiarimenti a quanto evidenziato dal custode e richiesto dal Giudice, e scriveva che *“relativamente ai chiarimenti richiesti sulla conformità urbanistica dell'immobile pignorato, la ctu non può asserire la conformità urbanistica perchè non si è potuta verificare la corrispondenza tra il progetto depositato all'ufficio tecnico del comune di Cassano delle murge e lo stato di fatto dell'abitazione rilevato nel corso del sopralluogo.*

Infatti, così come scritto a pag. 4 e 9 dell'elaborato peritale, all'interno del fascicolo rinvenuto all'ufficio tecnico del comune di Cassano delle murge (contente la concessione edilizia n.8488 prot. n.314/77 del 25.07.1981, e la concessione edilizia in sanatoria, prat. Condono n.46/95 del 23.06.1998, protocollata con n.1977/95) non si è trovato alcun elaborato grafico riguardante l'immobile, così come dichiarato dal responsabile del settore tecnico nel documento allegato alla perizia di stima (prima pagina dell'allegato 6)”.

Alla perizia si allegavano soltanto i frontespizi delle richiamate concessioni (allegato 6 dell'elaborato peritale depositato).

All'udienza del 20/06/2023, l'Ill.ma Giudice chiedeva all'esperto *“di meglio chiarire quanto esposto nelle deduzioni del 27/04/2023 circa la NON conformità urbanistica dell'immobile specificando gli oneri materiali e/o economici a carico della parte aggiudicatrice eventualmente necessari ...”*.

Nei chiarimenti depositati dalla ctu il 24/07/2023, si legge che *“la ctu è impossibilitata ad asserire la conformità urbanistica dell'immobile.*

Non poter asserire la conformità urbanistica dell'immobile non significa che l'immobile non sia conforme al progetto depositato, e non significa neanche che ci siano delle porzioni da sanare o degli abusi; non poter asserire la conformità urbanistica significa che la ctu non ha i documenti indispensabili per poter confrontare lo stato di fatto rilevato agli elaborati grafici del progetto autorizzato, elaborati grafici che non si sono trovati nel fascicolo depositato all'ufficio tecnico del Comune di Cassano delle Murge, così come dichiarato dal dirigente capo di tale ufficio ed allegato all'elaborato peritale depositato (All.6)”.

Il 22/06/2023, prima cioè del deposito degli ultimi chiarimenti della ctu datati 24/07/2023, per cercare di rispondere a quanto nuovamente richiesto dall'Ill.mo Giudice all'udienza del 20/06/2023, la scrivente contattava a mezzo mail (Allegato 2) il tecnico che aveva redatto la *pratica di Condono n.46/95 del 23.06.1998, protocollata con n.1977/95, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX*.

Nella mail inviatagli si legge: *“in qualità di ctu nominata nella procedura esecutiva in oggetto per la stima dell'immobile ubicato a Cassano delle Murge, località Lagogemolo, catastalmente individuato al fg.34 p.lla 362 sub 2 graffata alle p.lle 565-566 , così come da suo accatastamento per ampliamento del 27.05.1995, sono a chiederle chiarimenti ed elaborati grafici alla concessione edilizia in sanatoria del 23.06.1998, pratica condono 46/95 protocollata con il n.1977/95 intestata al sig.*

Purtroppo nel corso della mia ricerca presso l'ufficio tecnico del Comune di Cassano delle murge, non si sono trovati gli elaborati grafici allegati alla richiesta di condono e, dovendo esprimermi circa la conformità urbanistica ed edilizia dell'immobile, ho necessità di reperire i suddetti elaborati grafici.

Auspicando che possa aiutarmi nella ricerca di quanto mi manca, porgo distinti saluti. Si allega quanto depositato al comune di Cassano delle murge...”

L'arch. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX cortesemente forniva l'elaborato grafico allegato alla pratica di condono (Allegato 3) da cui si evince che è stato sanato il vano n.4 (si veda l'allegata planimetria comparativa redatta dalla ctu: Allegato 4).

Ma così come scritto a pag.9 dell'elaborato peritale, ...*"la scrivente ctu resta in dubbio sul numero dei vani riportati nell'atto di vendita del 23.02.2010 (Allegato 9 della perizia della ctu) ed il numero dei vani rappresentati sulla planimetria catastale. Nel richiamato atto, si è venduto "...appartamento composto da due vani oltre cucinino e bagno al piano terra, con annesso circostante pertinenziale giardino della estensione, fra coperto e scoperto, di circa mq.200... in catasto di vani 4,5"*.

Il vano 3 riportato nella planimetria allegata alle osservazioni in itinere (Allegato 4) non è descritto nell'atto di vendita e non è oggetto del richiamato condono 46/95.

Pertanto ancora una volta, nei chiarimenti del 24/07/2023 la ctu non poteva esprimersi circa la conformità urbanistica dell'immobile, perchè il vano 3 non era citato e rappresentato in alcun documento fra quelli in possesso della ctu.

All'udienza del 27/09/2023 il Giudice richiedeva l'integrazione della perizia poiché *"l'esperto non ha preso posizione in merito agli abusi materiali e/o economici che l'aggiudicatario si troverebbe a sostenere alla luce delle descritte carenze documentali presso il Comune (con illustrazione anche dell'iter tecnico da seguire per eventuale sanatoria), dovendo inoltre all'esito, se del caso, procedere alla rideterminazione del valore di stima"*.

La ctu, non potendo prendere posizione in merito ad eventuali abusi (perché non poteva esprimersi su opere realizzate in assenza o in difformità alle autorizzazioni rilasciate dal comune di Cassano in quanto non si erano trovati gli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi) e tantomeno indicare all'aggiudicatario dell'immobile l'iter tecnico o i costi per sanare delle opere abusive (abusive rispetto a quali documenti??), consultava il notaio ed i tecnici che avevano prestato il proprio operato per l'immobile pignorato, auspicando di trovare dati utili per una diversa ricerca presso l'ufficio tecnico di Cassano.

Quindi la ctu:

- contattava il notaio Di Marcantonio con mail del 03/10/2023 (Allegato 5) a cui chiedeva copia dell'atto di vendita del 7-12-1989 REP N. 52995 registrato il 22-12-1989 al n.7387, voltura n.4075.1/1990 in atti dal 19-10-1992 (atto successivo all'atto di vendita del notaio Magarelli del 01/08/1984, a favore dei sigg.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

che acquistavano anche loro a p.t. di due vani oltre bagno e cucina con circostante terreno scoperto a giardini...), sperando di trovare un riferimento al condono del 47/1985 circa il vano 3.

Ad oggi il notaio non ha ancora risposto alla richiesta.

- il geom. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX che il 03/04/1987 aveva depositato l'accatastamento per ampliamento a nome della ditta XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Allegato 9).

La ctu tornava all'ufficio tecnico di Cassano dove procedeva alla ricerca del condono oggetto della 47/85 a nome dei sigg.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Nessuna pratica di condono risultava ad essi intestata.

Infine, tra i condoni 47/85, la ctu effettuava la ricerca a nome della ditta "Villaggio 2M srl" (ditta catastale al 20/12/1983) e finalmente, intestata a "villaggio" trovava la pratica di sanatoria di opere edilizie abusive n.1090 del 04/12/1989 (Allegato 6) relative a:

- Costruzione di un vano delle dimensioni di mq.7,65 circa,
- Copertura (con struttura in ferro e tegole sovrastanti) di una veranda per una superficie di mq.25,80
- Costruzione di un ripostiglio per una superficie di mq.4,7 circa.

Erroneamente, la pratica di condono fa riferimento alla concessione edilizia n.313/77 invece che alla concessione edilizia n.314/77 dell'immobile pignorato.

All'interno della pratica di condono n.1090/89 si trovava, oltre alle foto allegate dei luoghi oggetto di sanatoria che la ctu ha riconosciuto essere quelli rilevati nel corso del sopralluogo (tranne il ripostiglio che probabilmente nel tempo è stato demolito), alla relazione, al rilascio dell'abitabilità e documenti vari allegati, **l'elaborato grafico del progetto autorizzato con concessione edilizia n.314/77 del 02/07/1981** (Allegato 7).

Quindi, alla luce delle indagini effettuate e dei documenti depositati, **la ctu può asserire la conformità urbanistica dell'immobile pignorato** a seguito dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione edilizia n.314/77 rilasciata il 02/07/1981 (Allegato 7);
- Sanatoria di opere edilizie abusive n.1090 del 04/12/1989 a nome di "cooperativa villaggio 2M" con contestuale autorizzazione di abitabilità (Allegato6);
- Concessione edilizia in sanatoria n.46 del 23/06/1998 a nome di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con contestuale rilascio di abitabilità (Allegato 8).

Alla luce di quanto sopra, viene confermata la stima dell'immobile pignorato che con l'abbattimento forfettario del 15% è di € **64.000,00** in cifra tonda (si veda elaborato peritale depositato).

Per regolarizzare le difformità urbanistiche e catastali rilevate (chiusura della veranda a prospetto con recinzione meglio descritta nella perizia depositata), la spesa prevista è di € **1.566,00** oltre iva ed accessori come per legge.

Per tutto quanto non specificato nella seguente integrazione, si fa riferimento all'elaborato peritale depositato il 23/03/2023.

La sottoscritta CTU, auspicando di aver fornito le giuste informazioni circa l'integrazione richiesta, resta a disposizione per ogni e qualunque ulteriore chiarimento.

L'integrazione alla perizia si compone di n.6 pagine, esclusi gli allegati.

Con osservanza.

Gioia del colle, 09 ottobre 2023.

la C.T.U.

arch. Esmeralda COLUCCI